

Département De l'Allier

PLAN LOCAL D'URBANISME - COMMUNE DE VARENNES SUR ALLIER -

Date : **Septembre 2018**

3.1 REGLEMENT

Commune de Varennes sur Allier

Mairie

Place de l'Hôtel de Ville

03150 Varennes-sur-Allier

TEL : 04 70 47 72 00 – FAX : 04 70 47 72 01



SYCOMORE URBANISME

62/64 Avenue E. Michelin

63100 CLERMONT FERRAND

TEL : 04 73 90 23 03

Email : sycomore.urbanisme@wanadoo.fr



REVISION (11.12.2012)

Modifications

Modification simplifiée n°1 (12/12/2013)

Modification simplifiée n°2 (26/02/2015)

Modification n°1 (03/12/2015)

Modification simplifiée n°3 (25/09/2018)

Nature

Modification articles UA10 - UA11 - UB10 - UB11 – AUB11 et classement parcelles AE203 – AD79

Modification articles UI10 – UI11

Modification du règlement des zones UB et UI

Modification de l'article UD2

TITRE I

DISPOSITIONS GENERALES

ARTICLE 1 - Champ d'application territorial du plan

Le présent règlement s'applique au territoire de la commune de VARENNES SUR ALLIER.

ARTICLE 2 - Portée respective du règlement à l'égard d'autres législations relatives à l'occupation des sols

Le règlement du PLU se substitue aux règles générales de l'urbanisme définies au livre I, titre I, chapitre I du Code de l'urbanisme à l'exception des articles :

R111.2 du Code de l'Urbanisme: salubrité et sécurité publique,
R111.4 du Code de l'Urbanisme : sites archéologiques,
R111.5 du Code de l'Urbanisme : desserte des terrains,
R111.15 du Code de l'Urbanisme : protection de l'environnement,
R111.21 du Code de l'Urbanisme : respect du paysage et du caractère des lieux,
L311-1 à L315-2 et R311-1 à R314-5 du Code Forestier : règle de défrichement forestier.

Demeurent également applicables :

1. Les dispositions particulières des zones de montagne des articles L145-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.
2. Les servitudes d'utilité publique figurant en annexe.
3. Les possibilités de sursis à statuer ou de refus de permis de construire offertes par les articles L 111.7 du Code de l'urbanisme.

ARTICLE 3 - Division du territoire en zones

Le territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme est divisé en zones urbaines (U), à urbaniser (AU), agricoles (A) et naturelles (N) dont les délimitations sont reportées aux documents graphiques.

1 - Les zones **urbaines**, auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du TITRE II et qui sont repérées aux plans par les indices correspondants sont :

- la zone UA : zone urbaine ou directement urbanisable de centre-ville comportant un bâti dense.
- la zone UB : zone urbaine représentant l'extension du centre-ville ancien et des espaces périphériques. Un sous-secteur UBi repère le secteur soumis aux risques d'inondation faible. Les sous-secteurs UBa et UBai (risque d'inondation) représentent le secteur de Chazeuil en assainissement individuel. Le sous- secteur UBb correspond à la zone de vie de l'ancien site militaire « DA 277 ».
- la zone UD : zone urbaine ou directement urbanisable composée de petits collectifs.
- la zone UF : Zone urbaine à caractère commerciale, hôteliers et de services et d'activités.
- la zone UI : zone à vocation d'accueil des activités artisanales, industrielles et commerciales ou de service. Les sous-secteurs UIa/UIai/UIai* (risque d'inondation) correspondent au secteur d'activité de l'ancien site militaire « DA 277 ».
- la zone UL : zone non équipée à destination d'équipement de loisirs.

2 - les zones **à urbaniser**, auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du TITRE III et qui sont repérées aux plans par les indices correspondants sont :

- la zone AU : zone d'extension future de l'urbanisation
- la zone AUB : zone d'extension de l'urbanisation
- la zone AUI : zone d'extension à vocation d'accueil des activités artisanales, industrielles et commerciales. Les aménagements en lien avec la production d'énergie renouvelable sont autorisés.
- la zone AUE : zone d'extension à vocation d'accueil d'équipements publics.

3 - la zone **agricole**, à laquelle s'appliquent les dispositions des différents chapitres du TITRE IV et qui est repérée aux plans par la lettre « A ». Un sous-secteur Ai repère le secteur soumis aux risques d'inondation faible.

4 - la zone **naturelle**, à laquelle s'appliquent les dispositions des différents chapitres du TITRE V et qui est repérée aux plans par la lettre « N ». La zone N comporte 4 sous-secteurs :

- NI à vocation de loisirs,
- Ni et Nhi : zones soumises à un risque d'inondation du val d'Allier,
- Nh : zone où l'aménagement et l'extension limitée des constructions existantes est autorisée.

5 - Les documents graphiques font en outre apparaître:

- les espaces boisés à conserver ou à créer classés en application de l'article L 130-1 du code de l'urbanisme ;
- les emplacements réservés pour la réalisation d'équipements et d'ouvrages publics pour lesquels s'appliquent les dispositions des articles L 123-9 et R 123-32 du code de l'urbanisme.

ARTICLE 4 - Dispositions particulières :

1. Adaptations mineures :

Les dispositions des règlements de chacune des zones peuvent faire l'objet d'adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes conformément à l'article L 123.1 du code de l'urbanisme.

2. Autres dispositions :

a) **Champ d'application** : articles 3 à 15 de chaque zone.

- **Bâtiments existants** :

Lorsqu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux règles édictées par le règlement applicable à la zone, l'autorisation d'occupation du sol peut être accordée pour des travaux ayant pour objet d'améliorer la conformité de l'immeuble avec les dites règles ou qui sont sans effet à leur égard.

b) **Plantation en bordure des routes départementales**

Il n'est permis d'avoir des arbres en bordure du domaine public routier départemental qu'à une distance de 2 mètres pour les plantations qui dépassent 2 mètres et à la distance de 0,50 mètre pour les autres. Cette distance est calculée à partir de l'alignement visé à l'article L112-1 du Code de Voirie routière.

c) **Accès**

Tout terrain enclavé est inconstructible, à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil.

TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX **ZONES URBAINES**

ZONE UA

Caractère dominant de la zone : la zone UA est une zone de centre ancien où il est souhaitable de favoriser l'aménagement et la transformation des bâtiments existants ainsi que l'intégration des constructions neuves en vue de conserver à ces lieux leurs caractères et animations. Sont autorisés les logements et les activités non nuisantes (commerce, artisanat, services, équipement collectif, espace de stationnement ...)

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

ARTICLE UA 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites, les constructions destinées :

- à l'artisanat sauf dans les conditions définies à l'article UA 2 suivant,
- à l'industrie,
- aux exploitations agricoles et forestières.

Sont également interdits :

- Les Installations Classées pour la protection de l'Environnement sauf dans les conditions définies à l'article UA 2 suivant,
- Les Habitations Légères de Loisirs,
- Les parcs résidentiels de loisir et les terrains de camping.

ARTICLE UA 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

- L'aménagement et l'extension des constructions à usage artisanal existantes sous réserves qu'elles n'apportent pas de risques ou de nuisances supplémentaires (bruit, odeurs, rejet d'effluent gazeux, etc.) pour le voisinage,
- Les installations classées pour la protection de l'environnement ne sont admises que si les nécessités de leur fonctionnement sont compatibles avec les infrastructures existantes et les autres équipements collectifs.
- Les travaux de modification ou d'extension des installations classées pour la protection de l'environnement existantes ne sont autorisés que si des améliorations sont apportées afin d'en diminuer les nuisances.

SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UA 3 - Accès et voirie

§.I. Accès

- 1) Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.
- 2) Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

§. II. Voirie

Les dimensions, formes et caractéristiques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir.

Elles doivent dans tous les cas permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

Les voies nouvelles en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre à tout véhicule (notamment à ceux des services publics) de faire demi-tour.

ARTICLE UA 4 - Desserte par les réseaux

§.I. Eau potable

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

§. II. Assainissement

1) Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public de collecte.

L'évacuation des eaux usées industrielles dans le réseau public d'assainissement peut rester subordonnée à un pré traitement.

2) Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir leur écoulement dans le réseau collecteur d'eaux pluviales.

En cas d'insuffisance de ce réseau, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain sans porter préjudice aux fonds voisins.

Les écoulements pluviaux doivent être aménagés de manière à pouvoir être raccordés sur un réseau séparatif existant.

ARTICLE UA 5 - Caractéristiques des terrains

Il n'est pas fixé de règle particulière.

ARTICLE UA 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions devront être implantées :

- s'il n'y a pas de front bâti, à la limite des voies publiques ou privées ou emprises publiques.
- en cas de continuité bâtie d'un côté ou de l'autre du tènement, avec un recul identique à la construction existante ou à la clôture voisine la plus proche.

Pour les extensions des constructions, elles seront réalisées dans la continuité du bâtiment existant.

Pour les annexes, l'implantation est à l'alignement de la voie ou à 0,50 mètre minimum de celui-ci.

Pour les installations techniques et les constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, l'implantation est à l'alignement de la voie ou à 0,50 mètre minimum de celui-ci.

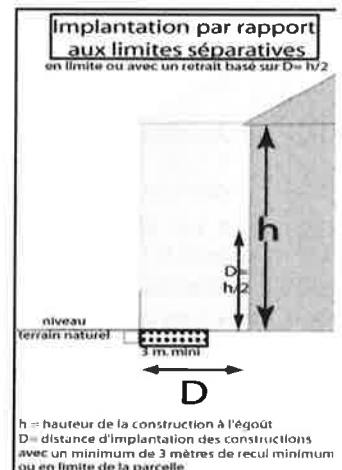
ARTICLE UA 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Toutes les constructions doivent s'implanter de manière à respecter les prescriptions suivantes :

- sur les limites séparatives,
- la distance D horizontale entre tout point de la construction et le point le plus bas et le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces 2 points ($D \geq H/2$) avec un retrait minimal de 3 mètres des limites séparatives,
- en cas de création de baies (à l'exception des baies translucides et non ouvrantes) le retrait réglementaire doit être respecté.

Pour les annexes, l'implantation est soit en limite séparative soit à 0,50 mètre minimum de celle-ci.

Pour les installations techniques et les constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, l'implantation est soit en limite séparative soit à 0,50 mètre minimum de celle-ci.



ARTICLE UA 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Implantation libre.

ARTICLE UA 9 - Emprise au sol

Non fixée.

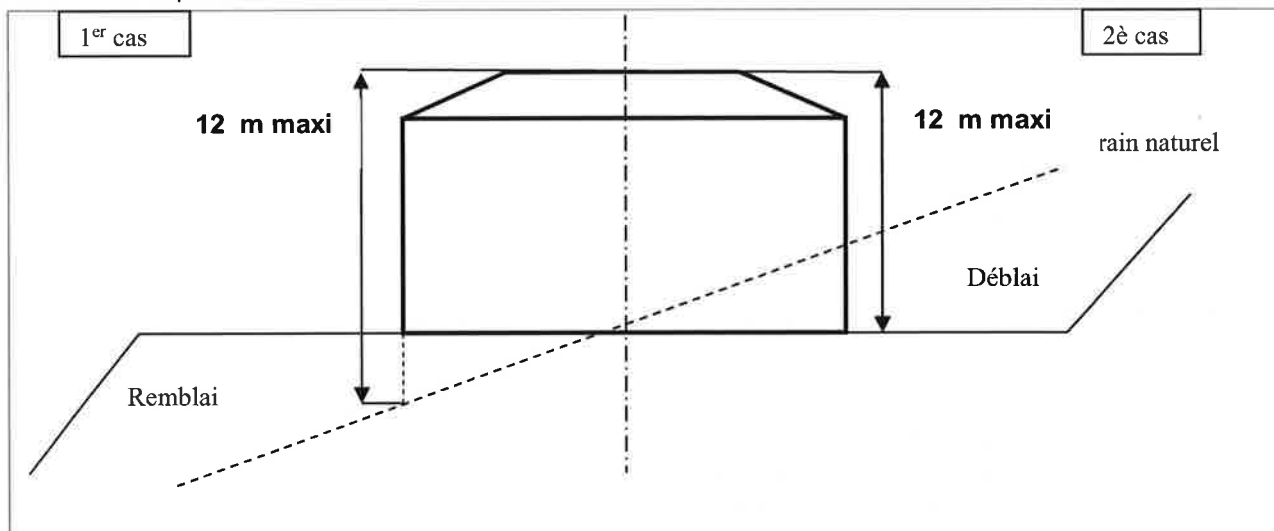
ARTICLE UA 10 - Hauteur maximum des constructions

La hauteur est mesurée verticalement entre tout point du sol existant et le point le plus haut de la construction, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

Par sol existant il faut considérer :

- 1^{er} cas : Le terrain naturel avant terrassements dans le cas où la construction réclamerait un remblai
- 2^{ème} cas : Le terrain obtenu après terrassements dans le cas où la construction réclamerait un déblai

La hauteur ne doit pas excéder 12 mètres.



Les extensions des constructions déjà implantées à une hauteur supérieure, seront au maximum au même niveau que les constructions existantes

Pour les annexes, la hauteur ne devra pas dépasser le niveau des constructions existantes.

Pour les installations techniques et les constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, la hauteur est libre sous réserve du respect de l'article 11 ci-après.

ARTICLE UA 11 - Aspect extérieur

1/ Généralités

- Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages.
- Le permis de construire ne pourra être accordé que sous réserve de prescriptions spéciales, si les constructions par l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier sont de nature à porter atteinte au secteur ou à l'intérêt des lieux avoisinants aux sites, aux paysages naturels ou urbains.
- Les choix en matière d'implantation de volumes et d'aspect des constructions à réaliser ou à modifier devront être faits en tenant compte de l'environnement naturel ou bâti.
- Les différentes parties d'un bâtiment doivent être traitées de façon homogène.
- Les pastiches d'architecture étrangère à la région sont interdits.
- Pour les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, leur architecture et leur aspect extérieur devront assurer une bonne intégration dans le paysage naturel ou urbain environnant.

2/ Caractères dominants

A) Toiture, couverture

- La pente maximale des toitures sera de 45°.
- Les pentes des couvertures devront s'harmoniser avec les bâtiments contigus.
- L'introduction d'éléments de types capteurs (solaires et photovoltaïques), serres, vérandas, sont admises sous réserve d'une bonne intégration à la couverture.
- Les conduits d'évacuation de fumée seront regroupés à proximité du faîtage.
- Le matériau de couverture sera un matériau rappelant la tuile par sa forme et sa couleur.

