



DOSSIER D'APPROBATION

PLU Serbannes

Modification simplifiée n°1

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

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

Règlement écrit

SOMMAIRE

CHAPITRE 1 : DISPOSITIONS GÉNÉRALES	4
Champ d'application territorial du PLU	4
Champ d'application des règles d'urbanisme	4
Portée du règlement à l'égard d'autres législations	5
Les autorisations d'urbanisme et travaux concernés par le PLU	8
Adaptations mineures et dérogations aux règles du PLU	10
Lexique des termes utilisés	11
Division du territoire en zones	17
Liste des destinations (non exhaustives).....	18
CHAPITRE 2 : DISPOSITIONS COMMUNES A TOUTES LES ZONES	21
CHAPITRE 3 : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES	27
ZONE Ua	29
ZONE Ub	33
ZONE Uc	38
ZONE Ut	43
CHAPITRE 4 : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER	47
ZONE 1AU	49
ZONE 2AU	53
CHAPITRE 5 : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES	54
ZONE A	56
ZONE Aco	60
CHAPITRE 6 : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES	64
ZONE N	66
ZONE Ng	69
ZONE Np	72

CHAPITRE 1 : DISPOSITIONS GÉNÉRALES

CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLU

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

CHAMP D'APPLICATION DES REGLES D'URBANISME

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

Le règlement comprend indissociablement :

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

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

PORTEE DU REGLEMENT A L'EGARD D'AUTRES LEGISLATIONS

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

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

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

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

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

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

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

En application des dispositions des articles R.523-1 et R.523-2 du Code du patrimoine, les opérations d'aménagement, de construction, d'ouvrages ou de travaux qui, en raison de leur localisation, de leur nature ou de leur importance, affectent ou sont susceptibles d'affecter des

éléments du patrimoine archéologique ne peuvent être entreprises que dans le respect des mesures de détection et, le cas échéant, de conservation et de sauvegarde par l'étude scientifique ainsi que des demandes de modification de la consistance des opérations d'aménagement. Ces mesures sont prescrites par le Préfet de région.

Les articles R.523-4, R.523-5 et R.523-6 du Code du patrimoine définissent les modalités de saisine du Préfet de région en matière d'archéologie préventive.

En application de l'article R.523-7 du Code du patrimoine, le Préfet de région, lorsqu'il dispose d'informations lui indiquant qu'un projet ne lui est pas transmis en application de l'arrêté mentionné à l'article R.523-6 est néanmoins susceptible d'affecter des éléments du patrimoine archéologique, peut demander au maire de lui communiquer au cours de l'instruction, le dossier de demande de permis de construire, de permis d'aménager, de permis de démolir ou de réalisation de zone d'aménagement concerté qui correspond à ce projet. Il peut, pour le même motif, demander au maire de lui communiquer le dossier d'une déclaration préalable déposée en application de l'article L.412-4 du code de l'urbanisme.

En dehors des cas prévus aux alinéas 1° à 6° de l'article R.523-4 du Code du patrimoine et conformément aux dispositions de l'article R.523-8 du Code du patrimoine, les autorités compétentes pour autoriser les aménagements, ouvrages ou travaux mentionnés, ou pour recevoir la déclaration mentionnée au dernier alinéa de l'article R.523-7 du Code du patrimoine, peuvent décider de saisir le Préfet de région en se fondant sur les éléments de localisation du patrimoine archéologique dont elles ont connaissance.

Toute découverte fortuite doit être signalée sans délai au Préfet de région – Service régional de l'archéologie, conformément aux dispositions de l'article L.531-14 du code du patrimoine.

En référence à l'article L.621-1 du code du patrimoine : les mesures de classement au titre des monuments historiques concernent les immeubles dont la conservation présente, au point de vue de l'histoire ou de l'art, un intérêt public. Deux niveaux de protection existent : le classement ou l'inscription au titre des monuments historiques (en tout ou en partie, dans les deux cas).

- Article L.632-1 du code du patrimoine : les immeubles ou ensembles d'immeubles qui forment avec un monument historique un ensemble cohérent ou qui sont susceptibles de contribuer à sa conservation ou à sa mise en valeur sont protégés au titre des abords. La protection au titre des abords a le caractère de servitude d'utilité publique affectant l'utilisation des sols dans un but de protection, de conservation et de mise en valeur du patrimoine culturel.
- Article L.632-2 : les demandes d'autorisation de travaux en abords de monuments historiques [...] sont soumises à l'accord de l'architecte des bâtiments de France qui s'assure du respect de l'intérêt public attaché au patrimoine, à l'architecture, au paysage naturel ou urbain, à la qualité des constructions et à leur insertion harmonieuse dans le milieu environnant.

En l'absence de périmètre délimité des abords, dans un périmètre de 500 mètres autour d'un monument historique, les travaux sur un immeuble, bâti ou non bâti, sont soumis à l'accord de l'architecte des bâtiments de France

Les travaux situés hors du champ de visibilité d'un monument historique ne sont pas soumis à l'accord de l'ABF bien que son avis soit requis. Ce dernier peut cependant, en fonction du projet et des enjeux, formuler des observations ou des recommandations sur le projet présenté. Ainsi lorsque l'ABF considère que le projet n'est pas en covisibilité, l'autorité compétente en urbanisme n'est pas liée par l'avis de l'ABF.

L'avis de l'architecte des bâtiments de France peut être requis en tant que conseil architectural sur tout le territoire de la commune.

LES AUTORISATIONS D'URBANISME ET TRAVAUX CONCERNES PAR LE PLU

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

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

LA DÉCLARATION PRÉALABLE DE TRAVAUX

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

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

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

LE PERMIS DE CONSTRUIRE

La demande de permis de construire doit être demandée pour :

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

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

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

- les travaux ajoutent une surface de plancher ou une emprise au sol supérieure à 40 m² ;
- les travaux ajoutent entre 20 et 40 m² de surface de plancher ou d'emprise au sol et ont pour effet de porter la surface totale de la construction au-delà de 150 m².
- les travaux ont pour effet de modifier les structures porteuses ou la façade du bâtiment,
- les travaux s'accompagnent d'un changement de destination entre les différentes destinations (par exemple, local commercial transformé en local d'habitation) et sous-destination (par exemple, logement transformé en hébergement),
- les travaux portent sur un immeuble inscrit au titre des monuments historiques ou se situant dans un secteur sauvegardé.

LE PERMIS D'AMÉNAGER

Un permis d'aménager est notamment exigé pour :

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

LE PERMIS DE DÉMOLIR

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

ADAPTATIONS MINEURES ET DEROGATIONS AUX REGLES DU PLU

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

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

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

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

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

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

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

LEXIQUE DES TERMES UTILISES

Abattage d'arbre :

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

Acrotère :

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

Accès :

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

Affouillement du sol :

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

Alignement :

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

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

Annexe :

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

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

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

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

Camping caravanning :

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

Carrière :

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

Changement de destination :

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

Clôture :

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

Construction :

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

Construction ou bâtiment existant :

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

Construction principale (ou bâtiment principal) :

Toute construction qui présente une surface de plancher supérieure ou égale à 30 m² et dont la destination est considérée comme dominante sur parcelle.

