



Commune de Garchizy

Plan Local d'Urbanisme



Pièce n°3 : Règlement

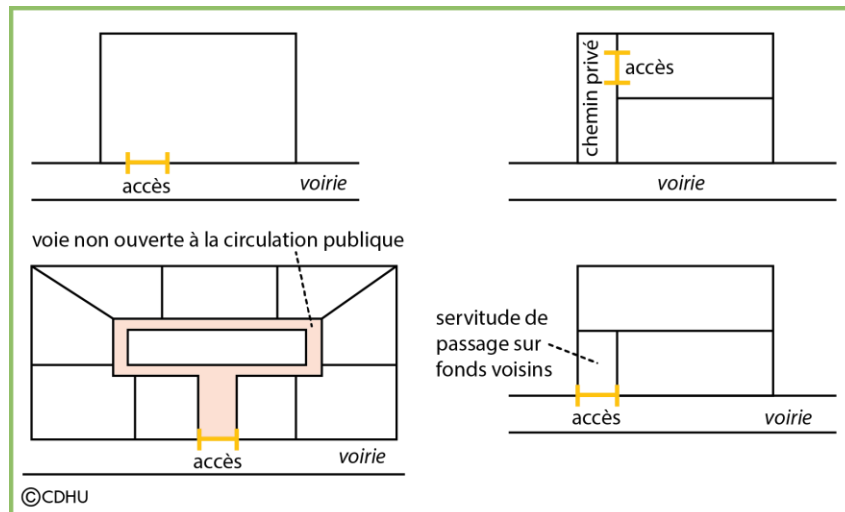
RÉVISION	ÉVOLUTIONS
PRESCRIPTION	
Délibération du Conseil Municipal du 28.06.2016	1. Modification simplifiée n°1 approuvée par le conseil municipal le 24 septembre 2024
ARRET DE PROJET	2. Modification de droit commun n°1 approuvée par le conseil municipal le 19 novembre 2024
Délibération du Conseil Municipal du 12.12.2019	3.....
APPROBATION	4.....
Délibération du Conseil Municipal du 27.05.2021	5.....

SOMMAIRE

LEXIQUE	5
TITRE I : DISPOSITIONS COMMUNES AUX ZONES	12
1.1 DISPOSITIONS DU CODE S'APPLIQUANT NONOBTANT LE PLU.....	12
1.2 DISPOSITIONS APPLICABLES A CERTAINS TRAVAUX ET CONSTRUCTIONS	12
1.3 DISPOSITIONS RELATIVES A LA PROTECTION DU CADRE BÂTI, NATUREL ET PAYSAGER.....	13
1.4 CONDITIONS DE DESSERTE PAR LA VOIRIE ET LES RESEAUX	18
TITRE II. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES	20
CHAPITRE 1 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA	20
A. Destination des constructions, usages des sols et natures d'activités	20
B. Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	21
CHAPITRE 2 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB	23
A. Destination des constructions, usages des sols et natures d'activités	23
B. Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	24
CHAPITRE 3 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UC	27
A. Destination des constructions, usages des sols et natures d'activités	27
CHAPITRE 4 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UE.....	30
A. Destination des constructions, usages des sols et natures d'activités	30
B. Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	31
CHAPITRE 5 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UF.....	32
A. Destination des constructions, usages des sols et natures d'activités	32
B. Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	33
CHAPITRE 6 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AU	35
A. Destination des constructions, usages des sols et natures d'activités	35
B. Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	36
TITRE III. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES.....	38
CHAPITRE 8. DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A.....	38
A. Destination des constructions, usages des sols et natures d'activités	38
B. Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	39
CHAPITRE 9. DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N.....	41
A. Destination des constructions, usages des sols et natures d'activités	41
B. Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	42
C. Equipements et réseaux	44
DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS	45

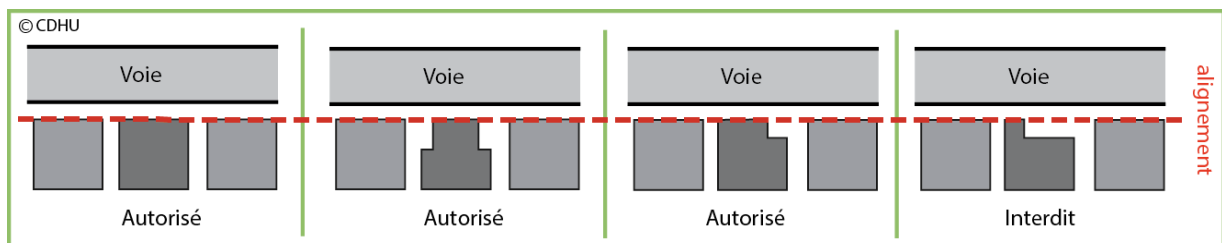
LEXIQUE

Accès : point de jonction entre un terrain et une voie de desserte publique ou privée (qui doit être carrossable), situé sur l'emprise de la propriété ou aménagé sur fonds voisins (cf. article 682 du Code civil). Il correspond donc à l'ouverture en façade d'un terrain privé (portail, porche) donnant sur une voie de desserte et au cheminement y conduisant sur ledit terrain privé.



Alignement : il correspond à la limite entre les voies ouvertes au publiques et les propriétés privées 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. Les éléments de construction (auvents, portiques, etc.), les équipements techniques et architecturaux (éléments de modénature, balcons, etc.) ne sont pas pris en compte pour l'appréciation du respect de l'alignement.

• Dans le présent règlement, l'obligation d'une implantation à l'alignement signifie que la construction doit comporter **au moins une part significative du linéaire de façade sur rue à l'alignement**. Cette définition permet de préserver l'harmonie d'ensemble lorsqu'elle existe tout en introduisant une flexibilité pour permettre des décrochés dans le bâti, par exemple afin de préserver un espace pour garer un véhicule sur le terrain d'assiette et ainsi éviter d'encombrer le domaine public.

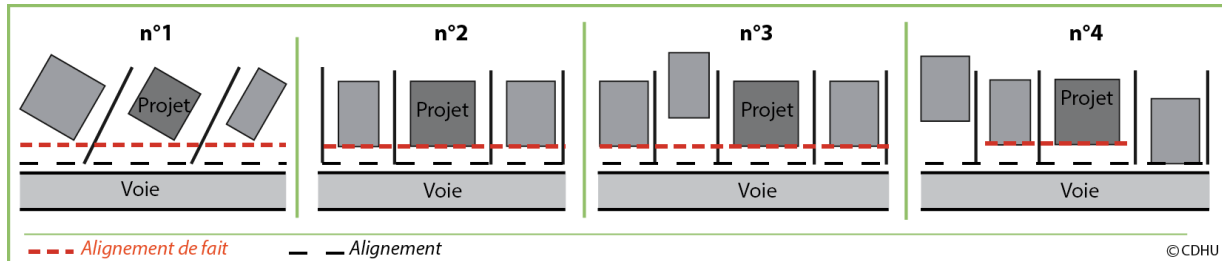


• L'expression « alignement de fait » renvoie à l'implantation cohérente et homogène des **principaux éléments bâtis** implantés dans la bande primaire le long d'une rue :

- dans le cas où les parcelles voisines de part et d'autre comprennent chacune 1 construction principale implantée à une distance X de l'alignement, la construction nouvelle doit respecter cette distance (schémas n°1 et 2) ;
- dans le cas où les parcelles voisines comprennent chacune 1 construction principale implantée à une distance X de l'alignement qui diffère, la construction nouvelle doit respecter la distance

de l'une des deux constructions principales par rapport à l'alignement, en privilégiant la ligne d'implantation dominante à l'échelle de la rue (schéma n°3) ;

- dans le cas où les constructions ne suivent pas une ligne d'implantation dominante à l'échelle de la rue, la construction nouvelle doit s'implanter avec un recul maximal égal à celui de la construction principale voisine implantée le plus loin de l'alignement (schéma n°4).



Annexe (lexique national) : « une annexe est une construction secondaire, de dimensions réduites et inférieures à la construction principale, qui apporte un complément aux fonctionnalités de la construction principale. Elle doit être implantée selon un éloignement restreint entre les deux constructions afin de marquer un lien d'usage. Elle peut être accolée ou non à la construction principale avec qui elle entretient un lien fonctionnel, sans disposer d'accès direct depuis la construction principale. »

Précisions pour l'emploi de la définition : une annexe est nécessairement située sur la même unité foncière que la construction principale à laquelle elle est liée fonctionnellement et peut être accolée ou non.

Bâtiment (lexique national) : « un bâtiment est une construction couverte et close. »

Précisions pour l'emploi de la définition : un bâtiment constitue un sous-ensemble de la notion de construction. Il est réalisé en élévation et peut comprendre un sous-sol. Il est impérativement couvert par une toiture et doté de systèmes de fermeture en permettant une clôture totale. Ne peuvent donc être considérées comme relevant de la définition du bâtiment les constructions qui ne sont pas closes en raison (1) de l'absence totale ou partielle de façades closes, (2) de l'absence de toiture ou (3) de l'absence d'une porte de nature à empêcher le passage ou la circulation (de type galerie), et n'ayant pas pour seul but de faire artificiellement considérer une pièce comme non close.

Bande (d'implantation) primaire ou secondaire : lorsque l'implantation des nouvelles constructions est encadrée par un plafond d'emprise au sol sur une bande de X mètres de profondeur définie par rapport aux voies et emprises publiques, on distingue la *bande primaire d'implantation* (qui est celle qui jouxte l'alignement) de la *bande secondaire*.

Caravane : Les caravanes sont des véhicules terrestres habitables qui sont destinés à une occupation temporaire ou saisonnière à usage de loisirs, qui conservent en permanence des moyens de mobilité leur permettant de se déplacer par eux-mêmes ou d'être déplacés par traction et que le Code de la route n'interdit pas de faire circuler

Changement de destination : il y a changement de destination lorsqu'il y a modification d'usage d'une construction principale nécessitant le passage de l'une à l'autre des 5 destinations prévues à l'article R. 151-27 du Code de l'Urbanisme. Le changement de sous-destination n'est contrôlé dans le cadre d'un permis de construire, lorsqu'il intervient parallèlement à des travaux ayant pour effet de modifier les structures porteuses ou la façade du bâtiment.

Claire-voie : type de clôture ou garde-corps formé de barreaux ou de grillage, espacés et laissant le jour passer entre eux.

Clôture : une clôture est ce qui sert à enclore un espace, le plus souvent à **séparer deux propriétés** : propriété privée et domaine public, ou deux propriétés privées (elle est alors élevée en limite séparative des deux propriétés). Ceci ne saurait toutefois constituer une règle absolue, la clôture **pouvant parfois être édifée en retrait de cette limite** pour diverses raisons, notamment le respect des règles d'alignement.

Ne constitue en revanche pas une clôture au sens du code de l'urbanisme un ouvrage destiné à séparer différentes parties d'une même unité foncière en fonction de l'utilisation par le même propriétaire de chacune d'elles : espace habitation – espace activité – espace cultivé, etc.

La clôture comprend les piliers et les portails. L'éventuelle partie de soutènement n'est pas prise en compte dans le calcul de la hauteur de la clôture.

Construction (lexique national) : « une construction est un ouvrage fixe et pérenne, comportant ou non des fondations et générant un espace utilisable par l'Homme en sous-sol ou en surface. »

Précisions pour l'emploi de la définition : la notion de construction recouvre notamment les constructions en surplomb (constructions sur pilotis, cabanes dans les arbres), et les constructions non comprises dans la définition du bâtiment, telles que les pergolas, hangars, abris de stationnement, piscines, les sous-sols non compris dans un bâtiment.