- Les toitures terrasses sont autorisées à condition d'être végétalisées et sont limitées à 25 m² par construction.

B) Façades

- A l'exception des ensembles vitrés, les ouvertures intégrées dans les parois en maçonneries devront avoir des proportions plus hautes que larges. L'ordonnement se fera verticalement et horizontalement.
- Les façades seront traitées :
 - maçonnerie de pierres apparentes – enduits peints - La teinte sera recherchée dans une gamme de produits naturels se référant à l'environnement existant,
 - les parties maçonnées devront être recouvertes par un enduit ayant l'aspect et la couleur de ceux traditionnels in situ,
 - sont interdites les imitations telles que fausses briques, faux pans de bois ainsi que l'emploi à nu en parement extérieur de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit tel que carreaux de plâtre et briques creuses,
 - les murs séparatifs et les murs aveugles apparents d'un bâtiment doivent lorsqu'ils ne sont pas construits avec les mêmes matériaux que les murs de façades principales, avoir un aspect qui s'harmonise avec celui des façades.

C) Extensions et annexes

Les couvertures et les façades des extensions et annexes devront être réalisées dans les mêmes teintes que celles du bâtiment principal. Les vérandas, auvents et annexes de moins de 20 m² d'emprise au sol pourront être traités différemment dès lors que leur forme, matériaux et couleurs choisis ne portent pas atteinte au caractère et à la qualité des constructions avoisinantes, au site ou au paysage.

D) Clôtures

- Sont interdits :
 - les clôtures en éléments préfabriqués de béton armé,
 - les piliers de portail en fausse pierre,
 - les murs en béton brut.
- Les murs de clôture doivent avoir un couronnement linéaire simple (éviter les créneaux ou découpes diverses).
- La hauteur sur rue est limitée à 1,50 m, sauf en cas de reconstruction ou d'extension d'une clôture existante.
- Les couleurs des enduits seront traitées en harmonie avec le bâtiment.

C) Adaptations et divers

Pour les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, leur architecture et leur aspect extérieur devront assurer une bonne intégration dans le paysage naturel ou urbain environnant.

ARTICLE UA 12 - Stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles doit être assuré en dehors des voies publiques :

- pour les constructions à usage d'habitation, il est exigé 1 place de stationnement par logement,
- pour les autres constructions notamment celles à usage de bureaux, commerces et activités, il est exigé 1 place pour 50 m² de surface de plancher.

ARTICLE UA 13 - Espaces libres et plantations - Espaces boisés classés

- Les aires de stationnement à l'air libre seront plantées à raison d'un arbre pour 4 places de stationnement.
- Les nouvelles plantations devront être réalisées avec des essences locales.

SECTION 3 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UA 14 - Coefficient d'occupation du sol (C.O.S.)

Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation du sol.

ZONE UB

Caractère dominant de la zone - Zone d'extension représentant l'extension de l'urbanisation avec une mixité des fonctions.

Le secteur UBa concerne le secteur de Chazeuil et correspond à des constructions en assainissement individuel.

Le secteur UBb correspond à la zone de vie de l'ancien site militaire « Détachement Air 277 ». Les spécificités architecturales et morphologiques de ce site imposent une adaptation des règles générales de la zone UB.

Les secteurs indicés « i » représentent les zones soumises aux risques d'inondation de l'Allier (zone urbanisée d'aléa faible).

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

ARTICLE UB 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites, les constructions destinées :

- à l'artisanat sauf dans les conditions définies à l'article UB 2 suivant,
- à l'industrie sauf dans les conditions définies à l'article UB 2 suivant,
- aux exploitations agricoles et forestières.

Sont également interdits :

- Les Installations Classées pour la protection de l'Environnement sauf dans les conditions définies à l'article UB 2 suivant,
- Les Habitations Légères de Loisirs,
- Les parcs résidentiels de loisir et les terrains de camping.

En secteur indicé « i », il faut se reporter au règlement du PPRNi Plaine d'Allier.

ARTICLE UB 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

- l'aménagement et l'extension des constructions à usage artisanal existantes sous réserves qu'elles n'apportent pas de risques ou de nuisances supplémentaires (bruit, odeurs, rejet d'effluent gazeux, etc.) pour le voisinage,
- l'extension ou la modification des établissements à usage industriel existants dans la mesure où il n'en résulte pas pour le voisinage une aggravation des dangers et nuisances,
- les installations classées ne sont admises que si les nécessités de leur fonctionnement sont compatibles avec les infrastructures existantes et les autres équipements collectifs,
- les travaux de modification ou d'extension des installations classées existantes ne sont autorisés que si des améliorations sont apportées afin d'en diminuer les nuisances.

SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UB 3 - Accès et voirie

§.I. Accès

- 1) Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.
- 2) Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

§. II. Voirie

Pour être constructible, les terrains devront être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagés.

Les voies privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, aux exigences de la protection civile, au brancardage, au déneigement.

Les dimensions, formes et caractéristiques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir.

Elles doivent dans tous les cas permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

Les voies nouvelles en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre à tout véhicule (notamment à ceux des services publics) de faire demi-tour.

ARTICLE UB 4 - Desserte par les réseaux

§.I. Eau potable

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

§. II. Assainissement

1) Eaux usées

Pour les secteurs UB, UBb et UBi :

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public de collecte.

Les écoulements d'eaux usées ou d'eaux pluviales doivent être aménagés de manière à pouvoir être raccordés sur un réseau séparatif existant ou qui sera mis en place ultérieurement.

L'évacuation des eaux usées industrielles dans le réseau public d'assainissement peut rester subordonnée à un prétraitement.

Pour les secteurs UBa et UBai :

En l'absence de réseaux collectifs, toute construction doit disposer d'un système d'assainissement individuel réglementaire. Les dispositifs devront être conçus de manière à pouvoir être branchés, aux frais des bénéficiaires, sur le réseau collectif lorsque celui-ci sera réalisé ou renforcé.

L'évacuation des eaux usées industrielles dans le réseau public d'assainissement peut rester subordonnée à un prétraitement.

2) Eaux pluviales

Il importe de favoriser la restitution au sol des eaux météorites non infiltrées au plus près de leur production : terre, jardin,...., plutôt que de les conduire dans les réseaux unitaires ou séparatifs si le traitement des eaux pluviales est limité sur l'emprise de l'opération.

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir leur écoulement dans le réseau collecteur d'eaux pluviales.

En cas d'insuffisance de ce réseau, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain sans porter préjudice aux fonds voisins.

Les écoulements pluviaux doivent être aménagés de manière à pouvoir être raccordés sur un réseau séparatif existant ou qui sera mis en place ultérieurement.

ARTICLE UB 5 - Caractéristiques des terrains

Il n'est pas fixé de règle particulière.

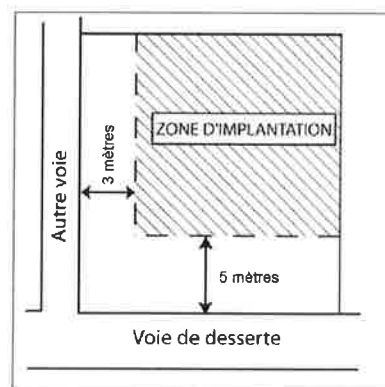
ARTICLE UB 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions doivent être implantées avec un recul par rapport à l'alignement actuel ou projeté de la voie égal à :

- 5 mètres minimum pour les voies communales ou privées ouvertes à la circulation, ou pour la voie de desserte quand les terrains sont bordés de plusieurs voies,
- 3 mètres minimum pour les autres voies.

Pour les extensions ou surélévation, la disposition ne s'applique pas, à condition que le retrait existant avant transformation ne soit pas diminué.

Dans le secteur UBb, l'implantation à l'alignement des constructions est autorisée. Pour les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, l'implantation est soit en limite de la voie soit à 0,5 mètre minimum par rapport à la limite de la voie.



ARTICLE UB 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

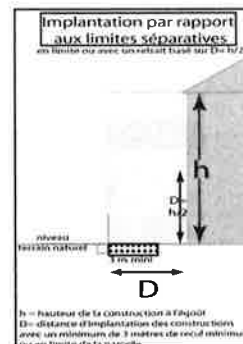
Pour les installations techniques et les constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, l'implantation est soit en limite séparative soit à 0,50 mètre minimum de celle-ci

Les constructions et les extensions seront autorisées :

- En limite séparative.
- Sinon la distance D horizontale entre tout point de la construction et le point le plus bas et le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces 2 points ($D \geq H/2$).

Le recul minimal sera de 3 mètres des limites séparatives.

Toutefois des implantations différentes pourront être autorisées dans le cas d'extension de bâtiments existants à condition que le retrait avant transformation ne soit pas diminué et que la hauteur ne soit pas augmentée.

**Annexes de l'habitation**

Les annexes doivent, sauf impossibilité technique, être intégrées ou accolées au volume principal de l'habitation. Les annexes accolées ou isolées peuvent être construites jusqu'en limites séparatives. Les annexes devront respecter le principe d'une hauteur relative.

La hauteur relative par rapport à la limite séparative se définit comme suit :

$$H = d/2 + 2,50\text{m.}$$

D : distance horizontale de chaque point du bâtiment par rapport au point de la limite la plus proche.

ARTICLE UB 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé.

ARTICLE UB 9 - Emprise au sol

Non réglementé.

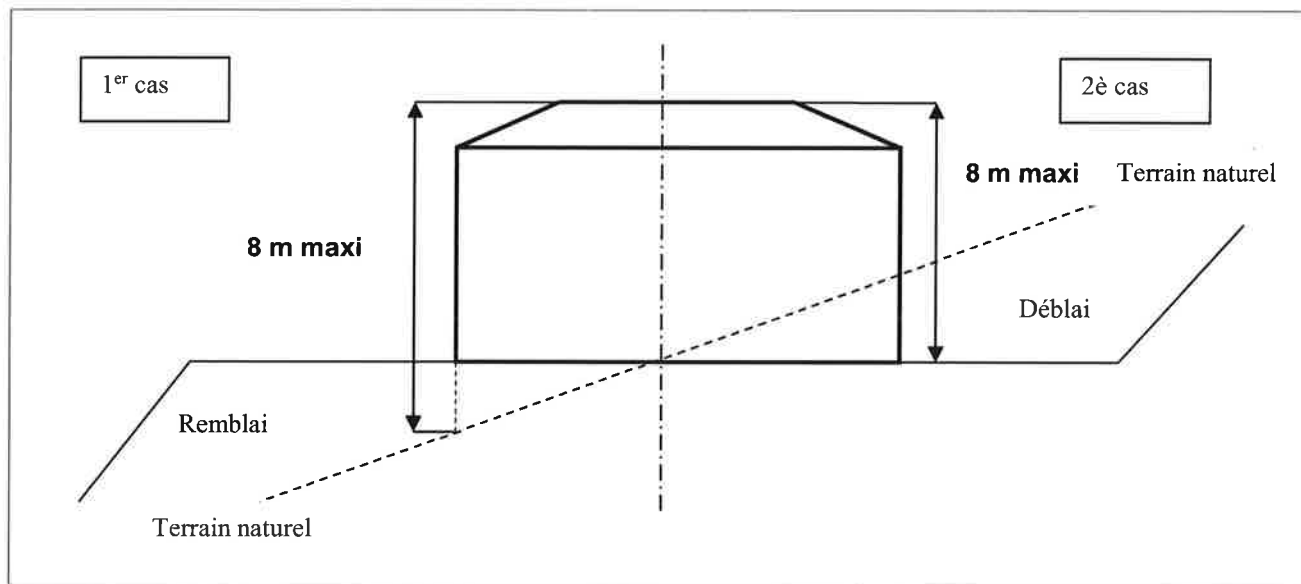
ARTICLE UB 10 - Hauteur maximum des constructions**Hauteur absolue**

La hauteur est mesurée au droit des façades extérieures et verticalement entre tout point du sol existant et le point le plus haut de la construction, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus. Les ouvrages techniques ne pourront dépasser du toit d'une hauteur supérieure à 2 mètres par rapport à leur point d'émergence de la toiture. Ils ne pourront dépasser la hauteur du faîtage.

Par sol existant, il faut considérer :

- 1er cas : Le terrain naturel avant terrassements dans le cas où la construction réclamerait un remblai.
- 2ème cas : Le terrain obtenu après terrassements dans le cas où la construction réclamerait un déblai.

Pour les constructions, la hauteur absolue est calculée au droit des façades extérieures et par rapport au sol existant à l'aplomb du point considéré : tout point du bâtiment ne devra pas dépasser 8 mètres calculé par rapport au sol existant à son aplomb.



Pour les constructions existantes dépassant les 8 m, la hauteur des extensions devront être en cohérence avec la hauteur du bâtiment existant même si elle est supérieure à 8 mètres.

Dans le secteur UBb, la hauteur autorisée est de 12m.

Pour les annexes, la hauteur ne devra pas dépasser le niveau des constructions existantes.

Pour les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, la hauteur est libre sous réserve du respect de l'article 11 ci-après.

ARTICLE UB 11 - Aspect extérieur

1/ Généralités

- Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages.
- Le permis de construire ne pourra être accordé que sous réserve de prescriptions spéciales, si les constructions par l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier sont de nature à porter atteinte au secteur ou à l'intérêt des lieux avoisinants aux sites, aux paysages naturels ou urbains.
 - Les constructions ne devront pas être entièrement perchées sur une butte artificielle mais devront s'intégrer le plus possible à la pente dans l'idée d'un équilibre entre les déblais et les remblais.
- Les remblais ou mur de soutènement ne devront pas être traités de manière uniforme.
- Les remblais ou mur de soutènement ne devront pas être traités de manière uniforme
- Les choix en matière d'implantation de volumes et d'aspect des constructions à réaliser ou à modifier devront être faits en tenant compte de l'environnement naturel ou bâti.
- Les différentes parties d'un bâtiment doivent être traitées de façon homogène.
- Les pastiches d'architecture étrangère à la région sont interdits.
- Pour les installations techniques et les constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, leur architecture et leur aspect extérieur devront assurer une bonne intégration dans le paysage naturel ou urbain environnant.
- Les dispositions du présent article pourront ne pas être imposées dans le cas d'un projet de qualité architectural ou innovant, particulièrement bien intégré dans son environnement.