Coupe :

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

Défrichement :

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

Destination des constructions :

« Ce pour quoi une construction a été conçue, réalisée ou transformée ».

Elle correspond à une catégorie listée par le Code de l'Urbanisme :

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

Égout du toit :

Limite basse d'un pan de toiture vers laquelle ruissellent les eaux de pluie.

Emplacement réservé :

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

Emprise au sol :

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

Espaces boisés classés (EBC) :

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

Exhaussement :

Élévation du niveau du sol naturel par remblai.

Extension :

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

Façade :

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

Façade principale :

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

Hauteur :

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

Installation :

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

Limites séparatives :

Limites entre propriétés voisines. On distingue :

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

Ouvrage :

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

Plantation :

Arbre de haut port.

Recul ou retrait :

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

Réhabilitation :

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

Sol ou terrain naturel :

Sol existant avant travaux, remblai ou déblai.

Surface De Plancher (SDP) :

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

Sont notamment déduits de la surface de plancher :

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

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

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

Tènement, terrain ou unité foncière :

Îlot de propriété d'un seul tenant, composé d'une parcelle ou d'un ensemble de parcelles appartenant à un même propriétaire ou à la même indivision.

Voie (publique ou privée) ouverte à la circulation générale :

Tout espace affecté à la circulation générale par un aménagement 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.

Résidences mobiles de loisirs :

Sont regardés comme des résidences mobiles de loisirs les véhicules terrestres habitables qui sont destinés à une occupation temporaire ou saisonnière à usage de loisirs, qui conservent des moyens de mobilité leur permettant d'être déplacés par traction mais que le code de la route interdit de faire circuler. (Article R111-41 CU)

Habitations légères de loisirs :

Sont regardées comme des habitations légères de loisirs les constructions démontables ou transportables, destinées à une occupation temporaire ou saisonnière à usage de loisirs. (Article R111-37 CU)

Caravanes :

Sont regardés comme des caravanes les véhicules terrestres habitables qui sont destinés à une occupation temporaire ou saisonnière à usage de loisirs, qui conservent en permanence des moyens de mobilité leur permettant de se déplacer par eux-mêmes ou d'être déplacés par traction et que le code de la route n'interdit pas de faire circuler. (Article R111-47CU)

DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

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

- **des zones urbaines (zones U) :**
 - zones UA = zone urbaine mixte de centre-village de Serbannes,
 - zones UB = zone urbaine à dominante habitat,
 - zones UC = zone urbaine à dominante habitat en lisière forestière
 - zones UT = zone urbaine de développement des hébergements touristiques et de loisirs.
- **des zones d'urbanisation future (zones AU) :**
 - zone 1AU = zone d'urbanisation future à court - moyen terme,
 - zone 2AU = zone d'urbanisation future à long terme
- **des zones agricoles (zones A) :**
 - zones A = zone de développement des exploitations agricoles,
 - zones Aco = zone de protection des terres agricoles à enjeux écologiques et paysagers,
- **des zones naturelles et forestières (zones N) :**
 - zones N = zone naturelle de protection des milieux naturels,
 - zones Ng = zone naturelle de loisirs et de pratique du golf,
 - zones Np = zone naturelle de préservation des paysages.

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, notwithstanding 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 sept sous-destinations suivantes : artisanat et commerce de détail, restauration, commerce de gros, activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, hôtels et autres hébergements touristiques :

- 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, et les coupes prévues dans des documents de gestion durable forestiers ainsi que les coupes dites normales prévues par l'arrêté préfectoral n°5441/78 du 25 juillet 1978

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 BOISES NON CLASSES :

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

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

HAIES ET ARBRES REMARQUABLES PROTÉGÉS :

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

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

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

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

BOIS ET VERGERS PROTÉGÉS (ARTICLE R.151-43 5° CODE DE L'URBANISME)

Les bois et les vergers identifiés au règlement graphique 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 identifiés est interdit sauf si cela est justifié par l'état sanitaire des arbres concernés. Toute suppression d'un arbre doit être compensée sur la parcelle par une plantation d'essence et de port similaire.

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

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

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

RÉHABILITATION - TRAVAUX SUR BÂTI EXISTANT

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

PROTECTION DES ÉLÉMENTS DU PATRIMOINE BÂTI

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

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

En complément, l'OAP (Orientation d'Aménagement et de Programmation) thématique « patrimoine » définit les prescriptions à suivre pour conserver et mettre en valeur les bâtiments identifiés dans les « secteurs de bâtis patrimoniaux protégés ».

PÉRIMÈTRE DE PROTECTION DES MONUMENTS HISTORIQUES

Le règlement graphique identifie, pour information, les périmètres de protection de 500 mètres autour des monuments historiques nécessitant un accord de l'Architecte des Bâtiments de France. Les pétitionnaires doivent consulter les règles définies dans les servitudes d'utilité publique.

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 d'aménagement ou de construction ne peut conduire à la suppression du tracé ou de l'emprise de l'itinéraire à conserver.

SECTEUR DE PROTECTION DES ZONES HUMIDES ET DES FOSSÉS HUMIDES (ARTICLE R.151-43 4° CU)

Le règlement graphique identifie au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme, les fossés et milieux naturels humides à protéger en raison de leur intérêt écologique. Dans ces secteurs, excepté la réalisation des accès identifiés sur le règlement graphique et sous réserve du maintien du fonctionnement hydraulique des fossés et des zones humides, sont interdits :

- toute construction, installation ou ouvrage,
- tout dépôt ou stockage de toute nature,
- toute modification de la morphologie des fossés,
- toute imperméabilisation des sols, tout remblaiement ou assèchement,
- tout défrichement, emboisement ou nouvelle plantation.

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

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

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

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.

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

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

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

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

EMPLACEMENTS RÉSERVÉS (ARTICLE L.151-41 1°-2° CU)

Le règlement graphique identifie au titre de l'article L.151-41-1° et 2° du Code de l'Urbanisme des « emplacements réservés » (E.R.). Les E.R. sont soumis aux dispositions des articles L.152-2 et suivants du Code de l'Urbanisme :

- Toute construction, installation, ouvrage ou aménagement contraire à la vocation de l'emplacement réservé est interdit.
- 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'acquiescer 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.

Les Emplacements Réservés inscrits au titre de l'article L.151- 41 1° du Code de l'Urbanisme ont pour objectif la création ou l'élargissement de voies (y compris chemins piétons et pistes cyclables), l'aménagement d'espaces publics ou de parkings collectifs, la réalisation d'ouvrages publics ou d'installations d'intérêt collectif.

PÉRIMÈTRES DE RÉCIPROCITÉ AGRICOLE

Le règlement graphique identifie les bâtiments agricoles pouvant potentiellement présenter des risques et nuisances. Ces bâtiments peuvent correspondre à des bâtiments d'élevage ou de bien de stockage de produits potentiellement dangereux. Ces activités peuvent être réglementées par le Code Rural, le Règlement Sanitaire Départemental ou bien par le régime des ICPE. Des périmètres d'inconstructibilité pouvant aller jusqu'à 100 mètres peuvent être définis autour des bâtiments agricoles en fonction de leur nature. Toute nouvelle construction ou installation non liée et nécessaire à l'exploitation agricole peuvent y être interdite.