La notion d'espace utilisable par l'Homme vise à différencier les constructions, des installations dans lesquelles l'Homme ne peut rentrer, vivre ou exercer une activité. Les constructions utilisées pour les exploitations agricoles, dans lesquelles l'Homme peut intervenir, entrent dans le champ de la définition. A contrario, les installations techniques de petites dimensions (chaufferie, éoliennes, poste de transformation, canalisations ...), et les murs et clôtures n'ont pas vocation à créer un espace utilisable par l'Homme.

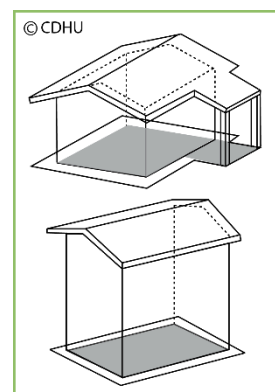
Construction existante (lexique national) : « une construction est considérée comme existante si elle est reconnue comme légalement construite et si la majorité des fondations ou des éléments hors fondations déterminant la résistance et la rigidité de l'ouvrage remplissent leurs fonctions. Une ruine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

Construction principale : renvoie au bâtiment ayant la **fonction principale** dans un ensemble de constructions ou au **bâtiment le plus important** dans un ensemble de constructions ayant la même fonction.

Emprise au sol (lexique national) : « l'emprise au sol est la **projection verticale du volume de la construction**, tous débords et surplombs inclus. Toutefois, les éléments de modénature sont exclus, de même que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements. »

Précisions pour l'emploi de la définition : les installations techniques qui font partie intégrante des constructions et participent de leur volume général, tels que les ascenseurs extérieurs, sont donc à comptabiliser dans leur emprise.

Espaces libres : espaces sur lesquels ne s'exerce pas l'emprise au sol des constructions, les aménagements de voirie et les surfaces de stationnement imperméabilisées.



Espace vert de pleine terre : un espace vert est considéré comme de pleine terre lorsque :

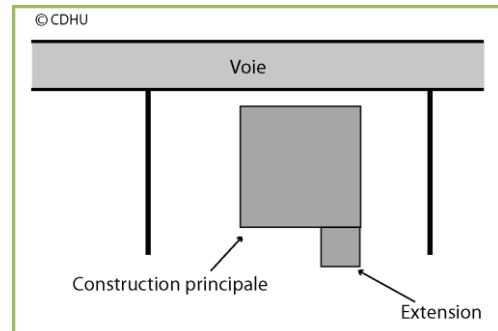
- cet espace se situe en dehors de l'emprise des constructions existantes ou projetées ;
- cet espace est végétalisé en surface (laissé à l'état naturel, jardiné ou cultivé) ;
- les éventuels aménagements et ouvrages existants ou projetés n'entravent pas le raccordement direct de son sous-sol à la nappe phréatique.

Espace vert : espace à dominante végétale et dont la vocation est urbaine (agrément, paysage, biodiversité, rétention des eaux pluviales), c'est-à-dire à l'exclusion des terres agricoles ou naturelles.

Exhaussement : élévation du niveau du sol naturel par remblai (ajout de terres).

Extension (lexique national) : « l'extension consiste en un agrandissement de la construction existante présentant des dimensions inférieures à celle-ci. L'extension peut être horizontale ou verticale (par surélévation, excavation ou agrandissement), et doit présenter un lien physique et fonctionnel avec la construction existante. »

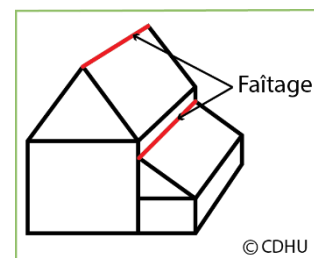
Précisions pour l'emploi de la définition : l'élément essentiel caractérisant l'extension est sa contiguïté avec la construction principale existante. Sont considérées comme contiguës les constructions accolées l'une avec l'autre. L'extension doit également constituer un ensemble architectural avec la construction principale existante. Le lien physique et fonctionnel doit être assuré soit par une porte de communication entre la construction existante et son extension, soit par un lien physique (par exemple dans le cas d'une piscine ou d'une terrasse prolongeant le bâtiment principal).



Extension mesurée : dans le présent règlement, on considère mesurée une extension d'environ 30 % de la construction existante.

Façade (lexique national) : « les façades d'un bâtiment ou d'une construction correspondent à l'ensemble de ses parois extérieures hors toiture. Elles intègrent tous les éléments structurels, tels que les baies, les bardages, les ouvertures, l'isolation extérieure et les éléments de modénature. »

Faîtage : ligne de jonction supérieure de pans de toitures inclinés suivant des pentes opposées, ou ligne de jonction haute entre un pan unique et la façade sur laquelle il s'appuie.



Gabarit (lexique national) : « le gabarit désigne l'ensemble des plans verticaux, horizontaux ou obliques constituant la forme extérieure de la construction. Il résulte de la combinaison des règles de hauteur, de prospects et d'emprise au sol. »

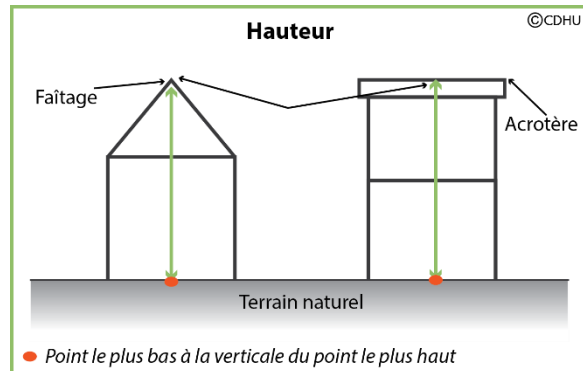
Précisions pour l'emploi de la définition : la notion de gabarit s'entend comme la totalité de l'enveloppe d'un bâtiment, comprenant sa hauteur et son emprise au sol.

Habitation légère de loisirs (HLL) : au titre de l'article R. 111-37 du Code de l'Urbanisme, sont regardées comme des habitations légères de loisirs (HLL) les **constructions** démontables ou

transportables, destinées à une occupation temporaire ou saisonnière à usage de loisirs. Elle diffère des caravanes et résidences mobiles par **l'absence du caractère permanent de sa mobilité**.

Hauteur (lexique national et complément) :

« la hauteur totale d'une construction, d'une façade, ou d'une installation correspond à la différence de niveau entre son point le plus haut et son point le plus bas situé à sa verticale. Elle s'apprécie par rapport au niveau du terrain existant avant travaux, à la date de dépôt de la demande. Le point le plus haut à prendre comme référence correspond au faîtage de la construction, ou au sommet de l'acrotère, dans le cas de toitures-terrasses ou de terrasses en attique. Les installations techniques sont exclues du calcul de la hauteur. » La hauteur totale d'une construction peut également être exprimée en nombre d'étages (minimum ou maximum).



Précisions pour l'emploi de la définition : la demande relative à l'application du droit des sols doit faire apparaître le niveau du sol avant tous travaux d'exhaussement ou d'excavation exécutés en vue de la réalisation d'un projet de construction. Le niveau du sol précité, peut intégrer les modifications du niveau du terrain intervenues avant le dépôt de la demande, et sans lien avec les travaux envisagés, sauf si ces aménagements ont été réalisés dans un objectif frauduleux visant à fausser l'appréciation de l'administration sur la conformité de la construction projetée à la réglementation d'urbanisme applicable.

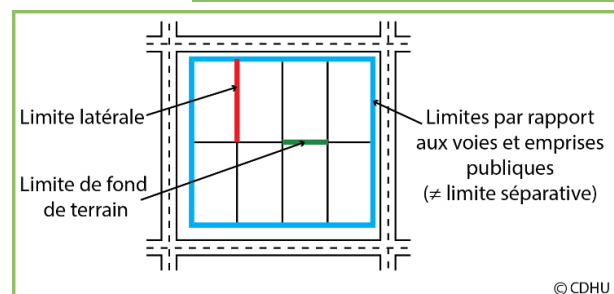
Outre les installations techniques telles que les cheminées ou les dispositifs relatifs aux cabines d'ascenseurs, aux chaufferies et à la climatisation, ou à la sécurité (garde-corps), les antennes sont également exclues du calcul de la hauteur au sens du présent lexique.

Houppier : partie d'un arbre constituée de l'ensemble des branches situées au sommet du tronc.



ICPE : Installation Classée pour la Protection de l'Environnement. Installation soumise, du fait de son impact potentiel sur le public et l'environnement, à la réglementation définie par le titre Ier du livre V du code de l'environnement.

Limite séparative (lexique national) : « les limites séparatives correspondent aux limites entre le terrain d'assiette de la construction, constitué d'une ou plusieurs unités foncières, et le ou les terrains contigus. Elles peuvent être distinguées en deux types : les limites latérales et les limites de fond de terrain. En sont exclues les limites de l'unité foncière par rapport aux voies et emprises publiques. »



Local accessoire (lexique national) : « le local accessoire fait soit partie intégrante d'une construction principale, soit il en constitue une annexe, soit une extension. Il est indissociable du fonctionnement de la construction principale. »

Précisions pour l'emploi de la définition : les locaux accessoires peuvent recouvrir des constructions de nature très variée et être affectés à des usages divers : garage d'une habitation ou d'un bureau, atelier de réparation, entrepôt d'un commerce, remise, logement pour le personnel, lieu de vie du gardien d'un bâtiment industriel, local de stockage pour un commerce, laverie d'une résidence étudiante... De plus, conformément à l'article R151-29 du code de l'urbanisme les locaux accessoires sont réputés avoir la même destination et sous-destination que le bâtiment principal auquel ils se rattachent.

Lotissement (L442-1 du code de l'urbanisme) : constitue un lotissement la division en propriété ou en jouissance d'une unité foncière ou de plusieurs unités foncières contiguës ayant pour objet de créer un ou plusieurs lots destinés à être bâtis.

Opération d'aménagement d'ensemble : une opération d'aménagement d'ensemble se définit en premier lieu par opposition à une opération individuelle. Elle renvoie au-delà à un aménagement pensé sur la totalité de terrains constituant un groupe homogène et cohérent pour réaliser un ensemble de logements sans générer de « reliquats » de terrains.

Constituent des opérations d'aménagement d'ensemble au sens du présent PLU les procédures ou dispositifs opérationnels suivants portant sur au moins 5 logements : les zones d'aménagement concerté, les lotissements, les permis valant division.

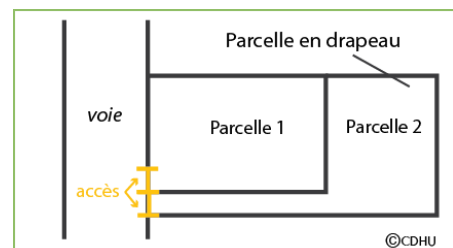
Sa réalisation peut faire l'objet d'une opération unique ou d'opérations successives, sous réserve de ne pas compromettre l'aménagement cohérent du site.

Retrait ou recul : le recul ou retrait est la distance séparant la construction des emprises publiques, des voies ou des limites séparatives. Il se mesure horizontalement ou perpendiculairement aux limites.

Le retrait ou recul par rapport aux limites séparatives se mesure en tous points de la construction.