2/ Caractères dominants

A) Toiture, couverture

- Les pentes des couvertures devront s'harmoniser avec les bâtiments contigus.
- La pente maximale des toitures sera de 45°.
- Les conduits d'évacuation de fumée seront regroupés à proximité du faîtage.
- Le matériau de couverture sera un matériau rappelant la tuile par sa forme et sa couleur.

B) Façades

Sur l'ensemble de la zone UB (hormis le secteur UBb) : à l'exception des ensembles vitrés, les ouvertures intégrées dans les parois en maçonneries devront avoir des proportions plus hautes que larges.

- Les façades seront traitées :

- maçonnerie de pierres apparentes – enduits peints - La teinte sera recherchée dans une gamme de produits naturels se référant à l'environnement existant,
- les parties maçonnées devront être recouvertes par un enduit ayant l'aspect et la couleur de ceux traditionnels in situ,
- sont interdites les imitations telles que fausses briques, faux pans de bois ainsi que l'emploi à nu en parement extérieur de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit tel que carreaux de plâtre et briques creuses,
- les murs séparatifs et les murs aveugles apparents d'un bâtiment doivent lorsqu'ils ne sont pas construits avec les mêmes matériaux que les murs de façades principales, avoir un aspect qui s'harmonise avec celui des façades.

C) Extensions et annexes

Les couvertures et les façades des extensions et annexes devront être réalisées dans la même teinte que celle du bâtiment principal. Les vérandas, auvents et annexes de moins de 20 m² pourront être traités différemment dès lors que leur forme, matériaux et couleurs choisis ne portent pas atteinte au caractère et à la qualité des constructions avoisinantes, au site ou au paysage.

D) Clôtures

- Sont interdits :

- les clôtures en éléments préfabriqués de béton armé,
- les piliers de portail en fausse pierre,
- les murs en béton brut.

- Les murs de clôture doivent avoir un couronnement linéaire simple (éviter les créneaux ou découpes diverses).

- La hauteur sur rue est limitée à 1,50 m, sauf en cas de reconstruction ou d'extension d'une clôture existante.

- Les couleurs des enduits seront traitées en harmonie avec le bâtiment.

E) Adaptations et divers

Pour les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, leur architecture et leur aspect extérieur devront assurer une bonne intégration dans le paysage naturel ou urbain environnant.

ARTICLE UB 12 - Stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles doit être assuré en dehors des voies publiques :

- Pour les constructions à usage d'habitation, il est exigé 1 place de stationnement par logement de moins de 100 m² et 2 places au-delà.
- Pour les autres constructions notamment celles à usage de bureaux, commerces et activités, il est exigé 1 place pour 50 m² de surface de plancher.

ARTICLE UB 13 - Espaces libres et plantations - Espaces boisés classés

- Les aires de stationnement à l'air libre seront plantées à raison d'un arbre pour 4 places de stationnement
- Les plantations se feront avec des essences locales et variées (feuillus).
- Une déclaration préalable au titre des travaux, installations et aménagements affectant l'utilisation du sol, comme le dispose l'article R123-11 (h) C.U. est demandée pour les travaux ayant pour effet de modifier les haies, bosquets, bois et bois rivulaires que le PLU a repérés puis localisés comme éléments du paysage pour des motifs écologiques au titre de l'article L123-1-5-7° du code de l'Urbanisme.

SECTION 3**POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL****ARTICLE UB 14 - Coefficient d'occupation du sol (C.O.S.) et autres densités**

Non réglementé.

ARTICLE UB 15 - Obligations imposées en matière de performances énergétiques et environnementales

Non réglementé.

ARTICLE UB 16 - Obligations imposées en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Non réglementé.

ZONE UD

Caractère dominant de la zone - Zone équipée et agglomérée composée de petits collectifs d'habitation.

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

ARTICLE U_D 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites, les constructions destinées :

- à l'hébergement hôtelier,
- à l'artisanat,
- à l'industrie,
- aux exploitations agricoles et forestières,
- à la fonction d'entrepôt.

Sont également interdits :

- les Installations Classées pour la protection de l'Environnement sauf dans les conditions définies à l'article UD 2 suivant,
- les Habitations Légères de Loisirs,
- les parcs résidentiels de loisir et les terrains de camping.

ARTICLE UD 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

- Pour les constructions à usage d'habitation, elles seront autorisées sous réserve de prendre la forme d'habitat collectif ou individuel.
- Les installations classées ne sont admises que si les nécessités de leur fonctionnement sont compatibles avec les infrastructures existantes et les autres équipements collectifs.
- Les travaux de modification ou d'extension des installations classées existantes ne sont autorisés que si des améliorations sont apportées afin d'en diminuer les nuisances.
- L'agrandissement éventuel des bâtiments existant ne peut excéder 40% de la surface de plancher existante lors de l'approbation du Plan Local d'Urbanisme.

SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UD 3 - Accès et voirie

§.I. Accès

- 1) Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.
- 2) Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

§. II. Voirie

Pour être constructible, les terrains devront être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagés.

Les voies privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, aux exigences de la protection civile, au brancardage, au déneigement.

Les dimensions, formes et caractéristiques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir.

Elles doivent dans tous les cas permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

Les voies nouvelles en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre à tout véhicule (notamment à ceux des services publics) de faire demi-tour.

ARTICLE UD 4- Desserte par les réseaux

§.I. Eau potable

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

§. II. Assainissement

1) Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement, en respectant ses caractéristiques.

Les écoulements d'eaux usées ou d'eaux pluviales doivent être aménagés de manière à pouvoir être raccordés sur un réseau séparatif existant ou qui sera mis en place ultérieurement.

L'évacuation des eaux usées autres que domestiques dans le réseau public d'assainissement peut être subordonnée à un prétraitement approprié.

2) Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement dans le réseau collecteur d'eaux pluviales.

En l'absence ou en cas d'insuffisance de ce réseau, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain sans porter préjudice aux fonds voisins et devront être conçus de manière à pouvoir être branchés, sur le réseau collectif lorsque celui-ci sera réalisé ou renforcé.

ARTICLE UD 5 - Caractéristiques des terrains

Il n'est pas fixé de règle particulière.

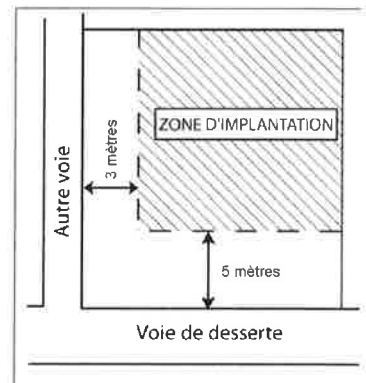
ARTICLE UD 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions doivent être implantées avec un recul, par rapport à l'alignement actuel ou projeté de la voie égal à :

- 5 mètres minimum pour les voies communales ou privées ouvertes à la circulation, ou pour la voie de desserte quand les terrains sont bordés de plusieurs voies,
- 3 mètres minimum pour les autres voies.

Pour les extensions ou surélévation, la disposition ne s'applique pas, à condition que le retrait existant avant transformation ne soit pas diminué.

Pour les installations techniques et les constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, l'implantation est à 0,50 mètre minimum de l'alignement de la voie.



ARTICLE UD 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Pour les installations techniques et les constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, l'implantation est soit en limite séparative soit à 0,50 mètre minimum de celle-ci.

Les constructions et les extensions seront autorisées :

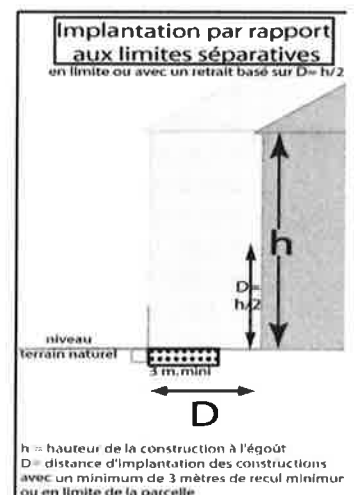
- En limite séparative,
- Sinon la distance D horizontale entre tout point de la construction et le point le plus bas et le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces 2 points ($D \geq H/2$),

Le recul minimal sera de 3 mètres des limites séparatives.

Pour les annexes, l'implantation sera en limite séparative ou à 0,50 mètre minimum de celle-ci.

ARTICLE UD 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres

Implantation libre.



ARTICLE UD 9 - Emprise au sol

Il n'est pas fixé de règle particulière.

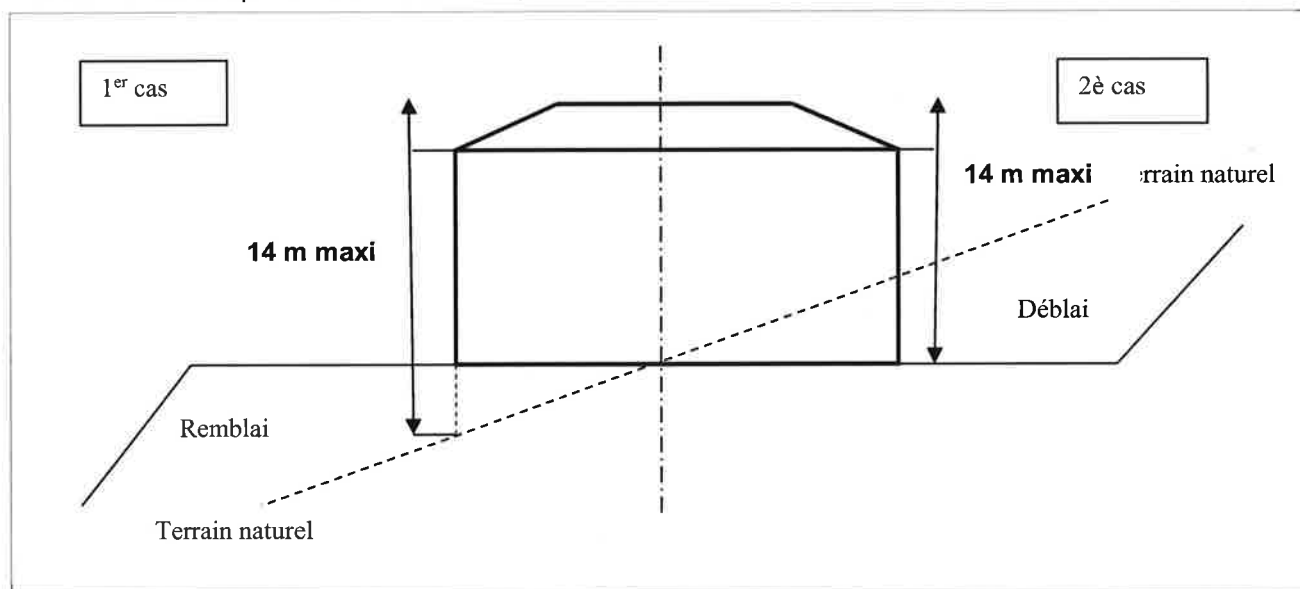
ARTICLE UD 10 - Hauteur maximum des constructions

La hauteur est mesurée verticalement entre tout point du sol existant et le point le plus haut de la construction, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclues.

Par sol existant il faut considérer :

- Le terrain obtenu après terrassements dans le cas où la construction réclame un déblai dans le terrain initial,
- Le terrain naturel avant terrassements dans le cas où la construction réclame un remblai sur le terrain initial,

La hauteur ne doit pas excéder 14 mètres.



Pour les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, la hauteur est libre sous réserve du respect de l'article 11 ci-après.

ARTICLE UD 11 - Aspect extérieur

1/ Généralités

- Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages.
- Le permis de construire ne pourra être accordé que sous réserve de prescriptions spéciales, si les constructions par l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier sont de nature à porter atteinte au secteur ou à l'intérêt des lieux avoisinants aux sites, aux paysages naturels ou urbains.
- Les constructions ne devront pas être entièrement perchées sur une butte artificielle mais essayées de s'intégrer le plus possible à la pente dans l'idée d'un équilibre entre les déblais et les remblais.
- Les remblais ou mur de soutènement ne devront pas être traités de manière uniforme
- Les choix en matière d'implantation de volumes et d'aspect des constructions à réaliser ou à modifier devront être faits en tenant compte de l'environnement naturel ou bâti.
- Les différentes parties d'un bâtiment doivent être traitées de façon homogène.
- Les pastiches d'architecture étrangère à la région sont interdits.
- Pour les installations techniques et les constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, leur architecture et leur aspect extérieur devront assurer une bonne intégration dans le paysage naturel ou urbain environnant.
- Les dispositions du présent article pourront ne pas être imposées dans le cas d'un projet de qualité architectural ou innovant, particulièrement bien intégré dans son environnement.

2/ Caractères dominants

A) Toiture, couverture

- Les pentes (2 à 4 pans) des couvertures devront s'harmoniser avec les bâtiments contigus.
- Les toitures terrasses sont autorisées pour les constructions nouvelles, pour les annexes et pour les extensions de bâtiments ayant déjà un toit terrasse.
- L'introduction d'éléments de types capteurs (solaires et photovoltaïques), serres, vérandas, est admis.
- Les conduits d'évacuation de fumée seront regroupés à proximité du faîtage.
- Le matériau de couverture sera un matériau rappelant la tuile par sa forme et sa couleur.
- Les toitures végétalisées sont autorisées sous réserve d'intégration dans l'environnement.

B) Façades

- A l'exception des ensembles vitrés, les ouvertures intégrées dans les parois en maçonneries devront avoir des proportions plus hautes que larges.
- Les façades seront traitées :
 - maçonnerie de pierres apparentes – enduits peints - La teinte sera recherchée dans une gamme de produits naturels se référant à l'environnement existant,
 - les parties maçonnées devront être recouvertes par un enduit ayant l'aspect et la couleur de ceux traditionnels in situ.
 - Sont interdites les imitations telles que fausses briques, faux pans de bois ainsi que l'emploi à nu en parement extérieur de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit tel que carreaux de plâtre et briques creuses.
 - Les murs séparatifs et les murs aveugles apparents d'un bâtiment doivent lorsqu'ils ne sont pas construits avec les mêmes matériaux que les murs de façades principales, avoir un aspect qui s'harmonise avec celui des façades.

C) Clôtures

- Sont interdits :
 - les clôtures en éléments préfabriqués de béton armé,
 - les piliers de portail en fausse pierre,
 - les murs en béton brut,
- Les murs de clôture doivent avoir un couronnement linéaire simple (éviter les créneaux ou découpes diverses).
- La hauteur sur rue est limitée à 1,50 m, sauf en cas de reconstruction ou d'extension d'une clôture existante.
- Les couleurs des enduits seront traitées en harmonie avec le bâtiment.