INSTALLATION, OUVRAGES, TRAVAUX, EXHAUSSEMENTS ET AFFOUILLEMENTS DES SOLS

Les installations, ouvrages, travaux, affouillements et exhaussements nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et services publics et plus spécifiquement ceux nécessaires :

- aux télécommunications ;
- à la distribution énergétique ;
- à la gestion des eaux ;
- à la gestion des eaux pluviales ;
- au rétablissement des corridors écologiques ;
- à l'amélioration du fonctionnement hydraulique ;
- à la prévention des risques naturels.

sont autorisés s'ils ne reçoivent pas de public et s'ils sont compatibles avec la préservation des milieux naturels et au maintien des caractéristiques paysagères des lieux.

CARAVANES, RESIDENCES MOBILES DE LOISIR ET HABITATIONS LEGERES DE LOISIRS

L'implantation des résidences mobiles de loisirs (mobil'home par exemple) est réglementée par les articles R111-42 à R111-46 du Code l'Urbanisme. Toute implantation différente de celle énoncée dans cet article sont interdite.

L'implantation des Habitations légères de loisirs (cabanes, Chalets, Bungalows ...) est encadrée par les articles R111-38 à R111-40 du Code de l'Urbanisme. En dehors des emplacements prévus à l'article R. 111-38 CU, l'implantation des habitations légères de loisirs est soumise au droit commun des constructions. Une déclaration préalable de travaux voire un permis de construire peuvent être nécessaires.

En dehors des espaces destinés à leur entreposage (terrains affectés au garage collectif des caravanes ou dans les dépôts de véhicules spécifiques déclarés et autorisés), l'installation de caravanes ou de camping-car est réglementée. En fonction de la durée d'installation, une déclaration préalable de travaux peut être demandée.

CHAPITRE 3 : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

ZONES UA

ZONES UB

ZONES UC

ZONES UT

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 **quatre sous-secteurs** :

- la **zone Ua** correspond à une zone urbaine mixte visant à renforcer le centre-village de Serbannes.
- les **zones Ub** correspondent aux secteurs urbanisés de la commune à dominante habitat dont l'urbanisation vise à être renforcée.
- les **zones Uc** correspondent aux secteurs urbanisés de la commune à dominante habitat dont l'urbanisation doit suivre des prescriptions spéciales liées à la situation à proximité des lisières forestières
- les **zones Ut** correspondent aux secteurs équipés de la commune voués à accueillir des hébergements touristiques et de loisirs.

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 commerces de gros,
- les activités industrielles,
- les installations classées pour la protection de l'environnement soumises au régime de l'autorisation ou de l'enregistrement,
- les dépôts ou stockages de toute nature,
- l'ouverture et l'exploitation de carrière,
- les éoliennes et aérogénérateurs,
- les terrains de camping,
- les aires d'accueil de gens du voyage,
- les habitations légères de loisirs,
- les parcs d'attraction.

Sont autorisées sous condition :

- Les installations et stationnement de caravanes et de campings-cars de plus de trois mois dans la limite d'un emplacement maximum par tènement.
- Seuls les affouillements et exhaussement du sol nécessaires à la mise en œuvre d'une autorisation d'urbanisme sont autorisés. Cette règle ne s'applique pas aux équipements d'intérêt collectif et services publics dans les conditions précisées au chapitre 2.
- Les constructions liées à la sous-destination exploitation agricole sont autorisées sous réserve de ne pas engendrer de risques ou de nuisances pour les constructions d'habitation, de ne pas dépasser une hauteur maximale de la construction de 4 mètres et d'avoir une emprise maximale de 80m².
- Les hébergements touristiques et de loisirs sous forme de gîte dans la limite de 3 unités 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 publiques ou privées :

Toute façade principale de construction, installation ou ouvrage doit s'implanter dans une bande comprise entre 0 et 5 mètres à compter des limites des voies ouvertes à la circulation générale. Cette règle ne s'applique pas aux annexes.

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives :

Toute construction, installation ou ouvrage doit s'implanter sur au moins une limite séparative. Cette règle ne s'applique pas aux annexes.

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

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

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

A l'intérieur des périmètres potentiels de réciprocité identifié au règlement graphique (100m), sous réserve de la réglementation liée à l'activité identifiée et de la validité du périmètre de réciprocité, les nouvelles constructions d'habitations sont interdites. Les extensions et annexes de constructions d'habitations existantes à date d'approbation du PLU sont autorisées.

Hauteur maximale des constructions :

- Pour toute construction :
 - La hauteur en façade des étages droits est limitée à 7,00 mètres entre le sol naturel avant travaux et l'égout du toit ou l'acrotère. La hauteur maximale est fixée à 9,00 mètres comptée entre le sol naturel avant travaux et le point le plus haut de la construction.
 - La hauteur des extensions est limitée à celle de la construction principale.
 - Les annexes situées en limite séparative doivent avoir une hauteur maximale de 3,50 mètres entre le sol naturel et le point le plus haut.
- Pour les autres installations et ouvrages :
 - La hauteur est limitée à 9,00 mètres entre le point le plus bas et le point le plus haut de l'installation ou de l'ouvrage.

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

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

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

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

Traitement des clôtures :

Les clôtures en limite des espaces publics doivent avoir une hauteur maximale limitée à 1,60 mètres. Elles doivent être constituées soit :

- d'un mur-bahut compris entre 0,30 et 0,80 mètre surmonté de grilles ou barreaudages verticaux simples.
- de piquets verticaux et d'un grillage à mailles larges, doublés ou non par une haie végétale discontinue rappelant les clôtures agricoles.

La clôture peut comprendre une partie pleine limitée à 4 mètres linéaires maximum afin de marquer l'accès et d'intégrer le portail et les éléments techniques (coffret électrique, boîtes aux lettres).

Les clôtures en limite séparative seront constituées soit de :

- de piquets verticaux et d'un grillage à mailles larges, avec une hauteur maximale limitée à 1,60 mètres. Cette clôture peut être doublée ou non par une haie végétale rappelant les clôtures agricoles.
- haies végétales d'essences locales et de strates de différentes hauteurs.

Végétalisation et nature des plantations :

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

60% des espaces non bâtis doivent être dévolus à minima à des espaces d'agrément végétalisés en pleine terre (jardin, verger ou potager).

UA.2.4. STATIONNEMENT

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

Toute construction doit présenter une place de stationnement par tranche de 60m² de surface de plancher.

Le nombre de place est limité à 2 par logement.

Une place supplémentaire par tranche de 3 logements doit être ajoutée pour toute opération d'aménagement ou de construction comportant 3 logements ou plus.

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

UA.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 raccordée au réseau public d'alimentation en eau potable.

Assainissements des Eaux Usées :

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

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

Eaux pluviales :

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

Réseaux secs (électricité, gaz, télécommunication) :

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

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

ZONE 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 destinations de construction suivantes :

- les exploitations forestières,
- les activités commerciales supérieures à 300m² de surface de plancher
- les commerces de gros,
- les installations classées pour la protection de l'environnement soumises au régime de l'autorisation ou de l'enregistrement,
- les dépôts ou stockages de toute nature,
- l'ouverture et l'exploitation de carrière,
- les éoliennes et aérogénérateurs,
- les terrains de camping,
- les aires d'accueil de gens du voyage,
- les habitations légères de loisirs,
- les parcs d'attraction.