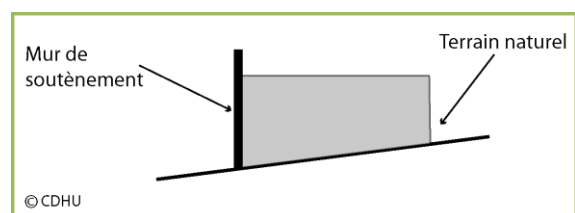
Réhabilitation : travaux d'amélioration générale ou de mise en conformité d'un logement ou d'un bâtiment n'impactant pas le gabarit, le volume ou la hauteur d'un bâtiment.

Parcelle en drapeau : une parcelle dite en drapeau est une parcelle ayant un accès très étroit sur le domaine public et qui s'élargit en cœur d'îlot.



Pignon en attente : se dit d'une façade aveugle située le long d'une limite séparative sur laquelle une nouvelle construction peut venir s'adosser.

Soutènement (murs, enrochements, talus...) : un mur de soutènement a pour rôle de maintenir des massifs de terre. Il ne constitue pas une clôture.



Surface de plancher (d'une construction) : elle est égale à la somme des surfaces de plancher de chaque **niveau clos et couvert sous hauteur de plafond supérieur à 1,80 mètres**. Cette surface est calculée à partir du nu intérieur des façades, l'épaisseur des murs extérieurs n'étant pas comptabilisée. Il convient donc de déduire les surfaces occupées par :

- les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur ;
- les cages d'ascenseurs et d'escaliers ;
- les aires de stationnement à destination de véhicules motorisés ou non (y compris les rampes d'accès et les aires de manœuvres) ;
- les caves ou celliers annexes des logements en habitat collectif (dès lors que ces locaux sont desservis uniquement par une partie commune) ;
- les combles non aménageables (pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial) ;
- les locaux techniques des bâtiments d'activité ou d'habitation collectifs (y compris les locaux de stockage des déchets) ;
- les circulations intérieures pour l'habitat collectif (déduction forfaitaire de 10% des surfaces de plancher affectées à l'habitation).

Terrain naturel ou sol naturel : il s'agit du sol tel qu'il existe, avant les travaux de terrassement ou d'exhaussement nécessaires à la réalisation d'un projet donné.

Toiture végétalisée : toiture plantée avec une épaisseur de terre végétale au moins être égale à 0,1 mètre.

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

Voies ou emprises publiques (lexique national) : « la voie publique s'entend comme l'espace ouvert à la circulation publique, qui comprend la partie de la chaussée ouverte à la circulation des véhicules motorisés, les itinéraires cyclables, l'emprise réservée au passage des piétons, et les fossés et talus la bordant. L'emprise publique correspond aux espaces extérieurs ouverts au public qui ne répondent pas à la notion de voie ni d'équipement public. »

Précisions pour l'emploi de la définition : les **dispositions du présent règlement s'appliquent à l'ensemble des voies** dès lors qu'elles sont ouvertes à la circulation publique, indépendamment de leur statut de voie publique ou privée et de leur fonction (voies piétonnes, cyclistes, routes, chemins...). A titre d'exemple, est considérée comme « ouverte à la circulation publique » une voie privée en impasse desservant six propriétés dès lors qu'aucun panneau ne signale son caractère privé et n'en limite l'accès.

Les emprises publiques correspondent à des espaces ouverts au public qui ne relèvent pas de la notion de voie, telles que les voies ferrées, et tramways, les cours d'eau domaniaux, les canaux, les jardins et parcs publics, les places publiques.

TITRE I : DISPOSITIONS COMMUNES AUX ZONES

**Les termes suivis d'une * sont définis dans le lexique positionné en début de règlement.
Les dispositions du PPRI Loire val du Bec d'Allier – val de Givry s'imposent au règlement du PLU.**

1.1 DISPOSITIONS DU CODE S'APPLIQUANT NONOBTANT LE PLU

Les articles suivants du code de l'urbanisme demeurent applicables nonobstant le règlement du PLU et permettent de refuser un permis de construire ou de ne l'accorder que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales.

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

1.2 DISPOSITIONS APPLICABLES A CERTAINS TRAVAUX ET CONSTRUCTIONS

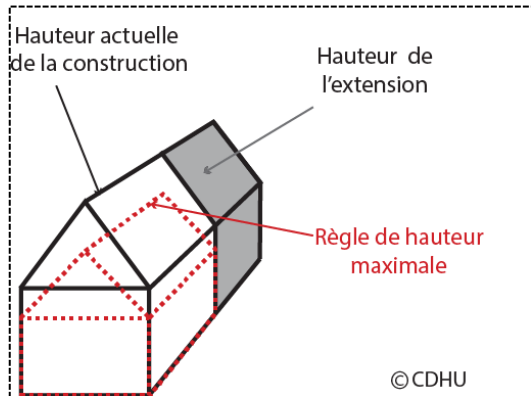
Edification des clôtures

- Toute édification de clôtures sur l'ensemble du territoire de la commune est soumise à déclaration préalable conformément aux dispositions de l'article R421-12 du Code de l'urbanisme et de la délibération communale prise concomitamment à l'approbation du présent PLU.

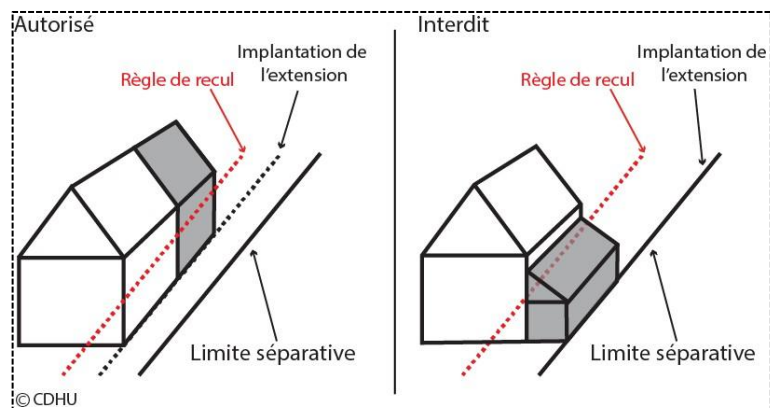
Travaux sur bâti existant

- Lorsqu'une construction existante n'est pas conforme aux règles définies pour la zone en termes de hauteur ou d'implantation, le permis de construire peut être accordé pour des travaux respectant la hauteur ou l'implantation de la construction existante ou pour des travaux qui sont sans effet à l'égard desdites règles.

Ainsi, dans le cadre de la réhabilitation ou de la réalisation d'une extension mesurée* d'une construction existante* dont la **hauteur** est supérieure aux règles imposées, la hauteur de la construction initiale peut être respectée, sans que celle-ci ne puisse être dépassée.



De même, l'extension mesurée d'une construction existante* dont **l'implantation** actuelle ne respecte pas les règles définies peut être autorisée, sous réserve de respecter la continuité de la construction précitée et ne pas réduire la distance de recul initiale.



L'extension mesurée* d'une construction existante* dont la pente de la toiture ne respecte pas les règles définies peut être autorisée, sous réserve d'être identique à la pente de toiture de la construction existante.

1.3 DISPOSITIONS RELATIVES A LA PROTECTION DU CADRE BÂTI, NATUREL ET PAYSAGER

Protection des éléments de patrimoine bâti

• En application de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme, les éléments bâtis à préserver, repérés au titre du patrimoine d'intérêt local sur les documents graphiques, sont soumis aux règles suivantes :

- Les travaux ayant pour effet de modifier ou supprimer un élément bâti identifié doivent être précédés d'une déclaration préalable de travaux (article R421-23 CU) ;
- Les travaux ayant pour objet de démolir ou rendre inutilisable tout ou partie d'une construction identifiée doivent être précédés d'un permis de démolir (art. R421-28 CU) ;
- Les extensions ou constructions nouvelles sur l'unité foncière doivent être implantées de façon à mettre en valeur l'ordonnancement architectural du bâti existant ;
- Tous les travaux effectués sur un élément bâti repéré doivent contribuer à la préservation de ses caractéristiques culturelles, historiques et architecturales et à sa mise en valeur. Ces dispositions ne font pas obstacle à la réalisation d'extension de conception architecturale contemporaine, dès lors que sont mis en valeur les éléments d'intérêt de la construction initiale :
 - Les encadrements en pierre de taille doivent être conservés ;
 - Les volets battants sont maintenus dès lors qu'ils participent à la composition architecturale de la façade ;

- Si des volets roulants sont mis en place, ils doivent être encastrés dans la maçonnerie ou être intégrés dans l'épaisseur du mur et être masqués ;
- Les nouveaux percements doivent s'intégrer dans la composition de la façade existante.

Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

• Les nouvelles constructions doivent s'inscrire en cohérence avec les formes architecturales et urbaines environnantes. A cette fin, elles sont composées dans un rapport étroit avec les constructions existantes, en prenant en compte les principes de leur gabarit, de leur volumétrie et du rapport qu'elles entretiennent avec l'espace public.

On privilégie les architectures de conception sobre présentant une simplicité des volumes en écho à l'écriture architecturale vernaculaire. Une interprétation contemporaine des spécificités architecturales et urbaines locales peut être autorisée dans la mesure où elle répond aux critères d'insertion dans le site.

• Les constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif peuvent déroger aux dispositions définies en matière de qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère pour affirmer une singularité architecturale et urbaine sous réserve de s'inscrire en étroite relation avec leur contexte d'insertion.

• L'emploi à nu de matériaux destinés à être enduits est interdit (de type agglomérés, briques creuses, parpaings).

• Les différentes façades d'une construction doivent faire l'objet d'un traitement homogène, indépendamment de leur visibilité depuis l'espace public.

• Les extensions et annexes accolées doivent être composées en harmonie avec la construction principale en termes d'aspect extérieur et de volumétrie.

• Les ouvrages techniques (systèmes de refroidissement, rejets des bouches de chaudière, chauffe-eau solaires, paraboles, etc.) ne doivent pas être visibles depuis l'espace public, sauf impossibilité technique dûment justifiée.

• Les aires de stationnement non couvertes doivent faire l'objet d'un traitement paysager sur l'ensemble de leur surface :

- elles doivent être plantées selon une proportion d'1 arbre de haute tige pour 4 places ;
- les arbres peuvent être regroupés en plusieurs ensembles suivant le parti paysager du projet ;
- les arbres peuvent intégrer les problématiques liées à la gestion de l'eau pluviale et au maintien d'une biodiversité en milieu urbain (noue, tranchée drainante) afin d'aboutir à des espaces verts multifonctionnels ;
- la proportion d'arbres de haute tige peut être réduite en partie ou totalement dès lors qu'elle est compensée par d'autres plantations (arbustes, haies) dont le nombre et le volume sont adaptés à la superficie de l'aire de stationnement concernée.



• Les clôtures constituées d'une haie vive, doublée ou non d'un grillage seront de préférence variées et constituées d'essences locales mentionnées dans la liste ci-dessous. Ces essences sont également préconisées pour le traitement végétal des espaces libres* :

- Haie buissonnante : Cornouiller, Fusain d'Europe, Viorne lantane, Prunellier, Aubépine... ;
- Haie arbustive : Poirier sauvage, Erable champêtre, Charme... ;
- Arbres de haut-jet : Chêne sessile ou pédonculé, Frêne, Merisier, Noyer...

Protection du patrimoine naturel et paysager

• En application de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme, les éléments naturels et paysagers identifiés, localisés ou délimités sur les documents graphiques, sont soumis aux dispositions suivantes :

- tous les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément identifié doivent être précédés d'une déclaration préalable de travaux (article R421-23 CU) ;
- arbres remarquables : les arbres remarquables identifiés sont à conserver. Les constructions envisagées doivent observer un recul* de 4 mètres par rapport au houppier* de l'arbre et les réseaux doivent être éloignés de 4 mètres par rapport au tronc. Lorsque l'état sanitaire d'un arbre remarquable le justifie, sa suppression est également soumise à déclaration préalable. L'autorisation éventuellement délivrée pourra comporter une prescription visant la replantation ;
- alignements d'arbres remarquables et haies bocagères : les plantations d'alignement repérées sont à conserver. Les symboles graphiques employés constituent un principe de repérage et non une localisation exacte des éléments à conserver.