D) Adaptations et divers

Pour les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, leur architecture et leur aspect extérieur devront assurer une bonne intégration dans le paysage naturel ou urbain environnant.

ARTICLE UD 12 - Stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles doit être assuré en dehors des voies publiques :

- Pour les constructions à usage d'habitation en collectif, il est exigé 1 place de stationnement par logement dont 50% seront des places couvertes,
- Pour les autres constructions notamment celles à usage de bureaux et commerces il est exigé 1 place pour 50 m² de surface de plancher.

ARTICLE UD 13 - Espaces libres et plantations - Espaces boisés classés

- a) Les aires de stationnement à l'air libre seront plantées à raison d'un arbre pour 4 places de stationnement
- b) Les nouvelles plantations devront être réalisées avec des essences locales.

SECTION 3 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UD 14 - Coefficient d'occupation du sol (C.O.S.)

Le C.O.S. est fixé à :

- 1,20 pour les constructions destinées à d'habitat,
- 1,40 pour les autres constructions destinées à l'habitat et à un espace commercial ou de bureau.

Pour les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, il n'est pas fixé de coefficient d'occupation des sols

ZONE UF

CARACTERE DE LA ZONE : cette zone est destinée à recevoir des établissements de commerces, hôteliers et des activités artisanales à l'exclusion de l'habitat qui n'est pas en lien avec la vocation de la zone UF.

SECTION 1 – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE UF 1 – Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites, les constructions destinées :

- à l'habitation, sauf dans les conditions définies à l'article UF 2 suivant,
- à l'industrie,
- aux exploitations agricoles et forestières.

Sont également interdits :

- Les Habitations Légères de Loisirs,
- Les parcs résidentiels de loisir et les terrains de camping.

ARTICLE UF 2 – Occupation et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Les constructions à usage d'habitation sont autorisées à condition qu'elles soient destinées aux personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la surveillance ou le gardiennage des établissements et services généraux de la zone, avec au maximum 1 logement par activité. Cette habitation doit être accolée au bâtiment d'activité.

SECTION 2 – CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UF 3 – Accès et voirie

I - ACCES

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

II - VOIRIE

Pour être constructible, les terrains devront être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagés.

Les voies privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, aux exigences de la protection civile, au brancardage, au déneigement.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques et privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les voies privées se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour

ARTICLE UF 4 – Desserte par les réseaux

1 - EAU

Toute construction ou installation nouvelle qui requiert une alimentation en eau doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

L'extension ou le renforcement d'alimentation privée (puits, captage, etc...) préexistant est interdit.

2 - ASSAINISSEMENT

Toutes constructions ou installations nouvelles doivent être raccordées au réseau public d'assainissement, et si nécessaires, avoir un système de prétraitement.

Les écoulements d'eaux usées ou d'eaux pluviales doivent être aménagés de manière à pouvoir être raccordés sur un réseau séparatif existant ou qui sera mis en place ultérieurement

L'évacuation des eaux usées non traitées dans les rivières, fossés ou égout d'eaux pluviales est interdite.

ARTICLE UF 5 – Caractéristiques des terrains

Il n'est pas fixé de règles particulières

ARTICLE UF 6 – Implantations des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

1 - Les constructions doivent être édifiées en respectant un retrait minimum de 5 m par rapport à l'alignement de la RN7. Pour les autres voies, un retrait de 3 mètres sera autorisé.

2 - Des implantations autres que celle prévue au § 1 sont possibles pour une extension d'un bâtiment existant, dans ce cas l'implantation pourra se faire à l'alignement des voies.

3 - Les dépôts de ferraille, de matériaux, de combustibles, solides ou liquides et de déchets ainsi que de vieux véhicules devront respecter une marge d'isolement de 10 m de largeur comptée à partir de l'alignement de la voie.

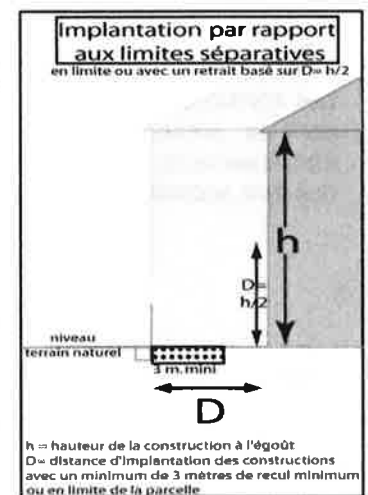
4 - Pour les installations techniques et les constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, l'implantation est à 0,50 mètre minimum de l'alignement de la voie.

ARTICLE UF 7 - Implantations des constructions par rapport aux limites séparatives

Pour les installations techniques et les constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, l'implantation est soit en limite séparative soit à 0,50 mètre minimum de celle-ci

Les constructions et les extensions seront autorisées :

- En limite séparative,
- Sinon la distance D horizontale entre tout point de la construction et le point le plus bas et le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces 2 points ($D \geq H/2$). Le recul minimal sera de 3 mètres des limites séparatives.



ARTICLE UF 8 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

L'implantation est libre.

ARTICLE UF 9 – Emprise au sol

Pour les constructions à usage hôtelier, l'emprise au sol des constructions ne peut excéder 60% de la superficie du terrain.

Pour les autres constructions, l'emprise au sol est libre.

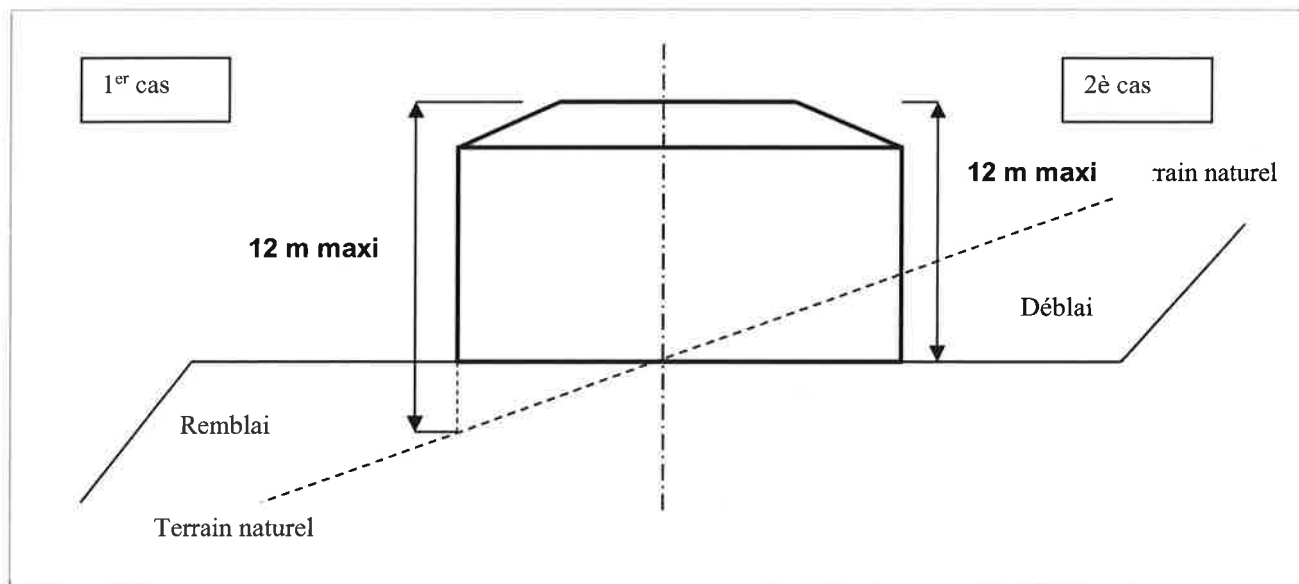
ARTICLE UF 10 – Hauteur maximale des constructions

La hauteur est mesurée verticalement entre tout point du sol existant et le point le plus haut de la construction, ouvrage techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

Par sol existant, il faut considérer :

- 1er cas : Le terrain naturel avant terrassements dans le cas où la construction réclamerait un remblai.
- 2ème cas : Le terrain obtenu après terrassements dans le cas où la construction réclamerait un déblai.

Pour les constructions, la hauteur ne doit pas excéder 12 m.



Pour les habitations et les constructions hôtelières, la hauteur doit être compatible avec celle des constructions voisines sans excéder 7 m à l'égout des toitures.

Pour les installations techniques et les constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, la hauteur est libre sous réserve du respect de l'article 11 ci-après.

ARTICLE UF 11 – Aspect extérieur

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec l'harmonie des paysages urbains et naturels avoisinants.

Les toitures végétalisées sont autorisées sous réserve d'intégration dans l'environnement.

La forme des bâtiments sera simple et extérieurement justifiée par les matériaux utilisés. Les surfaces extérieures pleines ne pourront être brillantes.

Le matériau de couverture utilisé devra avoir la teinte ardoisée.

Les matériaux suivants sont interdits pour un usage extérieur :

- tôle ondulée, galvanisée ou peinte,
- carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings de ciment non peints ou non enduits.

Les clôtures ne doivent pas avoir une hauteur supérieure à 2 m. Elles seront constituées par des haies vives d'essences locales ou d'alignement d'arbres, les thuyas sont interdits.

L'introduction d'éléments de types capteurs (solaires ou photovoltaïque), installations techniques liés aux énergies renouvelables, serres, vérandas, sont admises.

Pour les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, leur architecture et leur aspect extérieur devront assurer une bonne intégration dans le paysage naturel ou urbain environnant.

ARTICLE UF 12 – Stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques. Toutes dispositions devront être prises pour réserver sur chaque propriété les dégagements nécessaires aux stationnements et aux manœuvres, de façon à ce que les opérations de chargement des véhicules s'effectuent à l'intérieur de la propriété.

Il est exigé :

- 1 - pour les constructions à usage d'habitation : 1 place par logement.
- 2 - pour les constructions à usage de bureaux : 1 place de stationnement pour 100 m² de surface de plancher totale des bureaux.
- 3 - pour les constructions de surfaces de vente de commerce : 1 place par 25 m² de surface de plancher avec au minimum 1 place.
- 4 - pour les constructions à usage de hôtelier : 1 place de stationnement par chambre.

La règle applicable aux constructions et établissements non prévus ci-dessus est celle auxquels ces établissements sont les plus directement assimilables.

ARTICLE UF 13 – Espaces libres et plantations

Obligation de planter

Les plantations existantes sont maintenues ou remplacées le cas échéant par des plantations équivalentes d'essences locales.

Les marges d'isolement des dépôts visés à l'article UF 6 § 3 par rapport aux voies et aux limites séparatives doivent être plantées d'arbres formant écran.

Haies

- Les haies libres champêtres à essences variées sont préférables (exemple : églantiers - rosiers rugueux - cornouiller - lilas - sureau - viorne - fusain - genêts - prunellier - groseilliers).
- Les feuillages pourpres ou panachés sont à éviter.

SECTION 3 – POSSIBILITE MAXIMUM D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UF 14 – Coefficient d'occupation des sols

Le C.O.S. applicable à la zone est fixé à 0,60.

Pour les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, il n'est pas fixé de coefficient d'occupation du sol.

ZONE UI

CARACTERE DE LA ZONE : cette zone est destinée à recevoir des établissements industriels, des entrepôts, des commerces et des activités artisanales à l'exclusion de l'habitat.

Le secteur U1a correspond au secteur d'activité de l'ancien site militaire « Détachement Air 277 ». Les spécificités architecturales et morphologiques et les orientations de reconversion de ce site imposent une adaptation des règles générales de la zone UI. En plus des activités susnommées, le secteur U1a est aussi destiné à accueillir des bureaux et des constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif à vocation, sportive, culturelle et de loisirs

Les secteurs indicés « i » représentent les zones soumises aux risques d'inondation de l'Allier (zone urbanisée d'aléa faible). Une partie du site est classée en champ d'expansion de crues à aléa faible au PPRNi Plaine d'Allier où les possibilités d'occupation et d'utilisation des sols sont limitées strictement. Les terrains concernés font l'objet d'un secteur spécifique, U1ai*.

SECTION 1 – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE UI 1 – Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdits, les constructions destinées :

- à l'habitation, sauf dans les conditions définies à l'article UI 2 suivant,
- aux exploitations agricoles et forestières.

Sont également interdits :

- Les Habitations Légères de Loisirs,
- Les parcs résidentiels de loisir et les terrains de camping.

En secteur indicé « i » il faut se reporter au règlement du PPRNi Plaine d'Allier.

De plus dans le secteur U1ai* sont interdits :

- Tout endiguement ou remblaiement nouveau,
- Toutes constructions et installations nouvelles sauf dans les conditions définies à l'article UI 2 suivant.

ARTICLE UI 2 – Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

A l'exception des secteurs U1a et U1ai, les constructions à usage d'habitation sont autorisées à condition qu'elles soient destinées aux personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la surveillance ou le gardiennage des établissements et services généraux de la zone, avec au maximum 1 logement par activité.

Dans le secteur U1ai* sont autorisées :

- les constructions et installations strictement nécessaires au fonctionnement des services publics qui ne peuvent techniquement être implantées en d'autres lieux sous réserve que les équipements techniques soient hors d'eau pour la crue de référence,
- les clôtures nécessaires à la protection de ces constructions et installations.

SECTION 2 – CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UI 3 – Accès et voirie

I - ACCES

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

II - VOIRIE

Les caractéristiques des voies doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte, défense contre l'incendie, protection civile, enlèvement des ordures ménagères, etc...

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les voies nouvelles en impasse et les voies internes aux opérations d'aménagement d'ensemble doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre à tout véhicule (notamment à ceux des services publics) de faire aisément demi-tour s'il n'est pas possible de réaliser une sortie. Il ne sera pas admis d'accès nouveaux sur les routes départementales.

ARTICLE UI 4 – Desserte par les réseaux

1 - EAU

Toute construction ou installation nouvelle qui requiert une alimentation en eau doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

L'extension ou le renforcement d'alimentation privée (puits, captage, etc...) préexistant est interdit.

Dans les secteurs U1a et U1ai, la gestion des eaux pluviales doit être assurée par un dispositif de stockage avant restitution à l'exutoire, accompagné le cas échéant par un dispositif d'infiltration.

2 - ASSAINISSEMENT

Pour les secteurs UI :

Toute construction ou installation nouvelle qui le requiert doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement, en respectant ses caractéristiques.