Sont autorisées sous condition :

- Les installations et stationnement de caravanes et de campings-cars de plus de trois mois dans la limite d'un emplacement maximum par tènement.
- Seuls les affouillements et exhaussement du sol nécessaires à la mise en œuvre d'une autorisation d'urbanisme sont autorisés. Cette règle ne s'applique pas aux équipements d'intérêt collectif et services publics dans les conditions précisées au chapitre 2.
- Les constructions liées à la sous-destination exploitation agricole sont autorisées sous réserve de ne pas engendrer de risques ou de nuisances pour les constructions d'habitation, de ne pas dépasser une hauteur maximale de la construction de 4 mètres et d'avoir une emprise maximale de 80m².
- Les hébergements touristiques et de loisirs sous forme de gîte dans la limite de 3 unités 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 publiques ou privées :

Les constructions principales, installations ou ouvrages doivent s'implanter selon un recul minimal de 5 mètres à compter des limites des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation générale.

Les annexes et extensions doivent s'implanter selon un recul minimal correspondant au recul de la construction principale.

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives :

Toute construction, installation ou ouvrage doit s'implanter en retrait de 3 mètres minimum des limites séparatives.

Cette règle ne s'applique pas aux annexes.

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

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

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

A l'intérieur des périmètres potentiels de réciprocité identifié au règlement graphique (100m), sous réserve de la réglementation liée à l'activité identifiée et de la validé du périmètre de réciprocité, les nouvelles constructions d'habitations sont interdites. Les extensions et annexes de constructions d'habitations existantes à date d'approbation du PLU sont autorisées.

Hauteur maximale des constructions :

- Pour toute construction :
 - La hauteur en façade des étages droits est limitée à 7,00 mètres entre le sol naturel avant travaux et l'égout du toit ou l'acrotère. La hauteur maximale est fixée à 9,00 mètres comptée entre le sol naturel avant travaux et le point le plus haut de la construction.
 - La hauteur des extensions est limitée à celle de la construction principale.
 - Les annexes situées en limite séparative doivent avoir une hauteur maximale de 3,50 mètres entre le sol naturel et le point le plus haut.
- Pour les autres installations et ouvrages :
 - La hauteur est limitée à 9,00 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

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

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

Traitement des clôtures :

Les clôtures en limite des espaces publics doivent avoir une hauteur maximale limitée à 1,60 mètres. Elles doivent être constituées soit :

- d'un mur-bahut compris entre 0,30 et 0,80 mètre surmonté de grilles ou barreaudages verticaux simples.
- de piquets verticaux et d'un grillage à mailles larges, doublés ou non par une haie végétale discontinue rappelant les clôtures agricoles.

Les clôtures en limite séparative seront constituées soit de :

- de piquets verticaux et d'un grillage à mailles larges, avec une hauteur maximale limitée à 1,60 mètres. Cette clôture peut être doublée ou non par une haie végétale rappelant les clôtures agricoles.
- haies végétales d'essences locales et de strates de différentes hauteurs.

Végétalisation et nature des plantations :

Les espaces libres résultant d'une implantation en retrait de l'alignement doivent participer à la qualité visuelle de l'espace public du village et être plantés. L'espace libre devra comporter un minimum de 70% d'espaces verts en pleine terre plantée d'au moins trois massifs végétaux de strate basse.

80% des espaces non bâtis doivent être dévolus à minima à des espaces d'agrément végétalisés en pleine terre (jardin, verger ou potager).

UB.2.4. STATIONNEMENT

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

Toute construction doit présenter une place de stationnement par tranche de 60m² de surface de plancher.

Le nombre de place est limité à 2 par logement.

Une place supplémentaire par tranche de 3 logements doit être ajoutée pour toute opération d'aménagement ou de construction comportant 3 logements ou plus.

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

UB.3. ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

UB.3.1. DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES

L'aménagement de voie nouvelle en impasse est interdit sauf impossibilité technique liée à la configuration des lieux. Dans ce cas :

- la longueur maximale de l'impasse doit être inférieure à 50 mètres,
- l'aménagement d'une placette de retournement paysagée est obligatoire.

UB.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 consultable sur le site internet de Vichy Communauté.

Réseaux secs (électricité, gaz, télécommunication) :

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

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

ZONE UC

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

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

Sont interdits les destinations de construction suivantes :

- les exploitations forestières,
- les activités commerciales supérieures à 300m² de surface de plancher
- les commerces de gros,
- les installations classées pour la protection de l'environnement,
- les dépôts ou stockages de toute nature,
- l'ouverture et l'exploitation de carrière,
- les éoliennes et aérogénérateurs,
- les terrains de camping,
- les aires d'accueil de gens du voyage,
- les habitations légères de loisirs,
- les parcs d'attraction.

Sont autorisées sous condition :

- Les installations et stationnement de caravanes et de camping-cars de plus de trois mois dans la limite d'un emplacement maximum par tènement.
- Seuls les affouillements et exhaussement du sol nécessaires à la mise en œuvre d'une autorisation d'urbanisme sont autorisés. Cette règle ne s'applique pas aux équipements d'intérêt collectif et services publics dans les conditions précisées au chapitre 2.
- Les constructions liées à la sous-destination exploitation agricole sont autorisées sous réserve de ne pas engendrer de risques ou de nuisances pour les constructions d'habitation, de ne pas dépasser une hauteur maximale de la construction de 4 mètres et d'avoir une emprise maximale de 80m².
- Les hébergements touristiques et de loisirs sous forme de gîte dans la limite de 3 unités par unité foncière.

UC.1.2. MIXITÉ SOCIALE ET FONCTIONNELLE

Non réglementé

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

UC.2.1. VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Implantation des constructions par rapport aux voies publiques ou privées :

Les constructions principales, installations ou ouvrages doivent s'implanter selon un recul minimal de 5 mètres à compter des limites des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation générale.

Les annexes et extensions doivent s'implanter selon un recul minimal correspondant au recul de la construction principale.

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives :

Toute construction, installation ou ouvrage doit s'implanter en retrait de 4 mètres minimum des limites séparatives.

Cette règle ne s'applique pas aux annexes.

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

Toute construction ou installation doit être accolée ou s'implanter en retrait de 6 mètres minimum des autres constructions existantes ou projetées.

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

A l'intérieur des périmètres potentiels de réciprocité identifié au règlement graphique (100m), sous réserve de la réglementation liée à l'activité identifiée et de la validé du périmètre de réciprocité, les nouvelles constructions d'habitations sont interdites. Les extensions et annexes de constructions d'habitations existantes à date d'approbation du PLU sont autorisées.

Hauteur maximale des constructions :

- Pour toute construction :
 - La hauteur en façade des étages droits est limitée à 7,00 mètres entre le sol naturel avant travaux et l'égout du toit ou l'acrotère. La hauteur maximale est fixée à 9,00 mètres comptée entre le sol naturel avant travaux et le point le plus haut de la construction.
 - La hauteur des extensions est limitée à celle de la construction principale.
 - Les annexes situées en limite séparative doivent avoir une hauteur maximale de 3,50 mètres entre le sol naturel et le point le plus haut.
- Pour les autres installations et ouvrages :
 - La hauteur est limitée à 9,00 mètres entre le point le plus bas et le point le plus haut de l'installation ou de l'ouvrage.