- Espaces verts protégés : la construction est interdite sauf pour les annexes ou extensions limitées à 20m² au sol, (limitée à une extension ou annexe supplémentaire à la date d'approbation du PLU).

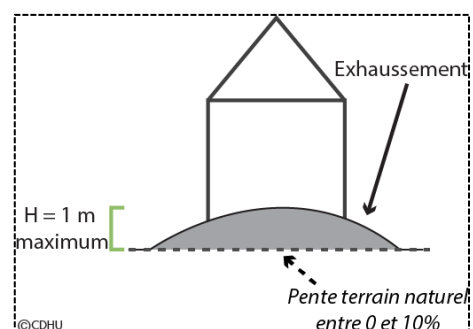
Volumétrie et implantation des constructions

Volumétrie des constructions

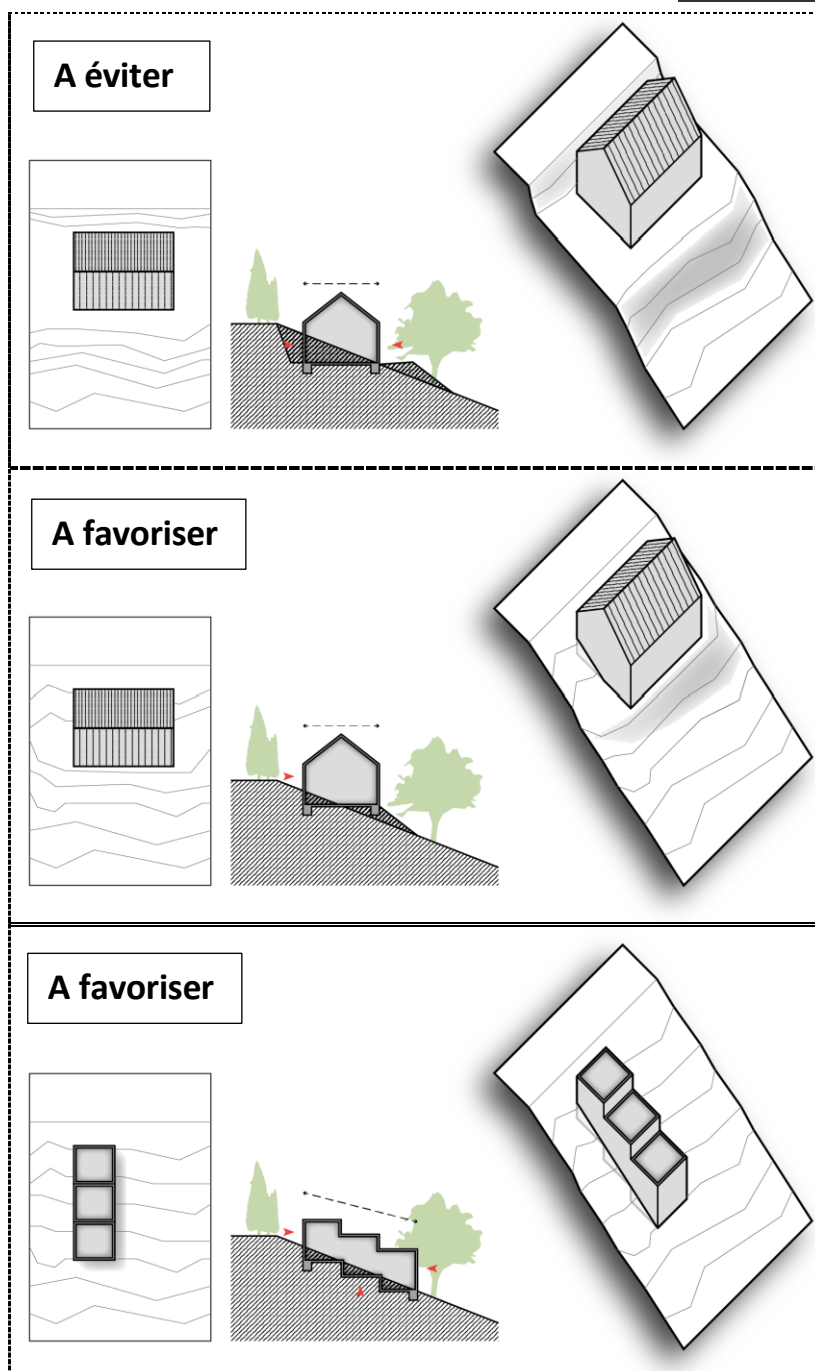
- Dans le cas de toiture terrasse, la hauteur maximale est minorée de 3 mètres sauf pour les annexes non accolées.

Implantation des constructions

- Dans le présent PLU, les parties de construction situées en dessous du terrain naturel (notamment les parkings) peuvent être implantées jusqu'en limites séparatives, indépendamment des règles d'implantation définies dans la zone.
- Dans le présent PLU, dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles d'implantation sont appréciées à l'échelle de chaque lot et non à celle de l'ensemble du projet.
- Les constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et les constructions agricoles peuvent déroger aux dispositions définies en matière d'implantation, de hauteur ou d'emprise au sol pour répondre à des besoins de fonctionnalité ou de sécurité, sous réserve de ne pas porter atteinte au cadre bâti ou à l'environnement naturel.
- Sauf dispositions particulières indiquées au règlement graphique ou dans le règlement de zone, les nouvelles constructions principales doivent se conformer à l'implantation dominante des constructions existantes par rapport aux voies et emprises publiques et respecter l'alignement de fait* lorsqu'il existe.
- Les constructions doivent s'adapter au terrain naturel.
- Sur les terrains dont la pente est inférieure à 10 %, les exhaussements se traduisant par la création de buttes artificielles en assise des constructions sont interdits lorsqu'ils sont supérieurs à 1 mètre de hauteur par rapport au terrain naturel.



- Sur les terrains dont la pente est supérieure à 10 %, les constructions doivent s'adapter au terrain naturel par une implantation évitant le plus possible les modifications de terrain (décaissement, murs de soutènement).



On privilégie donc une orientation de la façade la plus longue de la construction parallèle aux courbes de niveau.

- Quelle que soit la pente du terrain (inférieure ou supérieure à 10 %), l'éventuel dénivelé artificiel résultant de l'aménagement du terrain naturel doit faire l'objet d'un traitement végétal ou architecturé (escalier, terrasse...).

1.4 CONDITIONS DE DESSERTE PAR LA VOIRIE ET LES RESEAUX

Accès

- La largeur des accès sur la voie publique doit être proportionnée à la taille et au besoin des constructions et aménagements envisagés.
- Dans le cadre du découpage parcellaire visant la création de lots à bâtir, on privilégie la mutualisation de la voie d'accès afin d'éviter la multiplication des accès privés sur rue.
- Lorsque le terrain est desservi par deux voies ou plus, l'accès sur l'une de ces voies peut être interdit s'il présente une gêne ou un risque pour la circulation.

Voirie

- Les voies à créer ou à aménager doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir. Dans tous les cas, elles doivent permettre la bonne circulation des services publics de collecte des déchets, des véhicules de secours et de lutte contre les incendies.

Eaux pluviales

- La gestion des eaux pluviales à l'échelle de la parcelle est privilégiée. Un dispositif individuel d'infiltration ou de rétention, à la charge exclusive du propriétaire, peut être imposé :
 - afin de permettre l'évacuation des eaux pluviales dans le milieu naturel en l'absence d'un réseau collecteur ;
 - afin de limiter le débit de fuite des eaux pluviales dans le réseau collecteur s'il existe. Le débit de fuite ne pourra excéder 3L/s/ha.
- Tout ou partie des eaux pluviales ne seront acceptées dans le réseau public que dans la mesure où le demandeur de l'autorisation démontrera qu'il a mis en œuvre, sur le terrain d'assiette du projet, toutes les solutions susceptibles de limiter les apports pluviaux (infiltration et/ou rétention).
- Dans le cadre d'opérations d'aménagement, un modèle de gestion globale des eaux pluviales est favorisé. Dans ce cadre, des techniques alternatives de gestion des eaux pluviales seront prioritairement mises en place (noues d'accompagnement de voirie, espaces incurvés, puisards d'infiltration, tranchées drainantes, chaussées réservoirs, etc.) et devront être, à minima, support d'un aménagement paysager. Le cumul des usages sera recherché sur ces espaces qui pourront notamment accueillir des aires de jeux, des cheminements ou encore du stationnement.
- Pour les aires de stationnement de plus de 10 emplacements, l'installation d'un séparateur d'hydrocarbures (classe 1, rejet < 5mg/l, sans by-pass) est exigée pour les évacuations d'eaux pluviales avant rejet dans le réseau, en plus de la rétention requise. Cette disposition ne s'applique pas lorsque le projet prévoit des modalités alternatives de traitement des eaux de ruissellement.

Eau potable

- L'alimentation de toute construction nouvelle, dont le besoin en eau potable est reconnu, est assurée par le réseau public s'il existe ou à défaut, par un moyen conforme à la réglementation en vigueur.

Assainissement

- Si le réseau existe :
 - toute nouvelle construction principale doit s'y raccorder ;
 - toute nouvelle construction principale doit prévoir des canalisations séparées (eaux usées / eaux pluviales) jusqu'en limite du domaine public, y compris si le réseau est unitaire au moment du dépôt de l'autorisation d'urbanisme.
- En l'absence de réseau d'assainissement, il est conseillé d'anticiper le raccordement futur des nouvelles constructions principales et de prévoir des canalisations jusqu'en limite du domaine public.

Réseaux d'alimentation en énergie et réseaux de communication

- Tout nouveau réseau sur domaine privé nécessaire à l'alimentation de la construction doit être réalisé en souterrain jusqu'au point de raccordement situé en limite du domaine public et, en cas d'impossibilité technique, être le plus discret possible.
- Dans le cadre d'opérations générant des espaces communs de voirie, la pose anticipée des fourreaux souterrains nécessaires à la desserte numérique est imposée.

TITRE II. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

CHAPITRE 1 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA

Les dispositions de la zone UA viennent en complément du « Titre I – dispositions communes » La zone se trouve en périmètre monument historique.

L'esprit de la règle (extrait du rapport de présentation)

« La zone UA correspond à deux noyaux de bâti historique de composition et de forme très hétérogène. Le tissu parcellaire, la volumétrie des constructions et leur implantation sont très divers. L'objectif est de permettre d'éventuels projets de démolition/reconstruction voire de divisions parcellaires dans le respect de la densité et du dialogue architectural caractéristiques de ce secteur. »

A. Destination des constructions, usages des sols et natures d'activités

Destination	Exploitation agricole et forestière	
Sous-destinations	Exploitation agricole	interdites
	Exploitation forestière	
Destination	Habitation	
Sous-destinations	Logement	autorisées
	Hébergement	
Destination	Commerce et activité de service	
Sous-destinations	Artisanat et commerce de détail	autorisées
	Restauration	
	Commerce de gros	interdites
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	autorisées
	Hébergement hôtelier et touristique	
	Cinéma	
Destination	Equipements d'intérêt collectif et services publics	
Sous-destinations	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	autorisées
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	
	Salles d'art et de spectacles	
	Equipements sportifs	
	Autres équipements recevant du public	
Destination	Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	
Sous-destinations	Industrie	autorisées à condition d'être limitées à 60 m² d'emprise au sol et ne pas être source de nuisances incompatibles avec la vocation à dominante résidentielle de la zone
	Entrepôt	
	Bureau	autorisées
	Centre de congrès et d'exposition	

- Sont également interdits :
 - l'installation de caravanes* ;
 - les dépôts de matériaux, de ferrailles et de déchets ;
 - les dépôts de véhicules hors d'usage de moins de 10 unités ;
 - les ICPE* qui ne sont pas nécessaires au fonctionnement urbain (réparation automobile, pressing, station-service, climatisation et chauffage collectifs, etc.).

B. Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Volumétrie et implantation des constructions

Hauteur* : la hauteur des constructions principales ne doit pas excéder 10 mètres.

- La hauteur des annexes non accolées ne doit pas excéder 4 mètres.
- La hauteur des annexes accolées ne doit pas excéder celle de la construction principale.

Implantation par rapport aux voies et emprises publiques : voir « Titre I – dispositions communes ».

Implantation par rapport aux limites séparatives : les nouvelles constructions principales doivent s'implanter en limite séparative ou en respectant un retrait minimum d'1,90 mètre.

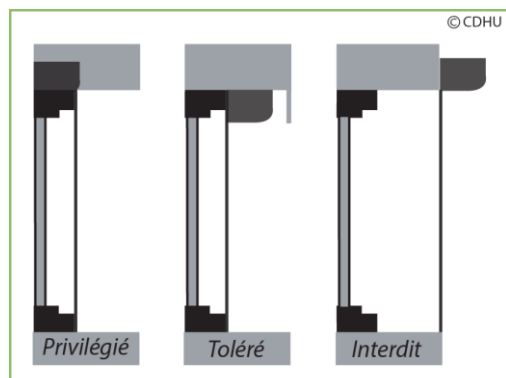
Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Aspect extérieur : les teintes des façades* (hors éléments structurels, tels que les baies, les ouvertures) doivent être en harmonie avec celles des constructions* environnantes. A cette fin, les constructions à destination d'habitation devront s'inscrire en cohérence avec les matériaux naturels locaux type terre ou pierre.

- Les dispositions relatives à l'aspect extérieur des constructions principales ne s'appliquent pas aux constructions présentant un bardage bois de teinte naturelle.

Ouvertures : les coffres de volets roulants sont de préférence encastrés dans la maçonnerie et ne doivent pas être en saillie.

S'ils ne peuvent être encastrés dans la maçonnerie, ils doivent être dissimulés.



Toitures et couvertures : les pentes de toit ne peuvent être inférieures à 60%.

Les éléments de couvertures doivent être de type et nuance tuile terre cuite ou ardoise naturelle.

- Dans le cadre d'une extension* ou de la rénovation d'une toiture, les éléments de couverture peuvent être d'une teinte similaire à ceux de la construction principale* ou préexistants.

Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâtis et abords des constructions

Abords des constructions : les espaces libres* doivent être aménagés en espaces verts*. La plantation de ces espaces est recherchée.

Clôtures : les clôtures doivent, par leurs dimensions et par leur dessin, être proportionnées aux constructions et clôtures avoisinantes et s'inscrire en harmonie avec elles.

- En bordure de voie, pour les clôtures constituées d'un mur plein surmonté ou non d'un dispositif à claire-voie*, le mur plein doit être d'une hauteur maximale d'1 mètre. Au total, la clôture ne peut excéder 1,80 mètre.
- En limite séparative, les clôtures peuvent être constituées d'un mur plein surmonté ou non d'un dispositif à claire-voie. Elles peuvent également être constituée d'une haie végétale doublée ou non d'un grillage. Au total, la clôture ne peut excéder 1,80 mètre. Pour les clôtures végétales, la hauteur maximale est portée à 2 mètres.

Stationnement

Obligations pour le stationnement des véhicules automobiles	
Règle générale	Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions neuves et installations doit être assuré en dehors des voies publiques
Règle complémentaire pour les constructions neuves de la sous-destination « Logement »	Minimum : - Les constructions d'une surface de plancher de moins de 375 m² doivent prévoir 2 places par logement ; - les constructions d'une surface de plancher supérieure ou égale à 375 m² doivent prévoir 1 place par tranche de 65 m² de surface de plancher sans dépasser 2 places par logement.

Obligations minimales pour le stationnement des deux-roues

- Pour les constructions* neuves à destination principale d'habitat groupant au moins deux logements et comportant des places de stationnement individuelles couvertes ou d'accès sécurisé : il sera prévu un espace de stationnement sécurisé des vélos d'une superficie minimale de 3 m². Il sera compté pour les logements jusqu'au T2 une surface de 0.75m² minimal par logement et 1.5m² minimal par logement pour les typologies du T3 et au-delà.

Logement	Espace de stationnement vélo/logement
Surface minimale	3 m ²
T2	0,75 m ²
T3 et plus	1,50 m ²

CHAPITRE 2 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB

Les dispositions de la zone UB viennent en complément du « Titre I – dispositions communes ».
Les dispositions du PPRI Loire val du Bec d'Allier – val de Givry s'imposent au règlement du PLU.
La zone se trouve partiellement en périmètre monument historique.

L'esprit de la règle (extrait du rapport de présentation)

« La zone UB correspond à des tissus d'habitat présentant une certaine densité et composé majoritairement de pavillons individuels (maisons mitoyennes, jumelées ou groupées qui résultent d'opérations de lotissement). Le secteur comporte par ailleurs des poches d'habitat collectif. Il est marqué par une certaine hétérogénéité en termes de formes urbaines (implantation, gabarit). Dans les secteurs d'habitat individuel, l'objectif est de préserver le tissu bâti existant en évitant la multiplication d'annexes en fond de parcelle mais également de permettre l'implantation de petits collectifs (R+2 maximum) qui s'intègrent à leur environnement. Il comporte un sous-secteur UBc à vocation commerciale.

A. Destination des constructions, usages des sols et natures d'activités

Destination	Exploitation agricole et forestière	
Sous-destinations	Exploitation agricole	autorisées pour les constructions existantes
	Exploitation forestière	interdites
Destination	Habitation	
Sous-destinations	Logement	autorisées hors du sous-secteur UBc
	Hébergement	
Destination	Commerce et activité de service	
Sous-destinations	Artisanat et commerce de détail	autorisées à condition d'être limitées à 100 m² d'emprise au sol et ne pas être source de nuisances incompatibles avec la vocation à dominante résidentielle de la zone ou d'être dans le sous-secteur UBc
	Restauration	autorisées hors sous-secteur UBc
	Commerce de gros	autorisées à condition d'être limitées à 100 m² d'emprise au sol et ne pas être source de nuisances incompatibles avec la vocation à dominante résidentielle de la zone
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	autorisées hors du sous-secteur UBc
	Hébergement hôtelier et touristique	
	Cinéma	
Destination	Equipements d'intérêt collectif et services publics	
Sous-destinations	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	autorisées hors du sous-secteur UBc
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	autorisées à condition d'être limitées à 100 m² d'emprise au sol et ne pas être source de nuisances incompatibles avec la vocation à dominante résidentielle de la zone
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	autorisées
	Salles d'art et de spectacles	autorisées hors du sous-secteur UBc
	Equipements sportifs	
	Autres équipements recevant du public	
Destination	Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	
Sous-destinations	Industrie	autorisées hors du sous-secteur UBc
	Entrepôt	
	Bureau	
	Centre de congrès et d'exposition	

- Sont également interdits :
 - l'installation de caravanes* ;
 - les dépôts de matériaux, de ferrailles et de déchets ;
 - les dépôts de véhicules hors d'usage de moins de 10 unités ;
 - les ICPE* qui ne sont pas nécessaires au fonctionnement urbain (réparation automobile, pressing, station-service, climatisation et chauffage collectifs, etc.).

B. Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Volumétrie et implantation des constructions

Hauteur* : la hauteur des constructions principales ne doit pas excéder 10 mètres.

- La hauteur des annexes non accolées ne doit pas excéder 4 mètres.
- La hauteur des annexes accolées ne doit pas excéder celle de la construction principale.

Implantation par rapport aux voies et emprises publiques : voir « Titre I – dispositions communes ».

En l'absence d'alignement de fait, les nouvelles constructions principales doivent s'implanter en respectant un retrait maximum de 8 mètres par rapport aux voies et emprises publiques.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux nouvelles constructions principales en 2^{ème} ligne.

Implantation par rapport aux limites séparatives : les nouvelles constructions principales d'une hauteur inférieure ou égale à 7 mètres doivent s'implanter en limite séparative ou respecter un retrait minimum d'1,90 mètre.

Les nouvelles constructions principales d'une hauteur supérieure à 7 mètres doivent s'implanter en limite séparative ou respecter un retrait minimum au moins égal à la moitié de la hauteur de la construction considérée sans pouvoir être inférieur à 3 mètres ($L \geq H/2 \geq 3$ mètres).

Limites latérales : les nouvelles constructions principales en 2^{ème} ligne doivent s'implanter en respectant un retrait au moins égal à la moitié de la hauteur de la construction sans pouvoir être inférieur à 3 mètres ($L \geq H/2 \geq 3$ mètres).

Emprise au sol : Un maximum de deux annexes (hors piscine) est autorisé par construction principale, dans la limite de 40 m² maximum.

L'emprise au sol des piscines est limitée à 75 m², locaux techniques compris.

Dans le secteur des Feuilloux reporté au document graphique du règlement, l'emprise au sol des constructions principales est limitée à 20 % de l'unité foncière.

Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Aspect extérieur : les teintes des façades* (hors éléments structurels, tels que les baies, les ouvertures) doivent être en harmonie avec celles des constructions* environnantes. A cette fin, les constructions à destination d'habitation devront s'inscrire en cohérence avec les matériaux naturels locaux type terre ou pierre.

- Les dispositions relatives à l'aspect extérieur des constructions principales ne s'appliquent pas aux constructions présentant un bardage bois de teinte naturelle.

- Les annexes doivent être composées en harmonie avec la construction principale. L'aspect extérieur

des annexes non accolées est libre des lors qu'elles ne sont pas visibles du domaine public et inférieur à 20m².

Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâti et abords des constructions

Biodiversité et espaces libres* : dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble*, les espaces libres représentent une surface au moins égale à la surface dédiée à la circulation des véhicules motorisés (voies de circulation et aires de stationnement communes imperméabilisées).

Peuvent notamment être pris en compte dans le calcul de cette surface les cheminements piétons, les espaces verts, les placettes dédiées au piéton, les noues, les aires de stationnement communes si elles sont végétalisées et perméables.

Les espaces libres doivent faire l'objet d'un traitement paysager afin de participer à l'amélioration du cadre de vie. Ils doivent intégrer les problématiques liées à la gestion de l'eau pluviale et au maintien d'une biodiversité en milieu urbain (noue, tranchée drainante) afin d'aboutir à des espaces verts multifonctionnels.

Abords des constructions : les espaces libres* doivent être aménagés en espaces verts*. La plantation de ces espaces est recherchée.

Clôtures : les clôtures doivent, par leurs dimensions et par leur dessin, être proportionnées aux constructions et clôtures avoisinantes et s'inscrire en harmonie avec elles.