Les écoulements d'eaux usées ou d'eaux pluviales doivent être aménagés de manière à pouvoir être raccordés sur un réseau séparatif existant ou qui sera mis en place ultérieurement

Tout déversement d'eaux résiduaires dans le milieu naturel ou dans les égouts publics est soumis aux dispositions législatives et réglementaires en vigueur.

ARTICLE UI 5 – Caractéristique des terrains

Il n'est pas fixé de règles particulières.

ARTICLE UI 6 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

1 - Les constructions doivent être édifiées en respectant un retrait minimum de 5 m par rapport à l'alignement de la RN7 sauf mention contraire portée au règlement graphique. Pour les autres voies, un retrait de 3 mètres sera autorisé.

2 - Des implantations autres que celle prévue au § 1 sont possibles pour une extension mesurée d'un bâtiment existant, dans ce cas l'implantation pourra se faire à l'alignement des voies.

3 - Les dépôts de ferraille, de matériaux, de combustibles, solides ou liquides et de déchets ainsi que de vieux véhicules devront respecter une marge d'isolement de 10 m de largeur comptée à partir de l'alignement de la voie.

Dans les secteurs U1a et U1ai, cette règle ne s'applique qu'aux constructions et installations bordant la voie de liaison entre la RD 46 et la rue Marius Courteix et de la voie ferrée.

4 - Les dispositions des § précédents peuvent être adaptées dans le cas de constructions de bâtiments techniques de faible volume nécessaires au fonctionnement et à la gestion de réseaux d'intérêt collectif (télécommunications, distribution d'énergie,...).

5 - Pour les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, l'implantation sera d'au moins 0,5 m de l'alignement des voies actuelles ou futures.

ARTICLE UI 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

A moins que le bâtiment ne jouxte la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans être inférieure à 3 m (H/2 minimum 3 m).

Pour les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, l'implantation pourra être soit sur la limite séparative, soit à 0.5 mètre minimum de la limite séparative.

ARTICLE UI 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé.

ARTICLE UI 9 – Emprise au sol

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 60 % de la superficie du terrain.

ARTICLE UI 10 – Hauteur maximale des constructions

La hauteur maximale des constructions et installations est limitée à 12 m au faîtage non compris les souches de cheminées et de ventilation, les locaux techniques d'ascenseurs, etc....

Cette hauteur est portée à 19 m pour des bâtiments abritant des structures techniques isolées (type silos, tour de séchage, ...), ou pour des structures techniques isolées.

Cette hauteur est maintenue à la hauteur maximale actuelle des bâtiments construits existants nécessitant une extension contiguë ou non.

La hauteur maximale des bâtiments à usages exclusifs d'habitation ne doit pas excéder 7 m à l'égout du toit, hauteur comptée à partir du point le plus bas de la construction par rapport au terrain naturel.

Pour les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, la hauteur est libre sous réserve du respect de l'article 11 ci-après.

Dans les secteurs U1a et U1ai la hauteur n'est pas réglementée.

ARTICLE UI 11 – Aspect extérieur

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec l'harmonie des paysages urbains et naturels avoisinants.

La forme des bâtiments sera simple et extérieurement justifiée par les matériaux utilisés. Les surfaces extérieures pleines ne pourront être brillantes.

Le matériau de couverture utilisé devra avoir une teinte en harmonie avec l'environnement immédiat.

Les matériaux suivants sont interdits pour un usage extérieur :

- carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings de ciment non peints ou non enduits.

Les clôtures ne doivent pas avoir une hauteur supérieure à 2 m. Elles seront constituées par des haies vives d'essences locales ou d'alignement d'arbres, les thuyas sont interdits.

Pour les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, leur architecture et leur aspect extérieur devront assurer une bonne intégration dans le paysage naturel ou urbain environnant.

ARTICLE UI 12 – Stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques. Toutes dispositions devront être prises pour réserver sur chaque propriété les dégagements nécessaires aux stationnements et aux manœuvres, de façon à ce que les opérations de chargement des véhicules s'effectuent à l'intérieur de la propriété.

Il est exigé :

1 - pour les constructions à usage d'habitation : 1 place par logement.

2 - pour les constructions à usage de bureaux : 1 place de stationnement pour 100 m² de surface de plancher totale des bureaux.

3 - pour les constructions de surfaces de vente de commerce : 1 place par 25 m² de surface de plancher avec au minimum 1 place.

4 - pour les constructions à usage industriel ou artisanal : 1 place de stationnement par 150 m² de surface de plancher avec au minimum 1 place.

La règle applicable aux constructions et établissements non prévus ci-dessus est celle auxquels ces établissements sont les plus directement assimilables.

Dans les secteurs U1a et U1ai, les normes de créations de stationnement ne s'appliquent qu'aux constructions nouvelles et extensions de bâtiments existants.

ARTICLE UI 13 – Espaces libres et plantations

Obligation de planter

Les plantations existantes sont maintenues ou remplacées le cas échéant par des plantations équivalentes d'essences locales.

Les marges d'isolement des dépôts visés à l'article UI 6 § 3 par rapport aux voies et aux limites séparatives doivent être plantées d'arbres formant écran.

Haies

- Les haies libres champêtres à essences variées sont préférables (exemple : églantiers - rosiers rugueux - cornouiller - lilas - sureau - viorne - fusain - genêts - prunellier - groseilliers).
- Les feuillages pourpres ou panachés sont à éviter.

SECTION 3 – POSSIBILITE MAXIMUM D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UI 14 – Coefficient d'Occupation du sol

Non réglementé.

ARTICLE UI 15 – Obligations imposées en matière de performances énergétiques et environnementales

Non réglementé.

ARTICLE UI 16 – Obligations imposées en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Non réglementé.

ZONE UL

Caractère dominant de la zone - zone équipée à vocation principale d'équipements sportifs et de loisirs.

SECTION 1 **NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL**

ARTICLE UL 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites, les constructions destinées :

- à l'habitation, sauf dans les conditions définies à l'article UL 2 suivant,
- à l'hébergement hôtelier,
- aux bureaux,
- au commerce,
- à l'artisanat,
- à l'industrie,
- aux exploitations agricoles et forestières.

Sont également interdits :

- Les Installations Classées pour la protection de l'Environnement sauf dans les conditions définies à l'article UL 2 suivant,
- Les Habitations Légères de Loisirs,
- Les parcs résidentiels de loisir et les terrains de camping.

ARTICLE UL 2 - Occupations et utilisations du sol sous conditions

- Les constructions à usage d'habitation sont autorisées à condition qu'elles soient destinées aux personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la surveillance ou le gardiennage des locaux et équipements sportifs,
- Les installations classées pour la protection de l'environnement, quels que soient les régimes auxquels elles sont soumises, à condition qu'elles n'entraînent, pour le voisinage, aucune incommodité, aucune insalubrité ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens,

SECTION 2 **CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

ARTICLE UL 3 - Accès et voirie

Lorsque le terrain est riverain, de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Les voies d'accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

ARTICLE UL 4 - Desserte par les réseaux d'eaux

§.I. Eau potable

Toutes constructions ou installations nouvelles qui en consomment doivent être raccordées au réseau public de distribution d'eau potable.

§.II. Assainissement

Eaux usées

Toutes constructions ou installations nouvelles doivent être raccordées au réseau public d'assainissement. L'évacuation des eaux usées non traitées dans les rivières, fossés ou égout d'eaux pluviales est interdite.

Eaux pluviales

Les rejets d'eaux pluviales sont interdits sur le domaine public.

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

En l'absence de réseau, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire.

ARTICLE UL 5 – Caractéristiques des terrains

Il n'est pas fixé de règles particulières.

ARTICLE UL 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies (routes et chemins) publiques

Les constructions doivent s'implanter à une distance d'au moins 3 m de l'alignement des voies actuelles ou futures.

Pour les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, l'implantation sera d'au moins 0,5 m de l'alignement des voies actuelles ou futures.

ARTICLE UL 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives entre propriétés (autres que celles des voies publiques)

Pour les autres constructions, les constructions doivent s'implanter à 4 m au moins des limites séparatives.

Pour les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, l'implantation pourra être soit sur la limite séparative, soit à 0.5 mètre minimum de la limite séparative.

ARTICLE UL 8 - Implantation des constructions sur une même propriété

L'implantation est libre.

ARTICLE UL 9 - Emprise au sol

L'emprise est libre.

ARTICLE UL 10 - Hauteur maximale des constructions

La hauteur est mesurée verticalement entre tout point du sol existant et le point le plus haut de la construction, ouvrage techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

Par sol existant il faut considérer :

- Le terrain obtenu après terrassements dans le cas où la construction réclamerait un déblai dans le terrain initial ;
- Le terrain naturel avant terrassements dans le cas où la construction réclamerait un remblai sur le terrain initial.

La hauteur ne doit pas excéder 15 m.

Pour les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, la hauteur est libre sous réserve du respect de l'article 11 ci-après.

ARTICLE UL 11 - Aspect extérieur des constructions

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

Règles générales

- Les constructions s'adapteront très étroitement au profil du terrain naturel.
- Les choix en matière d'implantation, de volumes et d'aspect des constructions à réaliser ou à modifier devront être faits en tenant compte de l'environnement bâti ou naturel.
- Tout style de construction spécifique à une autre région est totalement proscrit.

- Les pastiches d'architectures étrangères à la région (provençale, nordique, ...) sont interdits.
- L'emploi à nu des matériaux destinés à être enduits et des imitations de matériaux est interdit.
- Les différentes parties d'un bâtiment doivent être traitées d'une façon homogène.
- Pour les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, leur architecture et leur aspect extérieur devront assurer une bonne intégration dans le paysage naturel ou urbain environnant.

Règles particulières :

CONSTRUCTIONS NOUVELLES

Maçonneries, traitement des façades

- La couleur et l'aspect des enduits seront ceux des enduits traditionnels sur le site. La finition des enduits doit présenter un aspect fin.
- Les façades pourront être habillées en bardage bois, de sens vertical, les teintes seront de types foncées ou naturelles pour obtenir une patine grise.
- Les finitions en relief sont à proscrire (coup de truelle, coquilles...).

Pour les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, leur architecture et leur aspect extérieur devront assurer une bonne intégration dans le paysage naturel ou urbain environnant.

ARTICLE UL 12 - Stationnement des véhicules

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies publiques.

ARTICLE UL 13 - Espaces libres et plantations - Espaces boisés classés

Les plantations se feront avec des essences locales et variées.

SECTION 3
POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE UL 14 - Coefficient d'occupation du sol (C.O.S.) et densité

Le C.O.S. n'est pas réglementé.

TITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX **ZONES A URBANISER**

ZONE AU

Il s'agit d'une zone non équipée à l'heure actuelle, mais dont l'urbanisation est envisagée à moyen ou long terme.

Le mode d'urbanisation définitif et la consistance des infrastructures publiques à mettre en place n'étant pas encore définis, il convient de protéger cette zone d'une urbanisation diffuse qui rendrait très difficile son utilisation ultérieure.

Cette zone ne peut être urbanisée qu'à l'occasion, soit de modification ou d'une révision du Plan Local d'Urbanisme.

Pour les secteurs AU à destination d'habitat, ils seront ouverts à l'urbanisation lorsque les secteurs AUB seront urbanisés à 80%.

SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE AU 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Toute construction nouvelle ou tout aménagement, à quelque usage que ce soit, à l'exception de ceux visés à l'article AU 2 ci-après.

ARTICLE AU 2 – Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif à condition de ne pas être directement nécessaires au fonctionnement de la zone.

SECTION 2 - CONDITIONS D'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE AU 3 - Accès et voirie

Il n'est pas fixé de règle particulière.

ARTICLE AU 4 – Desserte par les réseaux

Il n'est pas fixé de règle particulière.

ARTICLE AU 5 – Caractéristiques des terrains

Il n'est pas fixé de règle particulière.

ARTICLE AU 6 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Pour les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, l'implantation sera d'au moins 0,5 m de l'alignement des voies actuelles ou futures.

ARTICLE AU 7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Pour les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, l'implantation pourra être soit sur la limite séparative, soit à 0.5 mètre minimum de la limite séparative.

ARTICLE AU 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Il n'est pas fixé de règle particulière.

ARTICLE AU 9 – Emprise au sol

Il n'est pas fixé de règle particulière.

ARTICLE AU 10 – Hauteur maximale des constructions

Il n'est pas fixé de règle particulière.

Pour les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, la hauteur est libre sous réserve du respect de l'article 11 ci-après.

ARTICLE AU 11 – Aspect extérieur

Pour les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, leur architecture et leur aspect extérieur devront assurer une bonne intégration dans le paysage naturel ou urbain environnant.

ARTICLE AU 12 - Stationnement

Il n'est pas fixé de règle particulière.

ARTICLE AU 13 - Espaces libres et plantations

Il n'est pas fixé de règle particulière.

SECTION 3 - CONDITIONS MAXIMUM D'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE AU 14 – Coefficient d'Occupation du sol

Il n'est pas fixé de règle particulière.

ZONE AUB

Caractère dominant de la zone - zone d'urbanisation future ayant pour vocation l'extension du centre-ville ancien.

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

ARTICLE AUB 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites, les constructions destinées :

- à l'habitation, sauf dans les conditions définies à l'article AUB 2 suivant,
- à l'hébergement hôtelier,
- aux bureaux, sauf dans les conditions définies à l'article AUB 2 suivant,
- au commerce,
- à l'artisanat,
- à l'industrie,
- aux exploitations agricoles et forestières,
- à la fonction d'entrepôt.

Sont également interdits :

- Les Installations Classées pour la protection de l'Environnement sauf dans les conditions définies à l'article AUB 2 suivant,
- Les Habitations Légères de Loisirs,
- Les parcs résidentiels de loisir et les terrains de camping.

ARTICLE AUB 2- Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières

- Les habitations, les bureaux et l'ensemble des constructions et installations qui ne sont pas mentionnées à l'article AUB1 seront autorisés lors d'une opération d'aménagement d'ensemble par tranche de 5 000 m² minimum et sans laisser, au final, un délaissé inférieur à 5 000 m² par secteur AUB,
- Les bureaux s'ils sont intégrés à une construction à usage d'habitation,
- Les installations classées pour la protection de l'environnement ne sont admises que si les nécessités de leur fonctionnement sont compatibles avec les infrastructures existantes et les autres équipements collectifs,
- Les travaux de modification ou d'extension des installations classées existantes ne sont autorisés que si des améliorations sont apportées afin d'en diminuer les nuisances,
- Les installations classées pour la protection de l'environnement, quels que soient les régimes auxquels elles sont soumises, à condition qu'elles n'entraînent, pour le voisinage, aucune incommodité et, en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucune insalubrité ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens.

SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE AUB 3 - Accès et voirie

§.I. Accès

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation.

§. II. Voirie

Les dimensions, formes et caractéristiques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir.

Elles doivent dans tous les cas permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

Les voies nouvelles en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre à tout véhicule (notamment à ceux des services publics) de faire demi-tour s'il n'existe pas de possibilité actuelle ou future de réaliser une autre sortie.

ARTICLE AUB 4 - Desserte par les réseaux**§.I. Eau potable**

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

§. II. Assainissement**1) Eaux usées**

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public de collecte.

Les écoulements d'eaux usées ou d'eaux pluviales doivent être aménagés de manière à pouvoir être raccordés sur un réseau séparatif existant ou qui sera mis en place ultérieurement

L'évacuation des eaux usées industrielles dans le réseau public d'assainissement peut rester subordonnée à un prétraitement.

2) Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir leur écoulement dans le réseau collecteur d'eaux pluviales.

En cas d'insuffisance de ce réseau, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain sans porter préjudice aux fonds voisins.

Les écoulements pluviaux doivent être aménagés de manière à pouvoir être raccordés sur un réseau séparatif existant ou qui sera mis en place ultérieurement.

ARTICLE AUB 5 - Caractéristiques des terrains

Non réglementé.

ARTICLE AUB 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions doivent s'implanter à une distance d'au moins 4 m de l'alignement des voies actuelles ou futures.

Pour les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, l'implantation sera d'au moins 0,5 m de l'alignement des voies actuelles ou futures.

ARTICLE AUB 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**1) Retrait minimal**

Sur la limite séparative ou, si la construction n'est pas en limite, à 3 mètres minimum des limites séparatives.

2) Retrait compte tenu de la hauteur de la construction :

Si la construction n'est pas en limite, la distance D horizontale entre tout point de la construction et le point le plus bas et le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points ($D > H/2$).

Ne sont pas prises en compte les saillies (dépassées de toiture, corniches, balcons ...) de moins d'un mètre.

Annexes de l'habitation

Les annexes doivent, sauf impossibilité technique, être intégrées ou accolées au volume principal de l'habitation. Les annexes accolées ou isolées peuvent être construites jusqu'en limites séparatives. Les annexes devront respecter le principe d'une hauteur relative.

La hauteur relative par rapport à la limite séparative se définit comme suit :

$$H=d/2+2,50m.$$

D : distance horizontale de chaque point du bâtiment par rapport au point de la limite la plus proche.

Pour les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, l'implantation pourra être soit sur la limite séparative, soit à 0.5 mètre minimum de la limite séparative.

ARTICLE AUB 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

L'implantation est libre.

ARTICLE AUB 9 - Emprise au sol

L'emprise au sol est libre.

ARTICLE AUB 10 - Hauteur maximum des constructions

Hauteur absolue

La hauteur est mesurée au droit de façades extérieures et verticalement entre tout point du sol existant et le point le plus haut de la construction, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus. Les ouvrages techniques ne pourront dépasser du toit d'une hauteur supérieure à 2 mètres par rapport à leur point d'émergence de la toiture. Ils ne pourront dépasser la hauteur du faitage

Par sol existant il faut considérer :

- Le terrain obtenu après terrassements dans le cas où la construction réclamerait un déblai dans le terrain initial;
- Le terrain naturel avant terrassements dans le cas où la construction réclamerait un remblai sur le terrain initial ;

Pour les constructions, la hauteur absolue est calculée au droit des façades extérieurs et par rapport au sol existant à l'aplomb du point considéré : tout point du bâtiment ne devra pas dépasser 8 mètres calculé par rapport au sol existant à son aplomb.

Pour les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, la hauteur est libre sous réserve du respect de l'article 11 ci-après.

ARTICLE AUB 11 - Aspect extérieur

1/ Généralités

- Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages.
- Le permis de construire ne pourra être accordé que sous réserve de prescriptions spéciales, si les constructions par l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier sont de nature à porter atteinte au secteur ou à l'intérêt des lieux avoisinants aux sites, aux paysages naturels ou urbains.
- Les constructions s'adapteront très étroitement au profil du terrain naturel.
- Les choix en matière d'implantation de volumes et d'aspect des constructions à réaliser ou à modifier devront être faits en tenant compte de l'environnement naturel ou bâti.
- Les différentes parties d'un bâtiment doivent être traitées de façon homogène.
- Les pastiches d'architecture étrangère à la région sont interdits.

2/ Caractères dominants

A) Toiture, couverture :

- Les pentes des couvertures devront s'harmoniser avec les bâtiments contigus.
- L'introduction d'éléments de types capteurs (solaires et photovoltaïques) est admis.
- Les conduits d'évacuation de fumée seront regroupés à proximité du faitage.
- Le matériau de couverture sera un matériau rappelant la tuile par sa forme et sa couleur.

B) Façades

- A l'exception des ensembles vitrés, les ouvertures intégrées dans les parois en maçonneries devront avoir des proportions plus hautes que larges.

- Les façades seront traitées :
 - maçonnerie de pierres apparentes – enduits peints - La teinte sera recherchée dans une gamme de produits naturels se référant à l'environnement existant,
 - les parties maçonnées devront être recouvertes par un enduit ayant l'aspect et la couleur de ceux traditionnels in situ.
 - Sont interdites les imitations telles que fausses briques, faux pans de bois ainsi que l'emploi à nu en parement extérieur de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit tel que carreaux de plâtre et briques creuses.
 - Les murs séparatifs et les murs aveugles apparents d'un bâtiment doivent lorsqu'ils ne sont pas construits avec les mêmes matériaux que les murs de façades principales, avoir un aspect qui s'harmonise avec celui des façades.

C) Clôtures

- Sont interdits :
 - les clôtures en éléments préfabriqués de béton armé,
 - les piliers de portail en fausse pierre,
 - les murs en béton brut.
- Les murs de clôture doivent avoir un couronnement linéaire simple (éviter les créneaux ou découpes diverses).
- La hauteur sur rue est limitée à 1,50 m, sauf en cas de reconstruction ou d'extension d'une clôture existante.
- Les couleurs des enduits seront traitées en harmonie avec le bâtiment.

D) Adaptations et divers

Pour les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, leur architecture et leur aspect extérieur devront assurer une bonne intégration dans le paysage naturel ou urbain environnant.

ARTICLE AUB 12 - Stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles doit être assuré en dehors des voies publiques :

- Pour les constructions à usage d'habitation, il est exigé 1 place de stationnement par logement.
- Pour les autres constructions notamment celles à usage de bureaux, commerces et activités, il est exigé 1 place pour 50 m² de surface de plancher.

ARTICLE AUB 13 - Espaces libres et plantations - Espaces boisés classés

- Les aires de stationnement à l'air libre seront plantées à raison d'un arbre pour 4 places de stationnement.
- Les nouvelles plantations devront être réalisées avec des essences locales.

SECTION 3

POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE AUB 14 - Coefficient d'occupation du sol (C.O.S.) et autres densités

En AUB, le COS est fixé à 0,6.

Pour les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, il n'est pas fixé de coefficient d'occupation du sol.

ZONE AUE

CARACTERE DE LA ZONE : cette zone est destinée à recevoir des établissements ou aménagements de services publics ou d'intérêt collectif.

SECTION 1 – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE AUE 1 – Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites, les constructions destinées :

- à l'habitation, sauf dans les conditions définies à l'article AUE 2 suivant,
- à l'hébergement hôtelier,
- à l'industrie,
- aux exploitations agricoles et forestières.

Sont également interdits :

- Les Habitations Légères de Loisirs,
- Les parcs résidentiels de loisir et les terrains de camping.

ARTICLE AUE 2 – Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Les constructions à usage d'habitation sont autorisées à condition qu'elles soient destinées aux personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la surveillance ou le gardiennage des établissements et services généraux de la zone, avec au maximum 1 logement par activité.

SECTION 2 – CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE AUE 3 – Accès et voirie

I - ACCES

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

II - VOIRIE

Les caractéristiques des voies doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte, défense contre l'incendie, protection civile, enlèvement des ordures ménagères, etc...

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les voies d'une longueur supérieure à 50 m, ouvertes à la circulation automobile, se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

Il ne sera pas admis d'accès nouveaux sur les routes départementales.

ARTICLE AUE 4 – Desserte par les réseaux

1 - EAU

Toute construction ou installation nouvelle qui requiert une alimentation en eau doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

L'extension ou le renforcement d'alimentation privée (puits, captage, etc...) préexistant est interdit.

2 - ASSAINISSEMENT

Toute construction ou installation nouvelle qui le requiert doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement, en respectant ses caractéristiques.

Les écoulements d'eaux usées ou d'eaux pluviales doivent être aménagés de manière à pouvoir être raccordés sur un réseau séparatif existant ou qui sera mis en place ultérieurement

En l'absence de réseau, il est autorisé un assainissement individuel en accord avec la réglementation en vigueur. Ce système d'assainissement doit prévoir un raccordement futur au réseau d'assainissement collectif dès qu'il existe.

Tout déversement d'eaux résiduaires dans le milieu naturel ou dans les égouts publics est soumis aux dispositions législatives et réglementaires en vigueur.

ARTICLE AUE 5 – Caractéristiques des terrains

Il n'est pas fixé de règles particulières

ARTICLE AUE 6 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Pour les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, l'implantation sera d'au moins 0,5 m de l'alignement des voies actuelles ou futures.

ARTICLE AUE 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Pour les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, l'implantation pourra être soit sur la limite séparative, soit à 0.5 mètre minimum de la limite séparative.

ARTICLE AUE 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

L'implantation est libre.

ARTICLE AUE 9 – Emprise au sol

L'emprise au sol des constructions est libre.

ARTICLE AUE 10 – Hauteur maximale des constructions

Pour les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, la hauteur est libre sous réserve du respect de l'article 11 ci-après.

ARTICLE AUE 11 – Aspect extérieur

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec l'harmonie des paysages urbains et naturels avoisinants.

Pour les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, leur architecture et leur aspect extérieur devront assurer une bonne intégration dans le paysage naturel ou urbain environnant.

ARTICLE AUE 12 – Stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques. Toutes dispositions devront être prises pour réserver sur chaque propriété les dégagements nécessaires aux stationnements et aux manœuvres, de façon à ce que les opérations de chargement des véhicules s'effectuent à l'intérieur de la propriété.

ARTICLE AUE 13 – Espaces libres et plantations

Obligation de planter

- Les plantations existantes sont maintenues ou remplacées le cas échéant par des plantations équivalentes d'essences locales.
- Les marges d'isolement des dépôts visés à l'article AUE 6 § 3 par rapport aux voies et aux limites séparatives doivent être plantées d'arbres formant écran.

Haies

- Les haies libres champêtres à essences variées sont préférables (exemple : églantiers - rosiers rugueux - cornouiller - lilas - sureau - viorne - fusain - genêts - prunellier - groseilliers).
- Les feuillages pourpres ou panachés sont à éviter.

SECTION 3 – POSSIBILITE MAXIMUM D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE AUE 14 – Coefficient d'occupation du sol

Pour les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, il n'est pas fixé de coefficient d'occupation du sol.

ZONE AUI

CARACTERE DE LA ZONE : cette zone est destinée à recevoir des établissements industriels, des entrepôts, des commerces et des activités artisanales à l'exclusion de l'habitat. La production d'énergie renouvelable y est également autorisée.

SECTION 1 – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE AUI 1 – Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites, les constructions destinées :

- à l'habitation, sauf dans les conditions définies à l'article AUI2 suivant,
- à l'hébergement hôtelier,
- aux exploitations agricoles et forestières.

Sont également interdits :

- Les Habitations Légères de Loisirs,
- Les parcs résidentiels de loisir et les terrains de camping.

ARTICLE AUI 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Les constructions à usage d'habitation sont autorisées à condition qu'elles soient destinées aux personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la surveillance ou le gardiennage des établissements et services généraux de la zone, avec au maximum 1 logement par activité.

SECTION 2 – CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE AUI 3 – Accès et voirie

I - ACCES

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

II - VOIRIE

Les caractéristiques des voies doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte, défense contre l'incendie, protection civile, enlèvement des ordures ménagères, etc...

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les voies d'une longueur supérieure à 50 m, ouvertes à la circulation automobile, se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

Il ne sera pas admis d'accès nouveaux sur les routes départementales.

ARTICLE AUI 4 – Desserte par les réseaux

1 - EAU

Toute construction ou installation nouvelle qui requiert une alimentation en eau doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

L'extension ou le renforcement d'alimentation privée (puits, captage, etc...) préexistant est interdit.

2 - ASSAINISSEMENT

Toute construction ou installation nouvelle qui le requiert doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement, en respectant ses caractéristiques.

Les écoulements d'eaux usées ou d'eaux pluviales doivent être aménagés de manière à pouvoir être raccordés sur un réseau séparatif existant ou qui sera mis en place ultérieurement

Tout déversement d'eaux résiduaires dans le milieu naturel ou dans les égouts publics est soumis aux dispositions législatives et réglementaires en vigueur.

ARTICLE AUI 5 – Caractéristiques des terrains

Il n'est pas fixé de règles particulières

ARTICLE AUI 6 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

1 - Les constructions doivent être édifiées en respectant un retrait minimum de 5 m par rapport à l'alignement de la RN7 sauf mention contraire portée au règlement graphique. Pour les autres voies, un retrait de 3 mètres minimum sera autorisé.

2 - Des implantations autres que celle prévue au § 1 sont possibles pour une extension mesurée d'un bâtiment existant, dans ce cas l'implantation pourra se faire à l'alignement des voies.

3 - Les dépôts de ferraille, de matériaux, de combustibles, solides ou liquides et de déchets ainsi que de vieux véhicules devront respecter une marge d'isolement de 10 m minimum de largeur comptée à partir de l'alignement de la voie.

4 - Les dispositions des § précédents peuvent être adaptées dans le cas de constructions de bâtiments techniques de faible volume nécessaires au fonctionnement et à la gestion de réseaux d'intérêt collectif (télécommunications, distribution d'énergie,...).