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

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

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

Traitement des clôtures :

Les clôtures en limite des espaces publics doivent avoir une hauteur maximale limitée à 1,60 mètres. Elles doivent être constituées soit :

- d'un mur-bahut compris entre 0,30 et 0,80 mètre surmonté de grilles ou barreaudages verticaux simples.
- de piquets verticaux et d'un grillage à mailles larges, doublés ou non par une haie végétale discontinue rappelant les clôtures agricoles.

La clôture peut comprendre une partie pleine limitée à 4 mètres linéaires maximum afin de marquer l'accès et d'intégrer le portail et les éléments techniques (coffret électrique, boîtes aux lettres).

Les clôtures en limite séparative seront constituées soit de :

- de piquets verticaux et d'un grillage à mailles larges, avec une hauteur maximale limitée à 1,60 mètres. Cette clôture peut être doublée ou non par une haie végétale rappelant les clôtures agricoles.
- haies végétales d'essences locales et de strates de différentes hauteurs.

Végétalisation et nature des plantations :

Les espaces libres résultant d'une implantation en retrait de l'alignement doivent participer à la qualité visuelle de l'espace public du village et être plantés. L'espace libre devra comporter un minimum de 70% d'espaces verts en pleine terre plantée d'au moins trois massifs végétaux de strate basse.

80% des espaces non bâtis doivent être dévolus à minima à des espaces d'agrément végétalisés en pleine terre (jardin, verger ou potager).

UC.2.4. STATIONNEMENT

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

Toute construction doit présenter une place de stationnement par tranche de 60m² de surface de plancher.

Le nombre de place est limité à 2 par logement.

Une place supplémentaire par tranche de 3 logements doit être ajoutée pour toute opération d'aménagement ou de construction comportant 3 logements ou plus.

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

UC.3. ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

UC.3.1. DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES

Non réglementé

UC.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 consultable sur le site internet de Vichy Communauté.

Réseaux secs (électricité, gaz, télécommunication) :

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

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

ZONE UT

Les pétitionnaires doivent se référer au présent règlement de zone mais aussi :

- aux dispositions communes à toutes les zones (chapitre 2 du règlement littéral),
- aux servitudes d'utilité publique et globalement aux annexes du PLU.

Pour rappel, tout projet d'aménagement ou de construction situé dans un périmètre de protection des monuments historiques doit être soumis à l'Architecte des Bâtiments de France (ABF).

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

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

Sont interdits :

- les habitations,
- les exploitations agricoles et forestières,
- Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire,
- les installations classées pour la protection de l'environnement,
- les dépôts ou stockages de toute nature,
- l'ouverture et l'exploitation de carrière,
- les éoliennes et aérogénérateurs,
- les parcs d'attraction.

Sont autorisés sous condition :

- les hôtels et autres hébergements touristiques s'ils sont compatibles avec la préservation des caractéristiques paysagères et écologiques des lieux,
- les commerces et services connexes, liés et nécessaires aux activités d'hôtellerie et de tourisme dans la limite de 100 m² de surface de vente.
- Seuls les affouillements et exhaussement du sol nécessaires à la mise en œuvre d'une autorisation d'urbanisme sont autorisés. Cette règle ne s'applique pas aux équipements d'intérêt collectif et services publics dans les conditions précisées au chapitre 2.

UT.1.2. MIXITÉ SOCIALE ET FONCTIONNELLE

Non réglementé

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

UT.2.1. VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Implantation des constructions par rapport aux voies publiques ou privées :

Les constructions, installations ou ouvrages doivent s'implanter en prenant en compte l'environnement immédiat de la construction.

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives :

Toute construction, installation ou ouvrage doit s'implanter avec un retrait minimum de 4 mètres des limites séparatives.

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

Non réglementé.

Hauteur maximale des constructions :

- Pour toute construction :
 - La hauteur en façade des étages droits est limitée à 7,00 mètres entre le sol naturel avant travaux et l'égoût du toit ou l'acrotère. La hauteur maximale est fixée à 9,00 mètres comptée entre le sol naturel avant travaux et le point le plus haut de la construction.
 - La hauteur des extensions est limitée à celle de la construction principale.
 - Les annexes situées en limite séparative doivent avoir une hauteur maximale de 3,50 mètres entre le sol naturel et le point le plus haut.
- Pour les autres installations et ouvrages :
 - La hauteur est limitée à 9,00 mètres entre le point le plus bas et le point le plus haut de l'installation ou de l'ouvrage.

Emprises au sol bâtie :

Le coefficient d'emprise au sol est limité à 15%.

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

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

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

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

Les clôtures en limite des espaces publics et en limite séparative doivent avoir une hauteur maximale limitée à 1,60 mètres. Elles devront être constituées exclusivement de piquets verticaux et d'un grillage à mailles larges, doublés ou non par une haie végétale discontinue. Cependant des accès pourront être aménagés par le biais d'un portail accompagné de piliers.

Végétalisation et nature des plantations :

Les arbres existants de haute tige devront être maintenus sauf justifications techniques ou sanitaires.

Les espaces libres devront obligatoirement être plantés. 70% de la superficie de la parcelle devront être dévolus à des espaces verts en pleine terre.

UT.2.4. STATIONNEMENT

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

UT.3. ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

UT.3.1. DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES

Non réglementé

UT.3.2. DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

Alimentation en Eau Potable :

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

Assainissements des Eaux Usées :

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

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

raccordement futur des nouvelles constructions principales et de prévoir des canalisations jusqu'en limite du domaine public.

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

Eaux pluviales :

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

Réseaux secs (électricité, gaz, télécommunication) :

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

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

CHAPITRE 4 : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

ZONES 1AU

ZONES 2AU

CARACTÈRE ET VOCATION DES ZONES A URBANISER

(Extrait du rapport de présentation)

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

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

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

- la zone 1AU correspond à une zone d'urbanisation future à moyen terme.
- la zone 2AU correspond à une zone d'urbanisation future à long terme.

ZONE 1AU

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

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

Sont interdits :

- les exploitations agricoles et forestières,
- les activités commerciales supérieures à 300m² de surface de plancher
- les commerces de gros,
- les installations classées pour la protection de l'environnement soumises au régime de l'autorisation ou de l'enregistrement,
- les dépôts ou stockages de toute nature,
- l'ouverture et l'exploitation de carrière,
- les éoliennes et aérogénérateurs,
- les terrains de camping,
- les installations et stationnement de caravanes et de campings-cars,
- les aires d'accueil de gens du voyage,
- les habitations légères de loisirs,
- les parcs d'attraction.

Sont autorisées sous condition :

- Les installations et stationnement de caravanes et de campings-cars de plus de trois mois dans la limite d'un emplacement maximum par tènement.
- Seuls les affouillements et exhaussement du sol nécessaires à la mise en œuvre d'une autorisation d'urbanisme sont autorisés. Cette règle ne s'applique pas aux équipements d'intérêt collectif et services publics dans les conditions précisées au chapitre 2.

En zone 1AU, l'ouverture à l'urbanisation de la zone ne pourra se faire que sous la forme d'une opération d'aménagement d'ensemble.