- En bordure de voie, pour les clôtures constituées d'un mur plein surmonté ou non d'un dispositif à claire-voie*, le mur plein doit être d'une hauteur maximale d'1 mètre. Sur le linéaire reporté au document graphique du règlement / la RD 8, le mur plein peut atteindre un maximum d'1,50 mètre. Les clôtures peuvent également être constituées d'une haie végétale, doublée ou non d'un grillage. Au total, la clôture ne peut excéder 1,60 mètre.
- En limite séparative, les clôtures peuvent être constituées d'un mur plein surmonté ou non d'un dispositif à claire-voie. Elles peuvent également être constituées d'une haie végétale doublée ou non d'un grillage. Au total, la clôture ne peut excéder 1,80 mètre. Pour les clôtures végétales, la hauteur maximale est portée à 2 mètres.

Stationnement

Obligations pour le stationnement des véhicules automobiles	
Règle générale	Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions neuves et installations doit être assuré en dehors des voies publiques
Règle complémentaire pour les constructions neuves de la sous-destination « Logement »	Minimum : - les constructions d'une surface de plancher de moins de 375 m² doivent prévoir 2 places par logement ; - les constructions d'une surface de plancher supérieure ou égale à 375 m² doivent prévoir 1 place par tranche de 65 m² de surface de plancher sans dépasser 2 places par logement.

Obligations minimales pour le stationnement des deux-roues

- Pour les constructions* neuves à destination principale d’habitat groupant au moins deux logements et comportant des places de stationnement individuelles couvertes ou d’accès sécurisé : il sera prévu un espace de stationnement sécurisé des vélos d’une superficie minimale de 3 m². Il sera compté pour les logements jusqu’au T2 une surface de 0.75m² minimal par logement et 1.5m² minimal par logement pour les typologies du T3 et au-delà.

Logement	Espace de stationnement vélo/logement
Surface minimale	3 m²
T2	0,75 m²
T3 et plus	1,50 m²

CHAPITRE 3 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UC

Les dispositions de la zone UC viennent en complément du « Titre I – dispositions communes ».
Les dispositions du PPRI Loire val du Bec d'Allier – val de Givry s'imposent au règlement du PLU.

L'esprit de la règle (extrait du rapport de présentation)

« La zone UC correspond à des tissus d'habitat individuel situés en périphérie du bourg voire sur des secteurs d'habitat diffus déconnectés du bourg et où les densités sont plus faibles. L'implantation des constructions répond à la logique d'opérations de lotissement ou présente un caractère plus aléatoire selon les secteurs, elle est généralement marquée par un retrait important par rapport aux voies. L'objectif est de permettre une densification mesurée par le comblement de dents creuses. Dans ce cadre, une attention particulière est apportée au traitement paysager des franges urbaines en limite avec les zones naturelles et agricoles. »

A. Destination des constructions, usages des sols et natures d'activités

Destination	Exploitation agricole et forestière	
Sous-destinations	Exploitation agricole	interdites
	Exploitation forestière	
Destination	Habitation	
Sous-destinations	Logement	autorisées
	Hébergement	
Destination	Commerce et activité de service	
Sous-destinations	Artisanat et commerce de détail	autorisées
	Restauration	
	Commerce de gros	Interdites
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	autorisées
	Hébergement hôtelier et touristique	
	Cinéma	
Destination	Equipements d'intérêt collectif et services publics	
Sous-destinations	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	autorisées
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	autorisées à condition d'être limitées à 100 m² d'emprise au sol et ne pas être source de nuisances incompatibles avec la vocation à dominante résidentielle de la zone
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	autorisées
	Salles d'art et de spectacles	
	Equipements sportifs	
	Autres équipements recevant du public	
Destination	Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	
Sous-destinations	Industrie	autorisées à condition d'être limitées à 100 m² d'emprise au sol et ne pas être source de nuisances incompatibles avec la vocation à dominante résidentielle de la zone
	Entrepôt	
	Bureau	autorisées
	Centre de congrès et d'exposition	

- Sont également interdits :
 - l'installation de caravanes* ;
 - les dépôts de matériaux, de ferrailles et de déchets ;
 - les dépôts de véhicules hors d'usage de moins de 10 unités.
 - les ICPE* qui ne sont pas nécessaires au fonctionnement urbain (réparation automobile, pressing, station-service, climatisation et chauffage collectifs, etc.).

Volumétrie et implantation des constructions

Hauteur : la hauteur des constructions principales ne doit pas excéder 10 mètres.

- La hauteur des annexes non accolées ne doit pas excéder 4 mètres.
- La hauteur des annexes accolées ne doit pas excéder celle de la construction principale.

Implantation par rapport aux voies et emprises publiques : voir « Titre I – dispositions communes ».

En l'absence d'implantation dominante à l'échelle de la rue, les nouvelles constructions principales doivent s'implanter en respectant un retrait minimum de 5 mètres par rapport aux voies et emprises publiques.

Implantation par rapport aux limites séparatives : les nouvelles constructions principales d'une hauteur inférieure ou égale à 7 mètres doivent s'implanter en limite séparative ou respecter un retrait minimum d'1,90 mètre.

Les nouvelles constructions principales d'une hauteur supérieure à 7 mètres doivent s'implanter en limite séparative ou respecter un retrait minimum au moins égal à la moitié de la hauteur de la construction considérée sans pouvoir être inférieur à 3 mètres ($L \geq H/2 \geq 3$ mètres).

Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Aspect extérieur : les teintes des façades* (hors éléments structurels, tels que les baies, les ouvertures) doivent être en harmonie avec celles des constructions*environnantes. A cette fin, les constructions à destination d'habitation devront s'inscrire en cohérence avec les matériaux naturels locaux type terre ou pierre.

- Les dispositions relatives à l'aspect extérieur des constructions principales ne s'appliquent pas aux constructions présentant un bardage bois de teinte naturelle.
- Les annexes doivent être composées en harmonie avec la construction principale. L'aspect extérieur des annexes non accolées est libre des lors qu'elles ne sont pas visibles du domaine public et inférieur à 20m².

Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâti et abords des constructions

Biodiversité et espaces libres : les espaces libres* doivent faire l'objet d'un traitement paysager afin de participer à l'amélioration du cadre de vie. Ils doivent intégrer les problématiques liées à la gestion de l'eau pluviale et au maintien d'une biodiversité en milieu urbain (noue, tranchée drainante) afin d'aboutir à des espaces verts multifonctionnels.

Abords des constructions : les espaces libres* doivent être aménagés en espaces verts*. La plantation de ces espaces est recherchée.

Clôtures : les clôtures doivent, par leurs dimensions et par leur dessin, être proportionnées aux constructions et clôtures avoisinantes et s'inscrire en harmonie avec elles.

- En bordure de voie, pour les clôtures constituées d’un mur plein surmonté ou non d’un dispositif à claire-voie*, le mur plein doit être d’une hauteur maximale d’1 mètre. Les clôtures peuvent également être constituées d’une haie végétale, doublée ou non d’un grillage. Au total, la clôture ne peut excéder 1,60 mètre.
- En limite séparative, les clôtures peuvent être constituées d’un mur plein surmonté ou non d’un dispositif à claire-voie. Elles peuvent également être constituées d’une haie végétale doublée ou non d’un grillage. Au total, la clôture ne peut excéder 1,80 mètre. Pour les clôtures végétales, la hauteur maximale est portée à 2 mètres.
- En limite séparative de fond, les clôtures doivent être constituées d’une haie bocagère à différentes strates et mixité des essences locales d’une hauteur maximale de 2 mètres. Elles peuvent être doublées d’un grillage.

Stationnement

Obligations pour le stationnement des véhicules automobiles	
Règle générale	Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions neuves et installations doit être assuré en dehors des voies publiques
Règle complémentaire pour les constructions neuves de la sous-destination « Logement »	Minimum : - les constructions d’une surface de plancher de moins de 375 m² doivent prévoir 2 places par logement ; - les constructions d’une surface de plancher supérieure ou égale à 375 m² doivent prévoir 1 place par tranche de 65 m² de surface de plancher sans dépasser 2 places par logement.

Obligations minimales pour le stationnement des deux-roues

- Pour les constructions* neuves à destination principale d’habitat groupant au moins deux logements et comportant des places de stationnement individuelles couvertes ou d’accès sécurisé : il sera prévu un espace de stationnement sécurisé des vélos d’une superficie minimale de 3 m². Il sera compté pour les logements jusqu’au T2 une surface de 0.75m² minimal par logement et 1.5m² minimal par logement pour les typologies du T3 et au-delà.

Logement	Espace de stationnement vélo/logement
Surface minimale	3 m²
T2	0,75 m²
T3 et plus	1,50 m²

CHAPITRE 4 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UE

Les dispositions de la zone UE viennent en complément du « Titre I – dispositions communes » et de l’OAP thématique « Insertion paysagère du bâti des zones d’activité ».
Les dispositions du PPRI Loire val du Bec d’Allier – val de Givry s’imposent au règlement du PLU.

L’esprit de la règle (extrait du rapport de présentation)

« La zone UE correspond aux deux zones d’activités respectivement limitrophes de Fourchambault au sud-ouest du territoire communal et de Varennes-Vauzelles à l’est. L’objectif est d’orienter l’implantation des activités industrielles vers ces secteurs et de permettre la mobilisation des terrains non bâtis et éventuelles friches existantes afin d’en limiter le développement. Au-delà, les règles visent à favoriser l’intégration paysagères des constructions, en articulation avec l’OAP thématique insertion paysagère des zones d’activité. »

A. Destination des constructions, usages des sols et natures d’activités

Destination	Exploitation agricole et forestière	
Sous-destinations	Exploitation agricole	interdites
	Exploitation forestière	
Destination	Habitation	
Sous-destinations		autorisée pour les nouvelles constructions et les changements de destination, à condition d'être destinées au gardiennage et d'être intégrées au volume des bâtiments* d'activité
	Logement	interdites
	Hébergement	
Destination	Commerce et activité de service	
Sous-destinations	Artisanat et commerce de détail	autorisée
	Restauration	autorisées, hors du sous-secteur UEa
	Commerce de gros	
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	
	Hébergement hôtelier et touristique	interdites
	Cinéma	
Destination	Equipements d'intérêt collectif et services publics	
Sous-destinations	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	interdites
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	autorisées
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	interdites
	Salles d'art et de spectacles	
	Equipements sportifs	
	Autres équipements recevant du public	
Destination	Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	
Sous-destinations	Industrie	autorisées, hors du sous-secteur UEa
	Entrepôt	
	Bureau	
	Centre de congrès et d'exposition	

Est également interdite l’installation de caravanes.

B. Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Volumétrie et implantation des constructions

Hauteur* : la hauteur des constructions ne doit pas excéder 20 mètres.

Implantation par rapport aux voies et emprises publiques : voir « Titre I - dispositions communes ».

Implantation par rapport aux limites séparatives : les nouvelles constructions principales doivent s’implanter en limite séparative ou en respectant un retrait minimum au moins égal à la moitié de la hauteur de la construction considérée sans pouvoir être inférieur à 5 mètres ($L \geq H/2 \geq 5$ mètres).

Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Toitures et couvertures : si la toiture comporte des pentes celles-ci doivent être inférieures à 40%.

Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâtis et abords des constructions

Abords des constructions : les aires de stockage doivent être intégrées dans le volume des constructions.

Les marges de recul par rapport au domaine public doivent être enherbées et plantées.

Clôtures : les clôtures doivent être de type treillis soudé et maillage rigidifié. Elles peuvent également être doublées d’une haie végétale.