5 - Pour les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, l'implantation sera d'au moins 0,5 m de l'alignement des voies actuelles ou futures.

ARTICLE AUI 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

A moins que le bâtiment ne jouxte la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans être inférieure à 3 m (H/2 minimum 3 m).

Pour les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, l'implantation pourra être soit sur la limite séparative, soit à 0.5 mètre minimum de la limite séparative.

ARTICLE AUI 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

L'implantation est libre.

ARTICLE AUI 9 – Emprise au sol

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 60 % de la superficie du terrain.

ARTICLE AUI 10 – Hauteur maximale des constructions

La hauteur maximale des bâtiments à usage industriel est limitée à 12 m au faitage non compris les souches de cheminées et de ventilation, les locaux techniques d'ascenseurs, etc....

Cette hauteur est portée à 19 m pour des bâtiments abritant des structures techniques isolées (type silos, tour de séchage, ...), ou pour des structures techniques isolées.

La hauteur maximale des bâtiments à usages exclusifs d'habitation ne doit pas excéder 7 m à l'égout du toit, hauteur comptée à partir du point le plus bas de la construction par rapport au terrain naturel.

Pour les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, la hauteur est libre sous réserve du respect de l'article 11 ci-après.

ARTICLE AUI 11 – Aspect extérieur

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec l'harmonie des paysages urbains et naturels avoisinants.

La forme des bâtiments sera simple et extérieurement justifiée par les matériaux utilisés. Les surfaces extérieures pleines ne pourront être brillantes.

Le matériau de couverture utilisé devra avoir la teinte ardoisée.

Les matériaux suivants sont interdits pour un usage extérieur :

- tôle ondulée, galvanisée ou peinte,
- carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings de ciment non peints ou non enduits.

Les clôtures ne doivent pas avoir une hauteur supérieure à 2 m. Elles seront constituées par des haies vives d'essences locales ou d'alignement d'arbres, les thuyas sont interdits.

L'introduction d'éléments de types capteurs (solaires ou photovoltaïque), installations techniques liés aux énergies renouvelables, serres, vérandas, sont admises.

Pour les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, leur architecture et leur aspect extérieur devront assurer une bonne intégration dans le paysage naturel ou urbain environnant.

ARTICLE AUI 12 – Stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques. Toutes dispositions devront être prises pour réserver sur chaque propriété les dégagements nécessaires aux stationnements et aux manœuvres, de façon à ce que les opérations de chargement des véhicules s'effectuent à l'intérieur de la propriété.

Il est exigé :

- 1 - pour les constructions à usage d'habitation : 1 place par logement.
- 2 - pour les constructions à usage de bureaux : 1 place de stationnement pour 100 m² de surface de plancher totale des bureaux.
- 3 - pour les constructions de s de vente de commerce : 1 place par 25 m² de surface de plancher avec au minimum 1 place.
- 4 - pour les constructions à usage industriel ou artisanal : 1 place de stationnement par 150 m² de surface de plancher avec au minimum 1 place.

La règle applicable aux constructions et établissements non prévus ci-dessus est celle auxquels ces établissements sont les plus directement assimilables.

ARTICLE AUI 13 – Espaces libres et plantations

Obligation de planter

- Les plantations existantes sont maintenues ou remplacées le cas échéant par des plantations équivalentes d'essences locales.
- Les marges d'isolement des dépôts visés à l'article AUI 6 § 3 par rapport aux voies et aux limites séparatives doivent être plantées d'arbres formant écran.

Haies

- Les haies libres champêtres à essences variées sont préférables (exemple : églantiers - rosiers rugueux - cornouiller - lilas - sureau - viorne - fusain - genêts - prunellier - groseilliers).
- Les feuillages pourpres ou panachés sont à éviter.

SECTION 3 – POSSIBILITE MAXIMUM D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE AUI 14 – Coefficient d'Occupation des Sols

Le C.O.S. applicable à la zone est fixé à 0,60.

Pour les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, il n'est pas fixé de coefficient d'occupation du sol.

TITRE IV - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX **ZONES AGRICOLES**

ZONE A

Caractère dominant de la zone - Zones à vocation agricole.

Le secteur indicé « i » représente la zone soumise aux risques d'inondation de l'Allier.

SECTION I : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL**ARTICLE A 1 - Occupations et utilisations du sol interdites**

Sont interdites, les constructions destinées :

- à l'habitation, sauf dans les conditions définies à l'article A 2 suivant,
- à l'hébergement hôtelier,
- aux bureaux,
- au commerce,
- à l'artisanat,
- à l'industrie,
- aux exploitations forestières,
- à la fonction d'entrepôt.

En secteur indicé « i », il faut se reporter au règlement du PPRNi Plaine d'Allier.

ARTICLE A 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

- Le changement de destination dans le volume et les caractéristiques architecturales du bâtiment est autorisé pour les constructions identifiées dans les documents graphiques par le signe « * », conformément aux dispositions de l'article R123-7 du Code de l'Urbanisme.

- Les gîtes ruraux ne se feront que dans les bâtiments existants et ne devront pas être l'activité principale de l'exploitation agricole,

- Les constructions à usage d'habitation ne sont admises que si elles constituent un siège d'exploitation agricole. Elles ne pourront dépasser 200 m² de surface de plancher.

En secteur indicé « i », il faut se reporter au règlement du PPRNi Plaine d'Allier.

SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**ARTICLE A 3 - Accès et voirie****§.I. Accès**

Aucune opération ne peut prendre accès sur les pistes de défense de la forêt contre l'incendie, les sentiers touristiques et certaines déviations d'agglomérations.

Toute opération doit comporter le minimum d'accès sur les voies publiques.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation.

§. II. Voirie

Pour être constructible, les terrains devront être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagés.

ARTICLE A 4 - Desserte par les réseaux**§.I. Eau potable**

Tous travaux de branchement à un réseau d'alimentation en eau potable non destinés à desservir une installation existante ou autorisée sont interdits.

Les forages, captages ou puits particuliers doivent être réalisés avant toute demande de permis d'aménager et le débit et la qualité des eaux devront correspondre à l'usage et à l'importance des activités prévues.

§. II. Assainissement**- Eaux usées :**

En l'absence de réseaux collectifs, toute construction doit disposer d'un système d'assainissement individuel réglementaire conforme aux prescriptions du schéma d'assainissement communal.

Cette installation devra être conçue en vue d'un branchement obligatoire sur le réseau public dès qu'il existera.

Les effluents agricoles devront subir un traitement adéquat avant rejet dans le milieu naturel.

ARTICLE A 5 - Caractéristiques des terrains

Non réglementé.

ARTICLE A 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions doivent s'implanter à une distance d'au moins 4 m de l'alignement des voies actuelles ou futures.

Pour les installations techniques et les constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, l'implantation est de 0,50 mètre minimum par rapport à l'alignement de la voie.

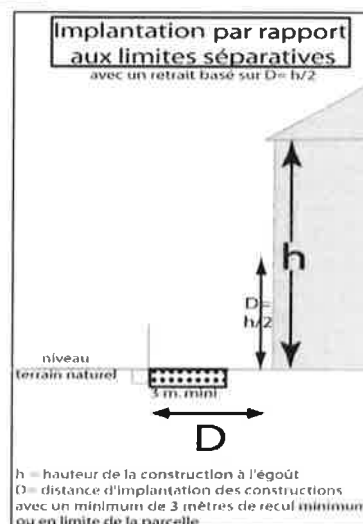
ARTICLE A 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**Constructions d'habitations principales et annexes d'habitations**

- la distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans être inférieure à 3 mètres.

Constructions de bâtiments agricoles

- la distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans être inférieure à 5 mètres.

Pour les installations techniques et les constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, l'implantation est soit en limite séparative soit à 0,50 mètre minimum de celle-ci.

**ARTICLE A 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

L'implantation est libre.

ARTICLE A 9 - Emprise au sol

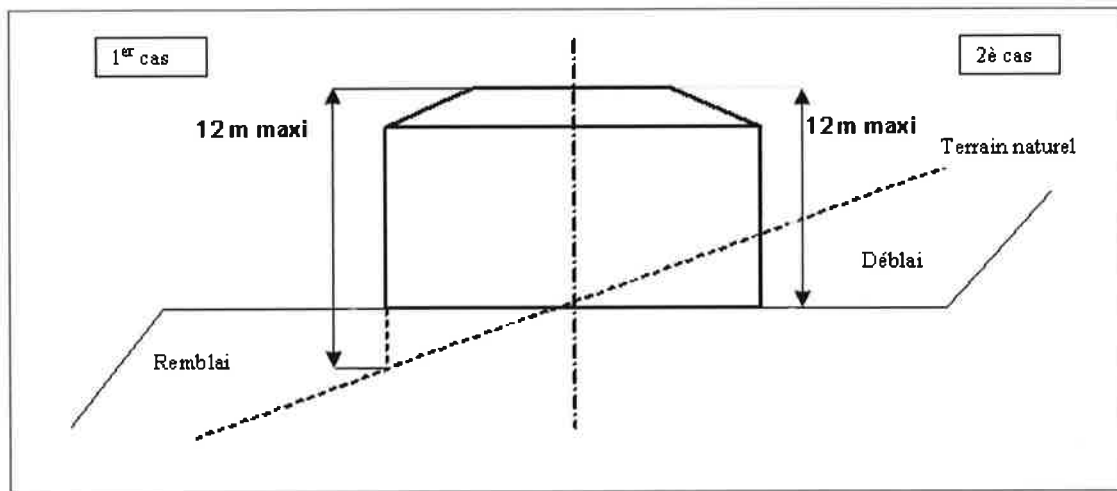
Il n'est pas fixé de règles particulières

ARTICLE A 10 - Hauteur maximum des constructions

La hauteur est mesurée verticalement entre tout point du sol existant et le point le plus haut de la construction, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

Par sol existant il faut considérer :

- Le terrain obtenu après terrassements dans le cas où la construction réclamerait un déblai dans le terrain initial,
- Le terrain naturel avant terrassements dans le cas où la construction réclamerait un remblai sur le terrain initial.



La hauteur ne doit pas excéder 8 mètres au fait de la toiture pour les constructions à vocation d'habitat. Pour les autres constructions, la hauteur ne doit pas excéder 12 mètres au faîtage.

Pour les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, la hauteur est libre sous réserve du respect de l'article 11 ci-après.

ARTICLE A 11 - Aspect extérieur

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages. Pour les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, leur architecture et leur aspect extérieur devront assurer une bonne intégration dans le paysage naturel ou urbain environnant.

Tout style de construction spécifique à une autre région est totalement proscrit.

Le permis de construire ne pourra être accordé que sous réserve de prescriptions spéciales, si les constructions par l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier sont de nature à porter atteinte au secteur ou à l'intérêt des lieux avoisinants aux sites, aux paysages naturels ou urbains.

Pour les installations techniques et les constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, leur architecture et leur aspect extérieur devront assurer une bonne intégration dans le paysage naturel ou urbain environnant.

1 - TOITURE

La pente de la toiture correspondra à la nature et aux exigences de la mise en œuvre des matériaux:

. Constructions nouvelles à usage d'habitation

- matériau plat de teinte tuile avec une pente maximum de 45°.

. Autres constructions nouvelles

Sauf à s'harmoniser avec la teinte des toitures des constructions voisines, le matériau de couverture sera de teinte sombre. Les pentes de toit seront comprises entre 9 et 27°.

L'introduction d'éléments de types capteurs, serres, vérandas, ainsi que les toitures terrasses végétalisées sont admis.

. Constructions existantes

Sont admis, sans exigence de pente, pour les réfections des toitures ou les extensions des constructions existantes, les mêmes matériaux que ceux admis pour les constructions nouvelles.

L'introduction d'éléments de types capteurs, serres, vérandas, ainsi que les toitures terrasses accessibles et de faible surface, sont admis.

2 - APPAREILS DE MURS ET ENDUITS

Sont interdites les imitations telles que fausses briques, faux pans de bois ainsi que l'emploi à nu en parement extérieur de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit tel que carreaux de plâtre et briques creuses.

Les murs séparatifs et les murs aveugles apparents d'un bâtiment doivent lorsqu'ils ne sont pas construits avec les mêmes matériaux que les murs de façades principales, avoir un aspect qui s'harmonise avec celui des façades.

Les enduits dont la teinte sera recherchée dans une gamme de produits naturels se référeront à l'environnement existant.

3 - MENUISERIES ET FERRONNERIES EXTERIEURES

Les menuiseries et ferronneries extérieures doivent être peintes de couleurs discrètes. Les contrastes, et les couleurs vives telles que violet, bleu, vert émeraude, rouge, jaune, etc...sont proscrits.

4 - ADAPTATIONS ET DIVERS

Pour les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, leur architecture et leur aspect extérieur devront assurer une bonne intégration dans le paysage naturel ou urbain environnant.

ARTICLE A 12 - Stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques.

ARTICLE A 13 - Espaces libres et plantations

- Les plantations existantes sont maintenues ou remplacées le cas échéant par des plantations équivalentes d'essences locales lorsqu'elles ne gênent pas l'exploitation agricole.

SECTION 3 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE A 14 - Coefficient d'occupation du sol (C.O.S.)

Le C.O.S. n'est pas réglementé.

TITRE V - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX **ZONES NATURELLES**

ZONE N

Caractère dominant de la zone - Zone naturelle à protéger en raison de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt du point de vue esthétique, historique ou écologique.
Le secteur Ni représente un secteur naturel dédié aux loisirs (parc du château de Chazeuil).
Le sous-secteur Nh permet l'aménagement et l'extension limitée des constructions existantes.
Les secteurs avec un indice « i » représentent la zone soumise aux risques d'inondation de l'Allier.
Le sous-secteur Nco représente le corridor écologique bleu autour du ruisseau du Valençon.

SECTION 1

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

ARTICLE N 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites, les constructions destinées :

- à l'habitation, sauf dans les conditions définies à l'article N 2 suivant,
- à l'hébergement hôtelier,
- aux bureaux,
- au commerce,
- à l'artisanat,
- à l'industrie,
- aux exploitations agricoles,
- à la fonction d'entrepôt.

Sont également interdits :

- Les Habitations Légères de Loisirs,
- Les parcs résidentiels de loisir et les terrains de camping.

En secteur indicé « i », il faut se reporter au règlement du PPRNi Plaine d'Allier.

Pour les secteurs Nco :

- toutes constructions pouvant nuire à la libre circulation de la faune et non mentionnées à l'article N 2 suivant.