1AU.1.2. MIXITÉ SOCIALE ET FONCTIONNELLE

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

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

1AU.2.1. VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Implantation des constructions par rapport aux voies publiques ou privées :

L'implantation des constructions devra aboutir à une cohérence d'ensemble qui sera traduite au sein du règlement du permis d'aménager.

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives :

Toute construction, installation ou ouvrage doit s'implanter soit :

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

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

Non réglementé

Hauteur maximale des constructions :

- Pour toute construction :
 - La hauteur en façade des étages droits est limitée à 7,00 mètres entre le sol naturel avant travaux et l'égout du toit ou l'acrotère. La hauteur maximale est fixée à 9,00 mètres comptée entre le sol naturel avant travaux et le point le plus haut de la construction.
 - La hauteur des extensions est limitée à celle de la construction principale.
 - Les annexes situées en limite séparative doivent avoir une hauteur maximale de 3,50 mètres entre le sol naturel et le point le plus haut.
- Pour les autres installations et ouvrages
 - La hauteur est limitée à 9,00 mètres entre le point le plus bas et le point le plus haut de l'installation ou de l'ouvrage.

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

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

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

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

Traitement des clôtures :

Les clôtures en limite des espaces publics doivent avoir une hauteur maximale limitée à 1,60 mètres. Elles doivent être constituées soit :

- d'un mur-bahut compris entre 0,30 et 0,80 mètre surmonté de grilles ou barreaudages verticaux simples.
- de piquets verticaux et d'un grillage à mailles larges, doublés ou non par une haie végétale discontinue rappelant les clôtures agricoles.

La clôture peut comprendre une partie pleine limitée à 4 mètres linéaires maximum afin de marquer l'accès et d'intégrer le portail et les éléments techniques (coffret électrique, boîtes aux lettres).

Les clôtures en limite séparative seront constituées soit de :

- de piquets verticaux et d'un grillage à mailles larges, avec une hauteur maximale limitée à 1,60 mètres. Cette clôture peut être doublée ou non par une haie végétale rappelant les clôtures agricoles.
- haies végétales d'essences locales et de strates de différentes hauteurs.

Végétalisation et nature des plantations :

Les espaces libres résultant d'une implantation en retrait de l'alignement doivent participer à la qualité visuelle de l'espace public du village et être plantés. L'espace libre devra comporter un minimum de 70% d'espaces verts en pleine terre plantée d'au moins trois massifs végétaux de strate basse.

80% des espaces non bâtis doivent être dévolus à minima à des espaces d'agrément végétalisés en pleine terre (jardin, verger ou potager).

1AU.2.4. STATIONNEMENT

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

Toute construction doit présenter une place de stationnement par tranche de 60m² de surface de plancher.

Le nombre de place est limité à 2 par logement.

Une place supplémentaire par tranche de 3 logements doit être ajoutée pour toute opération d'aménagement ou de construction comportant 3 logements ou plus.

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

1AU.3. ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

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

Non réglementé

1AU.3.2. DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

Alimentation en Eau Potable :

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

Assainissements des Eaux Usées :

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

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

Eaux pluviales :

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

Réseaux secs (électricité, gaz, télécommunication) :

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

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

Tous les raccordements aux réseaux doivent être enterrés.

ZONE 2AU

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

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

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

2AU.1.2. MIXITÉ SOCIALE ET FONCTIONNELLE

Non réglementé

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

2AU.2.1. VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé

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

Non réglementé

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

Non réglementé

2AU.2.4. STATIONNEMENT

Non 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

ZONES ACO

CARACTÈRE ET VOCATION DES ZONES AGRICOLES

(Extrait du rapport de présentation)

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

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

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

ZONE A

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

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

Sont interdits :

- nouvelle construction ou installation sauf celles liées et nécessaires à l'exploitation agricole,
- tout changement de destination de bâtiments agricoles existants sauf ceux repérés au règlement graphique,
- les dépôts ou stockages de toute nature sauf ceux liés et nécessaires aux activités agricoles,
- les installations classées pour la protection de l'environnement non agricoles,
- les éoliennes et aérogénérateurs de plus de 12 mètres de hauteur,
- l'ouverture et l'exploitation de carrière,
- les habitations légères de loisirs,
- les aires d'accueil de gens du voyage,
- les ouvrages de production d'électricité à partir de l'énergie solaire installés sur le sol.

Sont autorisés sous condition :

- le camping à la ferme, les installations et stationnement de caravanes dans la limite de 5 emplacements,
- une extension et une annexe accolée ou non située à moins de 10 mètres du bâtiment principal d'habitation existant, à compter de la date d'approbation du PLU, dans la limite de 30% de la Surface De Plancher (SDP) du bâti existant et ce jusqu'à 60m² d'emprise au sol.
- Les travaux, ouvrages, affouillements et exhaussements liés et nécessaires à l'exploitation agricole sont autorisés.
- Seuls les affouillements et exhaussement du sol nécessaires à la mise en œuvre d'une autorisation d'urbanisme sont autorisés. Cette règle ne s'applique pas aux équipements d'intérêt collectif et services publics dans les conditions précisées au chapitre 2.
- Le changement de destination des bâtiments repérés au document graphique uniquement pour les sous-destinations suivantes dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site :
 - Logement ;
 - Artisanat et commerce de détail
 - Activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle ;
 - Industrie uniquement pour les activités liées aux nécessités locales

A.1.2. MIXITÉ SOCIALE ET FONCTIONNELLE

Non réglementé

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

A.2.1. VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Implantation des constructions par rapport aux voies publiques ou privées :

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

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives :

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

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

Toute nouvelle construction ou installation identifiée dans la destination « exploitation agricole », pouvant engendrer des risques ou des nuisances doit être implantée avec un retrait par rapport aux constructions d'habitation existantes correspondant à la réglementation propre à l'activité en question (pouvant aller jusqu'à 100m).

Hauteur maximale des constructions :

- Pour les bâtiments agricoles et leurs annexes :
 - La hauteur en façade est limitée à 9 mètres entre le sol naturel avant travaux et l'égout du toit. La hauteur maximale est fixée à 12,00 mètres comptée entre le sol naturel avant travaux et le point le plus haut de la construction.
- Pour les autres destinations :
 - La hauteur en façade des étages droits est limitée à 7 mètres entre le sol naturel avant travaux et l'égout du toit ou l'acrotère. La hauteur maximale est fixée à 9,00 mètres comptée entre le sol naturel avant travaux et le point le plus haut de la construction.
 - Les annexes situées en limite séparative doivent avoir une hauteur maximale de 3,50 mètres entre le sol naturel et le point le plus haut.

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

Les caractéristiques architecturales et l'aspect des constructions doivent être compatibles avec l'OAP thématique « bâtiments agricoles ».

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

Traitement des clôtures :

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

- haies végétalisées composées d'essences locales plurispécifiques (c'est-à-dire de plusieurs essences) répondant à la palette végétale communale.
- grilles, grillages ou tout autre dispositif à claire voie dont la partie inférieure doit permettre le passage de la petite faune (hérisson, écureuil, blaireau, lapin...).

Les clôtures maçonnées sont interdites.