Stationnement

Obligations pour le stationnement des véhicules automobiles	
Règle générale	Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions neuves et installations doit être assuré en dehors des voies publiques
Règle complémentaire pour les constructions neuves de la sous-destination « Logement »	Minimum : - 2 places par logement.
Règle complémentaire pour les constructions neuves de la sous-destination « Bureau »	Minimum : - 1 place par tranche de 25 m² de surface de plancher

- Pour les constructions* neuves à usage principal de bureaux équipées de places de stationnement destinées aux salariés : un espace de stationnement sécurisé des vélos possédant une superficie représentant 1,5 % de la surface de plancher*.

Exemples	
Surface de plancher des bureaux	Espace de stationnement vélo
50 m²	0,75 m²
100 m²	1,50 m²
...	...

CHAPITRE 5 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UF

Les dispositions de la zone UF viennent en complément du « Titre I – dispositions communes ».
Les dispositions du PPRI Loire val du Bec d'Allier – Val de Givry s'imposent au règlement du PLU.

L'esprit de la règle

« La zone UF correspond à une zone urbaine très peu dense en discontinuité du bâti, composée à la fois d'habitat en dur et léger. »

A. Destination des constructions, usages des sols et natures d'activités

Destination	Exploitation agricole et forestière	
Sous-destinations	Exploitation agricole	interdites
	Exploitation forestière	
Destination	Habitation	
Sous-destinations	Logement	autorisées
	Hébergement	interdites
Destination		
Sous-destinations	Artisanat et commerce de détail	interdites
	Restauration	
	Commerce de gros	
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	
	Hébergement hôtelier et touristique	
	Cinéma	
Destination	Equipements d'intérêt collectif et services publics	
Sous-destinations	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	interdites
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	autorisées
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	interdites
	Salles d'art et de spectacles	
	Equipements sportifs	
	Autres équipements recevant du public	
Destination	Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	
Sous-destinations	Industrie	interdites
	Entrepôt	
	Bureau	
	Centre de congrès et d'exposition	

• Sont également interdits :

- les dépôts de matériaux, de ferrailles et de déchets ;
- les dépôts de véhicules hors d'usage de moins de 10 unités.

Pour rappel : les dépôts de véhicules hors d'usage de 10 véhicules et plus doivent faire l'objet d'une déclaration conformément au code de l'environnement.

• Sont autorisés :

- les caravanes
- les terrains familiaux

B. Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Volumétrie et implantation des constructions

Hauteur : la hauteur des constructions principales ne doit pas excéder 10 mètres.

- La hauteur des annexes non accolées ne doit pas excéder 4 mètres.
- La hauteur des annexes accolées ne doit pas excéder celle de la construction principale.

Implantation par rapport aux voies et emprises publiques : les dispositions du « Titre I – dispositions communes » relatives à l'implantation des constructions ne s'appliquent pas en zone UF.

Emprise au sol : l'emprise au sol des constructions de la sous-destination « logement » ne doit pas excéder 30% de l'unité foncière.

Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Aspect extérieur : les teintes des façades* (hors éléments structurels, tels que les baies, les ouvertures) doivent être en harmonie avec celles des constructions*environnantes. A cette fin, les constructions à destination d'habitation devront s'inscrire en cohérence avec les matériaux naturels locaux type terre ou pierre.

- Les dispositions relatives à l'aspect extérieur des constructions principales ne s'appliquent pas aux constructions présentant un bardage bois de teinte naturelle.
- Les annexes doivent être composées en harmonie avec la construction principale.

Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâtis et abords des constructions

Abords des constructions : les espaces libres* doivent être aménagés en espaces verts*. La plantation de ces espaces est recherchée.

Clôtures : les clôtures doivent, par leurs dimensions et par leur dessin, être proportionnées aux constructions et clôtures avoisinantes et s'inscrire en harmonie avec elles.

- En bordure de voie, pour les clôtures constituées d'un mur plein surmonté ou non d'un dispositif à claire-voie*, le mur plein doit être d'une hauteur maximale d'1 mètre. Les clôtures peuvent également être constituées d'une haie végétale, doublée ou non d'un grillage. Au total, la clôture ne peut excéder 1,60 mètre.
- En limite séparative, les clôtures peuvent être constituées d'un mur plein surmonté ou non d'un dispositif à claire-voie. Elles peuvent également être constituées d'une haie végétale doublée ou non d'un grillage. Au total, la clôture ne peut excéder 1,80 mètre. Pour les clôtures végétales, la hauteur maximale est portée à 2 mètres.
- En limite séparative de fond, les clôtures doivent être constituées d'une haie bocagère à différentes strates et mixité des essences locales d'une hauteur maximale de 2 mètres. Elles peuvent être doublées d'un grillage.

Stationnement

Obligations pour le stationnement des véhicules automobiles	
Règle générale	Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions neuves et installations doit être assuré en dehors des voies publiques
Règle complémentaire pour les constructions neuves de la sous-destination « Logement »	Minimum : - les constructions d'une surface de plancher de moins de 375 m² doivent prévoir 2 places par logement ; - les constructions d'une surface de plancher supérieure ou égale à 375 m² doivent prévoir 1 place par tranche de 65 m² de surface de plancher sans dépasser 2 places par logement.

Obligations minimales pour le stationnement des deux-roues

• Pour les constructions* neuves à destination principale d'habitat groupant au moins deux logements et comportant des places de stationnement individuelles couvertes ou d'accès sécurisé : il sera prévu un espace de stationnement sécurisé des vélos d'une superficie minimale de 3 m². Il sera compté pour les logements jusqu'au T2 une surface de 0.75m² minimal par logement et 1.5m² minimal par logement pour les typologies du T3 et au-delà.

Logement	Espace de stationnement vélo/logement
Surface minimale	3 m ²
T2	0,75 m ²
T3 et plus	1,50 m ²

CHAPITRE 6 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AU

Les dispositions de la zone 1AU viennent en complément du « Titre I – dispositions communes » et de l'OAP sectorielle n°2. La zone se trouve partiellement en périmètre monument historique.

L'esprit de la règle (extrait du rapport de présentation)

« La zone 1AU correspond à une zone à vocation résidentielle stricte. »

A. Destination des constructions, usages des sols et natures d'activités

Destination	Exploitation agricole et forestière	
Sous-destinations	Exploitation agricole	interdites
	Exploitation forestière	
Destination	Habitation	
Sous-destinations	Logement	autorisées
	Hébergement	interdites
Destination	Commerce et activité de service	
Sous-destinations	Artisanat et commerce de détail	interdites
	Restauration	
	Commerce de gros	
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	
	Hébergement hôtelier et touristique	
	Cinéma	
Destination	Equipements d'intérêt collectif et services publics	
Sous-destinations	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	interdites
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	
	Salles d'art et de spectacles	
	Equipements sportifs	
	Autres équipements recevant du public	
Destination	Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	
Sous-destinations	Industrie	interdites
	Entrepôt	
	Bureau	
	Centre de congrès et d'exposition	

- Sont également interdits :
 - l'installation de caravanes* ;
 - les dépôts de matériaux, de ferrailles et de déchets ;
 - les dépôts de véhicules hors d'usage de moins de 10 unités ;
 - les ICPE* qui ne sont pas nécessaires au fonctionnement urbain (réparation automobile, pressing, station-service, climatisation et chauffage collectifs, etc.).

B. Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Volumétrie et implantation des constructions

Hauteur* : la hauteur des constructions principales ne doit pas excéder 10 mètres.

- La hauteur des annexes non accolées ne doit pas excéder 4 mètres.
- La hauteur des annexes accolées ne doit pas excéder celle de la construction principale.

Implantation par rapport aux voies et emprises publiques : voir « Titre I – dispositions communes ».

En l'absence d'alignement de fait, les nouvelles constructions principales doivent s'implanter en respectant un retrait maximum de 5 mètres par rapport aux voies et emprises publiques.

Implantation par rapport aux limites séparatives : les nouvelles constructions principales d'une hauteur inférieure ou égale à 7 mètres doivent s'implanter en limite séparative ou respecter un retrait minimum d'1,90 mètre.

Les nouvelles constructions principales d'une hauteur supérieure à 7 mètres doivent s'implanter en limite séparative ou respecter un retrait minimum au moins égal à la moitié de la hauteur de la construction considérée sans pouvoir être inférieur à 3 mètres ($L \geq H/2 \geq 3$ mètres).

Emprise au sol : un maximum de deux annexes est autorisé par construction principale. Ce plafond exprime un maximum prenant en compte les annexes existantes à la date d'approbation du PLU.

Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Aspect extérieur : les teintes des façades* (hors éléments structurels, tels que les baies, les ouvertures) doivent être en harmonie avec celles des constructions* environnantes. A cette fin, les constructions à destination d'habitation devront s'inscrire en cohérence avec les matériaux naturels locaux type terre ou pierre.

- Les dispositions relatives à l'aspect extérieur des constructions principales ne s'appliquent pas aux constructions présentant un bardage bois de teinte naturelle.
- Les annexes doivent être composées en harmonie avec la construction principale.

Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâti et abords des constructions

Biodiversité et espaces libres* : dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble*, les espaces libres représentent une surface au moins égale à la surface dédiée à la circulation des véhicules motorisés (voies de circulation et aires de stationnement communes imperméabilisées).

Peuvent notamment être pris en compte dans le calcul de cette surface les cheminements piétons, les espaces verts, les placettes dédiées au piéton, les noues, les aires de stationnement communes si elles sont végétalisées et perméables.

Les espaces libres doivent faire l'objet d'un traitement paysager afin de participer à l'amélioration du cadre de vie. Ils doivent intégrer les problématiques liées à la gestion de l'eau pluviale et au maintien d'une biodiversité en milieu urbain (noue, tranchée drainante) afin d'aboutir à des espaces verts multifonctionnels.

Abords des constructions : les espaces libres* doivent être aménagés en espaces verts*. La plantation de ces espaces est recherchée.

Clôtures : les clôtures doivent, par leurs dimensions et par leur dessin, être proportionnées aux constructions et clôtures avoisinantes et s'inscrire en harmonie avec elles.

- En bordure de voie, pour les clôtures constituées d'un mur plein surmonté ou non d'un dispositif à claire-voie*, le mur plein doit être d'une hauteur maximale d'1 mètre. Les clôtures peuvent également être constituées d'une haie végétale, doublée ou non d'un grillage. Au total, la clôture ne peut excéder 1,60 mètre.
- En limite séparative, les clôtures peuvent être constituées d'un mur plein surmonté ou non d'un dispositif à claire-voie. Elles peuvent également être constituées d'une haie végétale doublée ou non d'un grillage. Au total, la clôture ne peut excéder 1,80 mètre. Pour les clôtures végétales, la hauteur maximale est portée à 2 mètres.

Stationnement

Obligations pour le stationnement des véhicules automobiles	
Règle générale	Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions neuves et installations doit être assuré en dehors des voies publiques
Règle complémentaire pour les constructions neuves de la sous-destination « Logement »	Minimum : - les constructions d'une surface de plancher de moins de 375 m² doivent prévoir 2 places par logement ; - les constructions d'une surface de plancher supérieure ou égale à 375 m² doivent prévoir 1 place par tranche de 65 m² de surface de plancher sans dépasser 2 places par logement.

Obligations minimales pour le stationnement des deux-roues

- Pour les constructions* neuves à destination principale d'habitat groupant au moins deux logements et comportant des places de stationnement individuelles couvertes ou d'accès sécurisé : il sera prévu un espace de stationnement sécurisé des vélos d'une superficie minimale de 3 m². Il sera compté pour les logements jusqu'au T2 une surface de 0.75m² minimal par logement et 1.5m² minimal par logement pour les typologies du T3 et au-delà.