Pour les secteurs repérés par l'article L123-1-5/7°:

- toutes constructions, installations ou extensions de constructions existantes, à l'exception de celles mentionnées à l'article N2 suivant.

ARTICLE N 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières :

En secteur N

- La réalisation des équipements d'infrastructure d'intérêt public et collectif est autorisée sous réserve du respect de l'environnement et de l'intégration au site.
- Les constructions et installations techniques à la condition d'être nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

En secteur Nco

- Les constructions, installations ou extensions de constructions existantes, suivantes sont admises :
 - o installations et ouvrages nécessaires à la défense nationale et à la sécurité civile à condition qu'ils ne constituent pas un obstacle à la continuité écologique du corridor biologique,
 - o travaux d'intérêt collectif à condition qu'elles ne constituent pas un obstacle à la continuité écologique du corridor biologique,
 - o mise aux normes environnementales, lorsque la localisation répond à une nécessité technique impérative, et ce notamment en agriculture,
 - o cheminements piétonniers et cyclables et des sentiers équestres ni cimentés, ni bitumés, des mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public, des postes d'observation de la faune, à condition que leur localisation et leur aspect ne portent pas atteinte à la préservation des zones humides et lorsqu'ils sont nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public.

- tous travaux publics ou privés susceptibles de porter atteinte à l'intégrité de la zone humide et à la ripisylve, notamment :
 - o comblement, affouillement, exhaussement et dépôts divers,
 - o boisements susceptibles de remettre en cause les particularités écologiques de la zone.

En secteur NL

- Les constructions et aménagements à destination de loisirs et sportifs, telles que des aires de jeux et de sports, dès lors qu'elles sont ouvertes au public et bien intégrées dans l'environnement immédiat.
- Les installations techniques et les constructions à la condition d'être nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

En secteur Nh

- Les installations techniques et les constructions à la condition d'être nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- L'aménagement et l'extension des bâtiments existants dans une limite de 30% de la surface de plancher existante et limité à une seule fois à partir de l'approbation du PLU.

Pour les secteurs repérés par l'article L123-1-5/7°:

- Sont admis, dans ces secteurs :
 - o les installations et ouvrages nécessaires à la défense nationale et à la sécurité civile à condition de ne pas porter atteinte au patrimoine naturel protégé,
 - o les travaux d'intérêt collectif à condition de ne pas porter atteinte au patrimoine naturel protégé,
 - o mise aux normes environnementales, lorsque la localisation répond à une nécessité technique impérative,
 - o cheminements piétonniers et cyclables et des sentiers équestres ni cimentés, ni bitumés, des mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public lorsqu'ils sont nécessaires à la gestion du site ou à son ouverture au public.

En secteur indicé « i », il faut se reporter au règlement du PPRNi Plaine d'Allier.

SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**ARTICLE N 3 - Accès et voirie****§.I. Accès**

Aucune opération ne peut prendre accès sur les pistes de défense de la forêt contre l'incendie, les sentiers touristiques et certaines déviations d'agglomérations. Toute opération doit comporter le minimum d'accès sur les voies publiques. Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation

§. II. Voirie

Les voies routières doivent permettre une approche suffisante des matériels de lutte contre l'incendie. Est interdite l'ouverture de toute voie privée non destinée à desservir une installation existante ou autorisée. Pour être constructible, les terrains devront être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagés.

ARTICLE N 4 - Desserte par les réseaux**§.I. Eau potable**

Tous travaux de branchement à un réseau d'alimentation en eau potable non destinés à desservir une installation existante ou autorisée sont interdits.

§. II. Assainissement**- Eaux usées :**

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public de collecte dès qu'il existe. En l'absence de réseau public, un assainissement autonome conforme à la réglementation en vigueur devra être installé en tenant compte des caractéristiques du terrain.

ARTICLE N 5 - Caractéristiques des terrains

Il n'est pas fixé de règles particulières

ARTICLE N 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions doivent être implantées avec un recul par rapport à l'axe de la voie de :

- 5 mètres minimum par rapport aux voies.

En secteur Nh, les extensions pourront être réalisées soit à 3 mètres minimum des emprises publiques soit à l'alignement du bâtiment existant s'il se trouve à moins de 3 mètres.

Pour les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, l'implantation sera d'au moins 0,5 mètres de l'alignement des voies actuelles ou futures.

ARTICLE N 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Si la construction ne se trouve pas en limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans être inférieure à 3 mètres.

Pour le secteur Nh, Les extensions doivent être implantées :

- en limite séparative,
- si elles ne se trouvent pas en limite séparative avec un recul de 3 mètres minimum par rapport aux limites séparatives,
- dans l'alignement du bâtiment existant, parallèlement à la limite séparative si ce dernier se trouve à moins de 3 mètres de la limite séparative.

Pour les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, l'implantation sera soit en limite séparative soit à 0,5 mètre minimum de la limite séparative.

ARTICLE N 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Implantation libre.

ARTICLE N 9 - Emprise au sol

L'emprise au sol est libre.

ARTICLE N 10 - Hauteur maximum des constructions

Les extensions d'habitations auront une hauteur ne pouvant excéder la hauteur du bâtiment de base.

Pour les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, la hauteur est libre sous réserve du respect de l'article 11 ci-après.

ARTICLE N 11 - Aspect extérieur**1/ Généralités**

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

Le permis de construire ne pourra être accordé que sous réserve de prescriptions spéciales, si les constructions par l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier sont de nature à porter atteinte au secteur ou à l'intérêt des lieux avoisinants aux sites, aux paysages naturels ou urbains.

Pour les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, leur architecture et leur aspect extérieur devront assurer une bonne intégration dans le paysage naturel ou urbain environnant.

2/ Caractères dominants

A) Toiture, couverture

Pour les extensions de constructions :

- Sont admis, sans exigence de pente, pour les réfections des toitures ou les extensions des constructions existantes, les mêmes matériaux que ceux admis pour les constructions existantes.
- L'introduction d'éléments de types capteurs (solaire ou photovoltaïque), serres, vérandas, ainsi que les toitures terrasses accessibles de faible surface, sont admises.

Pour les autres constructions, la pente de la toiture correspondra à la nature et aux exigences de la mise en œuvre des matériaux. Sauf à s'harmoniser avec la teinte des toitures des constructions voisines, le matériau de couverture sera de teinte tuile.

B) Façades

- Sont interdites les imitations telles que fausses briques, faux pans de bois ainsi que l'emploi à nu en parement extérieur de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit tel que carreaux de plâtre et briques creuses.
- Les murs séparatifs et les murs aveugles apparents d'un bâtiment doivent lorsqu'ils ne sont pas construits avec les mêmes matériaux que les murs de façades principales, avoir un aspect qui s'harmonise avec celui des façades.
- Les enduits dont la teinte sera recherchée dans une gamme de produits naturels se référeront à l'environnement existant.

En secteur Nco :

Les clôtures doivent être perméables pour permettre la libre circulation de la petite faune.

Pour lutter contre la pollution lumineuse, tous les éclairages extérieur public et privé devront :

- éclairer du haut vers le bas, de préférence en privilégiant la zone utile,
- être équipés d'un dispositif permettant de faire les faisceaux lumineux uniquement vers le sol.

L'angle du flux lumineux émis doit être au minimum de 20 degrés sous l'horizontale de la lumière

C) Adaptations et divers

Pour les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, leur architecture et leur aspect extérieur devront assurer une bonne intégration dans le paysage naturel ou urbain environnant.

ARTICLE N 12 - Stationnement

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies publiques.

ARTICLE N 13 - Espaces libres et plantations - Espaces boisés classés

- Les plantations existantes de valeur doivent être maintenues.
- Les plantations de haies nouvelles seront réalisées avec des feuillus de hautes tiges d'essences locales et variés.
- *Le secteur Nco, les plantations doivent être perméables pour permettre la libre circulation de la petite faune.*
- Une déclaration préalable au titre des travaux, installations et aménagements affectant l'utilisation du sol, comme le dispose l'article R123-11 (h) C.U. est demandée pour les travaux ayant pour effet de modifier les haies, bosquets, bois et bois rivulaires que le PLU a repérés puis localisés comme éléments du paysage pour des motifs écologiques au titre de l'article L123-1-5-7° du code de l'Urbanisme.

SECTION 3 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE N 14 - Coefficient d'occupation du sol (C.O.S.).

Il n'est pas fixé de C.O.S.

ANNEXES

DEFINITIONS

Ces définitions sont données à titre d'information pour faciliter l'application du règlement.

AFFOUILLEMENTS ET EXHAUSSEMENTS DE SOL

Tous travaux de remblai ou de déblai dont la superficie excède 100 m² et la profondeur ou la hauteur dépasse 2 mètres (ex. bassin, étang...)

ALIGNEMENT

L'alignement est la détermination, par l'autorité administrative compétente, de la limite du domaine public routier au droit des propriétés riveraines. Le domaine public routier comprend l'ensemble des biens du domaine public de l'Etat, des Départements et des Communes, affectés aux besoins de la circulation terrestre, à l'exception des voies ferrées (art. L.111.1 et L.111.2 du Code de la Voirie Routière).

Il s'agit soit de l'alignement actuel, soit de l'alignement futur (lorsque la voie fait l'objet d'élargissement).

ANNEXE

Construction indépendante physiquement du corps principal d'un bâtiment mais constituant, sur un même tènement, un complément fonctionnel à ce bâtiment (ex. bûcher, abris de jardin, remise, garage...).

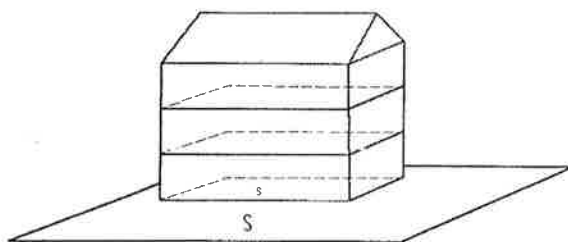
CONSTRUCTION A USAGE D'EQUIPEMENT COLLECTIF

Il s'agit de constructions publiques (scolaires, sociales, sanitaires, culturelles...) ainsi que des constructions privées de même nature.

COEFFICIENT D'EMPRISE AU SOL (C.E.S.)

Le Coefficient d'Emprise au Sol (CES) est le quotient de la surface construite au sol par la surface du terrain d'assiette.

$$CES = s/S$$



COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

Le Coefficient d'Occupation du Sol est le rapport exprimant le nombre de mètres carrés de plancher (cf. surface de plancher) susceptibles d'être construits par mètre carré de sol (cf. emprise au sol).

EMPRISE AU SOL

Il s'agit de la surface de terrain occupée par la construction.

EXTENSION

Tous travaux ayant pour effet de modifier le volume existant par addition contiguë ou surélévation.

EXTENSION MESUREE :

La notion d'extension mesurée est appréciée vis-à-vis de 3 critères :

- **l'habitabilité** : l'extension mesurée doit rendre mieux habitable un logement ou doit permettre l'exercice plus commode d'une activité, sans en changer l'importance
- **la surface du terrain** : plus le terrain est grand et moins l'interprétation est restrictive
- **la qualité du site** : dans un site sensible ou à surveiller, il sera fait preuve de vigilance dans l'étendue, mais surtout dans les modalités d'extension.

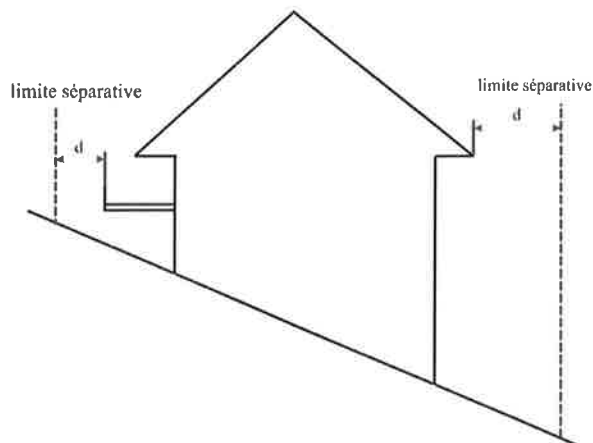
HABITATIONS LEGERES DE LOISIRS

Constructions à usage non professionnel destinées à l'occupation temporaire ou saisonnière, démontables ou transportables et répondant aux conditions fixées par l'article R.111-16 du Code de la Construction et de l'Habitation.

Leur implantation ne peut être autorisée que dans les conditions définies à l'article R.444-3 du code de l'Urbanisme.

IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

L'appréciation de la distance horizontale entre le bâtiment et la limite séparative doit se faire de tout point du bâtiment. C'est donc la partie la plus avancée de la construction qui doit servir de référence. Ainsi, dans le cas d'un balcon, la marge d'isolement doit être calculée à partir de l'extrémité du balcon. De même, pour un débord de toiture, élément constitutif du bâtiment, la marge de recul doit être calculée à partir de l'extrémité du débord de la toiture.



RECONSTRUCTION EN CAS DE SINISTRE :

La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit par un sinistre est autorisée nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, dès lors qu'il a été régulièrement édifié, comme le P.L.U. ne l'interdit dans aucune zone (article L.111-3 du Code de l'Urbanisme).

SURFACE DE PLANCHER :

La surface de plancher de la construction est égale à la somme des surfaces de planchers de chaque niveau clos et couvert, calculée à partir du nu intérieur des façades après déduction :

- 1° Des surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur ;
- 2° Des vides et des trémies afférentes aux escaliers et ascenseurs ;
- 3° Des surfaces de plancher d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1,80 mètre ;
- 4° Des surfaces de plancher aménagées en vue du stationnement des véhicules motorisés ou non, y compris les rampes d'accès et les aires de manœuvres ;
- 5° Des surfaces de plancher des combles non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial ;
- 6° Des surfaces de plancher des locaux techniques nécessaires au fonctionnement d'un groupe de bâtiments ou d'un immeuble autre qu'une maison individuelle au sens de l'article L231-1 du code de la construction et de l'habitation, y compris les locaux de stockage des déchets ;
- 7° Des surfaces de plancher des caves ou des celliers, annexes à des logements, dès lors que ces locaux sont desservis uniquement par une partie commune ;
- 8° D'une surface égale à 10 % des surfaces de plancher affectées à l'habitation telles qu'elles résultent le cas échéant de l'application des alinéas précédents, dès lors que les logements sont desservis par des parties communes intérieures.