Imperméabilisation et végétalisation des parcelles :

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

Traitement des abords des constructions :

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

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

A.2.4. STATIONNEMENT

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

Pour les exploitations agricoles :

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

Pour les autres destinations :

A minima, deux places de stationnement par logement doivent être réalisées.

A.3. ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

A.3.1. DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES

Non réglementé

A.3.2. DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

Alimentation en Eau Potable :

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

Assainissements des Eaux Usées :

- Pour les constructions et installations agricoles :
 - L'évacuation des eaux usées non traitées ainsi que les rejets d'animaux (purin, lisier, fumier) dans les rivières sont strictement interdits. L'évacuation des effluents agricoles est interdite dans le réseau public d'assainissement des eaux usées.
- Pour les autres destinations et occupations du sol :
 - Toute construction principale ou installation génératrice d'eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement s'il existe. Dans ce cas, des canalisations séparées (eaux usées / eaux pluviales) doivent être réalisées jusqu'en limite du domaine public, y compris si le réseau est unitaire au moment du dépôt de l'autorisation d'urbanisme.
 - Dans les secteurs dépourvus de réseau public d'assainissement et identifiés dans les annexes sanitaires du PLU, les constructions ou installations devront comporter un dispositif d'assainissement autonome conforme aux recommandations techniques prescrites dans les annexes sanitaires du PLU (schéma directeur d'assainissement des eaux usées de Vichy Communauté). En l'absence de réseau d'assainissement, il est conseillé d'anticiper le raccordement futur des nouvelles constructions principales et de prévoir des canalisations jusqu'en limite du domaine public.

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

Eaux pluviales :

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

Réseaux secs (électricité, gaz, télécommunication) :

Tous les raccordements aux réseaux doivent être enterrés.

ZONE ACO

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

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

Sont interdits :

- toute nouvelle construction ou installation,
- les dépôts ou stockages de toute nature,
- les installations classées pour la protection de l'environnement non agricoles,
- l'ouverture et l'exploitation de carrière,
- les terrains de camping,
- les éoliennes et aérogénérateurs de plus de 12 mètres de hauteur,
- les installations et stationnement de caravanes et de campings-cars,
- les habitations légères de loisirs,
- les aires d'accueil de gens du voyage.
- tout changement de destination de bâtiments agricoles existants sauf ceux repérés au règlement graphique.

Sont autorisés sous condition :

- Les travaux, ouvrages, affouillements et exhaussements liés et nécessaires à l'exploitation agricole sont autorisés.
- Seuls les affouillements et exhaussement du sol nécessaires à la mise en œuvre d'une autorisation d'urbanisme sont autorisés. Cette règle ne s'applique pas aux équipements d'intérêt collectif et services publics dans les conditions précisées au chapitre 2.
- Le changement de destination des bâtiments repérés au document graphique uniquement pour les sous-destinations suivantes dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site :
 - Logement ;
 - Artisanat et commerce de détail
 - Activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle ;
 - Industrie uniquement pour les activités liées aux nécessités locales

ACO.1.2. MIXITÉ SOCIALE ET FONCTIONNELLE

Non réglementé

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

ACO.2.1. VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Implantation des constructions par rapport aux voies publiques ou privées :

Non réglementé

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

Non réglementé

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives :

Non réglementé

Hauteur maximale des constructions :

Non réglementé

Insertion des constructions dans la pente :

Non règlementé

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

Tous travaux sur les bâtiments existants ne doivent pas avoir pour effet de modifier le volume global du bâtiment ni son aspect général.

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

Traitement des clôtures :

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

- haies végétalisées composées d'essences locales plurispécifiques (c'est-à-dire de plusieurs essences) répondant à la palette végétale communale.
- grilles, grillages ou tout autre dispositif à claire voie dont la partie inférieure doit permettre le passage de la petite faune (hérisson, écureuil, blaireau, lapin...).

Les clôtures maçonnées sont interdites.

Imperméabilisation et végétalisation des parcelles :

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

ACO.2.4. STATIONNEMENT

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

Pour les exploitations agricoles :

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

ACO.3. ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

ACO.3.1. DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES

Non règlementé

ACO.3.2. DESSERTE PAR LES RESEAUX

Alimentation en Eau Potable :

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

Assainissements des Eaux Usées :

- Pour les constructions et installations agricoles :
 - L'évacuation des eaux usées non traitées ainsi que les rejets d'animaux (purin, lisier, fumier) dans les rivières sont strictement interdits. L'évacuation des effluents agricoles est interdite dans le réseau public d'assainissement des eaux usées.
- Pour les autres destinations et occupations du sol :
 - Toute construction principale ou installation génératrice d'eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement s'il existe. Dans ce cas, des canalisations séparées (eaux usées / eaux pluviales) doivent être réalisées jusqu'en limite du domaine public, y compris si le réseau est unitaire au moment du dépôt de l'autorisation d'urbanisme.
 - Dans les secteurs dépourvus de réseau public d'assainissement et identifiés dans les annexes sanitaires du PLU, les constructions ou installations devront comporter un dispositif d'assainissement autonome conforme aux recommandations techniques prescrites dans les annexes sanitaires du PLU (schéma directeur d'assainissement des eaux usées de Vichy Communauté). En l'absence de réseau d'assainissement, il est conseillé d'anticiper le raccordement futur des nouvelles constructions principales et de prévoir des canalisations jusqu'en limite du domaine public.

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

Eaux pluviales :

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

Réseaux secs (électricité, gaz, télécommunication) :

Tous les raccordements aux réseaux doivent être enterrés.

CHAPITRE 6 : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

ZONES N

ZONES NG

ZONES NP

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 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.
- la zone Ng correspond aux secteurs naturels de la commune voués à accueillir des activités de loisirs golfiques,
- les zones Np correspondent aux secteurs de la commune à préserver en raison de leur intérêt paysager.

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, extension ou installation sauf celles liées et nécessaires à l'exploitation forestière de la forêt de Montpensier,
- les dépôts ou stockages de toute nature,
- les installations classées pour la protection de l'environnement,
- l'ouverture et l'exploitation de carrière,
- les terrains de camping,
- les installations et stationnement de caravanes et de campings-cars,
- les aires d'accueil de gens du voyage,
- les habitations légères de loisirs,
- les éoliennes et les aérogénérateurs,
- les parcs d'attraction,
- les ouvrages de production d'électricité à partir de l'énergie solaire installés sur le sol.
- Tout changement de destination de bâtiments agricoles existants sauf ceux repérés au règlement graphique.

Sont en outre interdits dans une bande de 20 mètres à compter de l'axe des cours d'eau:

- toute construction, installation ou ouvrage,
- tout dépôt ou stockage de toute nature,
- toute modification de la morphologie des fossés,
- toute imperméabilisation des sols, tout remblaiement ou assèchement,
- tout défrichement, emboisement ou nouvelle plantation.

Sont autorisés sous condition :

- Les travaux, ouvrages, affouillements et exhaussements liés et nécessaires à l'exploitation agricole sont autorisés.
- Seuls les affouillements et exhaussement du sol nécessaires à la mise en œuvre d'une autorisation d'urbanisme sont autorisés. Cette règle ne s'applique pas aux équipements d'intérêt collectif et services publics dans les conditions précisées au chapitre 2.
- une extension et une annexe accolée ou non située à moins de 10 mètres du bâtiment principal d'habitation existant dans la limite de 30 m² d'emprise au sol, à compter de la date d'approbation du PLU.
- Le changement de destination des bâtiments repérés au document graphique uniquement pour les sous-destinations suivantes dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site :
 - Logement ;

- Artisanat et commerce de détail ;
- Activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle ;
- Industrie uniquement pour les activités liées aux nécessités locales

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 :

Tout nouveau bâtiment d'exploitation forestière doit être implanté avec retrait de 15 mètres minimum par rapport à l'axe de voie existante ouverte à la circulation générale.

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives :

Non réglementé

Hauteur maximale des constructions :

La hauteur maximale des constructions est limitée à 8 mètres en tout point entre le sol naturel avant travaux et le point le plus haut.

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

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

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

Traitement des clôtures :

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

- haies végétalisées composées d'essences locales plurispécifiques (c'est-à-dire de plusieurs essences) répondant à la palette végétale communale.
- grilles, grillages ou tout autre dispositif à claire voie dont la partie inférieure doit permettre le passage de la petite faune (hérisson, écureuil, blaireau, lapin...).

Les clôtures maçonnées sont interdites.

Imperméabilisation et végétalisation des parcelles :

Tout aménagement réalisé ne peut avoir pour effet de diminuer le coefficient de perméabilité du sol existant global du tènement.

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

N.2.4. STATIONNEMENT

Non réglementé

N.3. ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

N.3.1. DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES

Non réglementé

N.3.2. DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

Alimentation en Eau Potable :

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

Assainissements des Eaux Usées :

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

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

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

Eaux pluviales :

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

Réseaux secs (électricité, gaz, télécommunication) :

Tous les raccordements aux réseaux doivent être enterrés.

ZONE NG

Les pétitionnaires doivent se référer au présent règlement de zone mais aussi :

- aux dispositions communes à toutes les zones (chapitre 2 du règlement littéral),
- aux servitudes d'utilité publique et globalement aux annexes du PLU.

Pour rappel, tout projet d'aménagement ou de construction situé dans un périmètre de protection des monuments historiques doit être soumis à l'Architecte des Bâtiments de France (ABF).

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

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

Sont interdits :

- toute nouvelle construction,
- les dépôts ou stockages de toute nature,
- les installations classées pour la protection de l'environnement,
- les terrains de camping,
- les installations et stationnement de caravanes et de campings-cars,
- les habitations légères de loisirs,
- les aires d'accueil de gens du voyage,
- les parcs d'attraction,

Sont autorisés sous condition :

- l'extension de bâtiment existant, les installations et ouvrages s'ils sont liés et nécessaires aux activités de loisirs golifiques dans la limite de 30% des emprises au sol bâties existantes,
- les changements de destination des bâtiments identifiés au règlement graphique s'ils s'inscrivent dans les sous-destination « logement », « hôtel », « autres hébergements touristiques » ou « restauration ».
- les travaux, affouillements ou exhaussements nécessaires aux activités de loisirs golifiques ;
- Seuls les affouillements et exhaussement du sol nécessaires à la mise en œuvre d'une autorisation d'urbanisme sont autorisés. Cette règle ne s'applique pas aux équipements d'intérêt collectif et services publics dans les conditions précisées au chapitre 2.
- l'extension d'aire de stationnement dans la limite de 20 nouveaux emplacements.

NG.1.2. MIXITÉ SOCIALE ET FONCTIONNELLE

Non réglementé

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

NG.2.1. VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Implantation des constructions par rapport aux voies publiques :

Non réglementé

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives :

Non réglementé

Hauteur maximale des constructions :

Les extensions bâties doivent avoir une hauteur au plus égale au bâtiment principal existant.

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

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

Les extensions doivent avoir le même aspect que le bâtiment existant.

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

Traitement des clôtures :

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

- haies végétalisées composées d'essences locales plurispécifiques (c'est-à-dire de plusieurs essences) répondant à la palette végétale communale.
- grilles, grillages ou tout autre dispositif à claire voie dont la partie inférieure doit permettre le passage de la petite faune (hérisson, écureuil, blaireau, lapin...).

Les clôtures maçonnées sont interdites.

Imperméabilisation et végétalisation des parcelles :

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

NG.2.4. STATIONNEMENT

Non réglementé

NG.3. ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

NG.3.1. DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES

Non réglementé

NG.3.2. DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

Alimentation en Eau Potable :

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

Assainissements des Eaux Usées :

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

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

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

Eaux pluviales :

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

Réseaux secs (électricité, gaz, télécommunication)

Tous les raccordements aux réseaux doivent être enterrés.

ZONE NP

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

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

Sont interdits :

- toute nouvelle construction, extension ou installation,
- les dépôts ou stockages de toute nature,
- les installations classées pour la protection de l'environnement,
- l'ouverture et l'exploitation de carrière,
- les terrains de camping,
- les installations et stationnement de caravanes et de campings-cars,
- les aires d'accueil de gens du voyage,
- les habitations légères de loisirs,
- les éoliennes et les aérogénérateurs
- les parcs d'attraction,
- tout changement de destination de bâtiments agricoles existants sauf ceux repérés au règlement graphique,

Sont autorisés sous condition :

- Les travaux, ouvrages, affouillements et exhaussements liés et nécessaires à l'exploitation agricole sont autorisés.
- Seuls les affouillements et exhaussement du sol nécessaires à la mise en œuvre d'une autorisation d'urbanisme sont autorisés. Cette règle ne s'applique pas aux équipements d'intérêt collectif et services publics dans les conditions précisées au chapitre 2.
- les changements de destination des bâtiments existants repérés au règlement graphique, uniquement pour les sous-destinations suivantes dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site :
 - Logement ;
 - Artisanat et commerce de détail ;
 - Activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle ;
 - Industrie uniquement pour les activités liées aux nécessités locales
- les aménagements et réhabilitations s'ils n'ont pas pour effet de modifier la volumétrie des bâtis existants.

NP.1.2. MIXITÉ SOCIALE ET FONCTIONNELLE

Non réglementé

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

NP.2.1. VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Implantation des constructions par rapport aux voies publiques :

Non réglementé

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives :

Non réglementé

Hauteur maximale des constructions :

Non réglementé

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

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

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

Traitement des clôtures :

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

- haies végétalisées composées d'essences locales plurispécifiques (c'est-à-dire de plusieurs essences) répondant à la palette végétale communale.
- grilles, grillages ou tout autre dispositif à claire voie dont la partie inférieure doit permettre le passage de la petite faune (hérisson, écureuil, blaireau, lapin...).

Les clôtures maçonnées sont interdites.

Imperméabilisation et végétalisation des parcelles :

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

Tout aménagement réalisé ne peut avoir pour effet de diminuer le coefficient de perméabilité du sol existant global du tènement.

NP.2.4. STATIONNEMENT

Non réglementé

NP.3. ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

NP.3.1. DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES

Non réglementé

NP.3.2. DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

Alimentation en Eau Potable :

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

Assainissements des Eaux Usées :

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

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

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

Eaux pluviales :

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

Réseaux secs (électricité, gaz, télécommunication) :

Tous les raccordements aux réseaux doivent être enterrés.