Logement	Espace de stationnement vélo/logement
Surface minimale	3 m ²
T2	0,75 m ²
T3 et plus	1,50 m ²

TITRE III. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

CHAPITRE 8. DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A

Les dispositions de la zone A viennent en complément du « Titre I – dispositions communes » et de l'OAP thématique « Insertion paysagère du bâti en zones agricole et naturelle ».
Les dispositions du PPRI Loire val du Bec d'Allier – Val de Givry s'imposent au règlement du PLU.

L'esprit de la règle (extrait du rapport de présentation)

« La zone A a vocation à préserver les terres agricoles et à accueillir les constructions et installations nécessaires aux exploitations agricoles en veillant à leur insertion paysagère. Au-delà des bâtiments agricoles, cette zone comprend également les hameaux ou écarts historiquement agricoles à l'intérieur desquels il existe des constructions à vocation d'habitat. »

A. Destination des constructions, usages des sols et natures d'activités

Autorisations et interdictions

Destination	Exploitation agricole et forestière	
Sous-destinations	Exploitation agricole	autorisées
	Exploitation forestière	interdites
Destination	Habitation	
Sous-destinations	Logement	autorisées à condition d'être liées et nécessaires à l'activité agricole ou pour les changements de destination
	Hébergement	interdites
Destination	Commerce et activité de service	
Sous-destinations	Artisanat et commerce de détail	autorisées pour les changements de destinations et à condition d'être limitées à 100 m² d'emprise au sol et ne pas être source de nuisances incompatibles avec la vocation dominante du secteur d'implantation
	Restauration	interdites
	Commerce de gros	
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	
	Hébergement hôtelier et touristique	autorisées à condition d'être liées à l'activité agricole ou pour les changements de destination
	Cinéma	interdites
Destination	Equipements d'intérêt collectif et services publics	
Sous-destinations	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	interdites
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	autorisées
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	interdites
	Salles d'art et de spectacles	
	Equipements sportifs	
	Autres équipements recevant du public	
Destination	Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	
Sous-destinations	Industrie	interdites
	Entrepôt	
	Bureau	
	Centre de congrès et d'exposition	

Sont également interdits :

- les dépôts de matériaux, de ferrailles et de déchets ;
- les dépôts de véhicules hors d'usage de moins de 10 unités ;
- les installations photovoltaïques au sol.

• Sont autorisées les affectations et usages du sol suivants :

- les extensions des constructions existantes à usage d'habitation dans la limite de :
 - 50 % de la surface de plancher existante de l'habitation ;
 - et de 60 m² de surface de plancher supplémentaire ;
- la construction et l'extension d'annexes à l'habitation à condition d'être situées dans un rayon de 30 mètres à compter de tout point de la maison d'habitation, dans la limite de :
 - 50 % de la surface de plancher existante de l'habitation ;
 - et de 2 annexes maximum par habitation ;
 - et de 60 m² maximum d'emprise au sol cumulée ;
 - et de ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.
- ces dispositions (extensions et annexes) ne sont applicables qu'une seule fois :
 - la surface de référence est donc celle de l'habitation (extensions existantes comprises) à la date d'approbation du PLU ;
 - le plafond de 2 annexes exprime un maximum prenant en compte les annexes existantes à la date d'approbation du PLU et ne s'applique pas aux piscines.
- les constructions et installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles, lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière sur le terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

B. Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Volumétrie et implantation des constructions

Hauteur : les bâtiments d'activité ne peuvent excéder 12 mètres sauf contrainte technique dûment justifiée.

Les locaux d'habitation ne peuvent excéder 10 mètres.

La hauteur des annexes aux locaux d'habitation ne doit pas excéder 4 mètres.

Implantation : voir « Titre I – dispositions communes » et OAP thématique « Insertion paysagère du bâti en zones agricole et naturelle ».

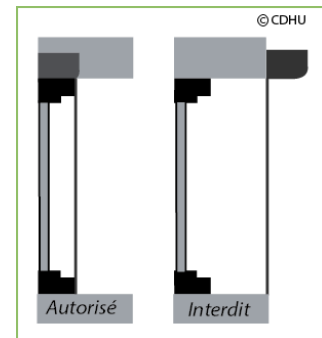
Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Aspect extérieur : les teintes des façades* (hors éléments structurels, tels que les baies, les ouvertures) doivent être en harmonie avec celles des constructions*environnantes. A cette fin, les logements doivent s'inscrire en cohérence avec les matériaux naturels locaux type terre ou pierre.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions présentant un bardage bois de teinte naturelle.

- Pour les nouveaux logements équipés de volets roulants, ces derniers doivent être encastrés dans la maçonnerie.

Pour les logements existants, les volets roulants ne doivent pas être en saillie.

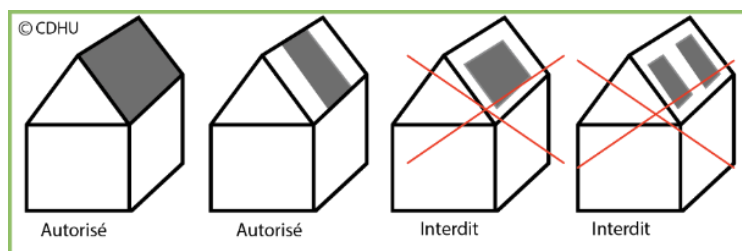


- Pour les constructions agricoles isolées, l'inclinaison de pente des toitures doit être comprise entre 15 à 40 %. Ces dispositions ne s'appliquent pas aux tunnels et serres agricoles.

Les toitures à un pan peuvent être autorisées uniquement pour les extensions et annexes accolées (contiguïté avec une construction principale ou un mur préexistant).

- Dispositifs de production d'énergie renouvelable : les panneaux solaires et cellules photovoltaïques doivent faire l'objet d'une mise en place esthétique réfléchie autant que peut l'être celle d'une composition de façade.

Ils seront accolés à la toiture, du mur gouttereau au faîtage, suivant un axe vertical.



Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâtis et abords des constructions

Clôtures : les dispositions suivantes s'appliquent uniquement aux locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés ainsi qu'aux logements.

Lorsqu'elles existent, les clôtures* doivent :

- par leurs dimensions et par leur dessin, être proportionnées aux constructions* et clôtures avoisinantes et s'inscrire en harmonie avec elles. Elles ne peuvent excéder 2 mètres de hauteur, sauf impératif de sécurité ;
- permettre de créer des liens avec le paysage environnant (plantation de haies d'essences locales diversifiées, d'alignements d'arbres, par la reconstitution de murets...) ;
- être végétalisées et permettre la circulation de la biodiversité. Les murs pleins sont interdits, à l'exception des murets en pierres apparentes.

Stationnement

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

CHAPITRE 9. DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N

Les dispositions de la zone N viennent en complément du « Titre I – dispositions communes », de l'OAP thématique « Insertion paysagère du bâti en zones agricole et naturelle », et de l'OAP N°3 et N°4.

Les dispositions du PPRi Loire val du Bec d'Allier – val de Givry s'imposent au règlement du PLU.

L'esprit de la règle (extrait du rapport de présentation)

« Il s'agit d'une zone naturelle, à protéger en raison de la qualité des sites, milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique ou écologique. Elle comprend plusieurs sous-secteurs spécifiques. Le sous-secteur Nn est strictement inconstructible. Les deux STECAL NI permettent la réalisation de constructions et aménagements nécessaires aux activités de loisirs. Le secteur Npv est dédié à l'accueil des dispositifs de production d'énergie renouvelable, plus précisément les centrales photovoltaïques au sol. »

A. Destination des constructions, usages des sols et natures d'activités

Autorisations et interdictions

Destination	Exploitation agricole et forestière	
Sous-destinations	Exploitation agricole	interdites
	Exploitation forestière	autorisées à condition d'être situées hors du sous-secteur NI, Npv et Nn
Destination	Habitation	
Sous-destinations	Logement	autorisées à condition d'être liées et nécessaires à l'activité agricole ou pour les changements de destination
	Hébergement	interdites
Destination	Commerce et activité de service	
Sous-destinations	Artisanat et commerce de détail	autorisées pour les changements de destinations et à condition d'être limitées à 100 m² d'emprise au sol et ne pas être source de nuisances incompatibles avec la vocation dominante du secteur d'implantation
	Restauration	interdites
	Commerce de gros	
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	
	Hébergement hôtelier et touristique	autorisées pour les changements de destination
	Cinéma	interdites
Destination	Equipements d'intérêt collectif et services publics	
Sous-destinations	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	interdites
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	autorisées à condition d'être limitées à 20m² dans le sous-secteur Nn et d'être limitées à 50 m² dans le sous-secteur Npv.
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	interdites
	Salles d'art et de spectacles	autorisées à condition d'être dans le sous-secteur NI
	Equipements sportifs	
	Autres équipements recevant du public	
Destination	Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	
Sous-destinations	Industrie	interdites
	Entrepôt	
	Bureau	
	Centre de congrès et d'exposition	

Sont également interdits :

- les dépôts de matériaux, de ferrailles et de déchets ;
- les dépôts de véhicules hors d'usage de moins de 10 unités ;
- les installations photovoltaïques au sol, sauf dans le sous-secteur Npv.

Conditions d'autorisation

• Sont également autorisées dans la zone N les affectations et usages du sol suivants :

- les extensions des constructions existantes à usage d'habitation dans la limite de :
 - 50 % de la surface de plancher existante de l'habitation ;
 - et de 60 m² de surface de plancher supplémentaire ;
- la construction et l'extension d'annexes à l'habitation à condition d'être situées dans un rayon de 30 mètres à compter de tout point de la maison d'habitation, dans la limite de :
 - 50 % de la surface de plancher existante de l'habitation ;
 - et de 2 annexes maximum par habitation ;
 - et de 60 m² maximum d'emprise au sol cumulée ;
 - et de ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.
- ces dispositions (extensions et annexes) ne sont applicables qu'une seule fois :
 - la surface de référence est donc celle de l'habitation (extensions existantes comprises) à la date d'approbation du PLU ;
 - le plafond de 2 annexes exprime un maximum prenant en compte les annexes existantes à la date d'approbation du PLU et ne s'applique pas aux piscines.

B. Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Volumétrie et implantation des constructions

Hauteur : les bâtiments d'activité ne peuvent excéder 12 mètres.

Les locaux d'habitation ne peuvent excéder 10 mètres.

La hauteur des annexes aux locaux d'habitation ne doit pas excéder 4 mètres.

En sous-secteur NI les bâtiments ne peuvent excéder 10 m, les bâtiments et installations techniques relevant de la sous-destination « équipements sportifs » peuvent dépasser ce plafond pour des impératifs fonctionnels.

Implantation : voir « Titre I – dispositions communes » et OAP thématique « Insertion paysagère du bâti en zones agricole et naturelle », s'applique à l'ensemble de la zone N et sous-secteur NI.

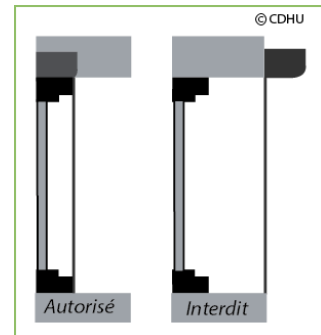
Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Aspect extérieur : les teintes des façades* (hors éléments structurels, tels que les baies, les ouvertures) doivent être en harmonie avec celles des constructions* environnantes. A cette fin, les logements doivent s'inscrire en cohérence avec les matériaux naturels locaux type terre ou pierre.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions présentant un bardage bois de teinte naturelle.

- Pour les nouveaux logements équipés de volets roulants, ces derniers doivent être encastrés dans la maçonnerie.

Pour les logements existants équipés de volets roulants, ces derniers ne doivent pas être en saillie.

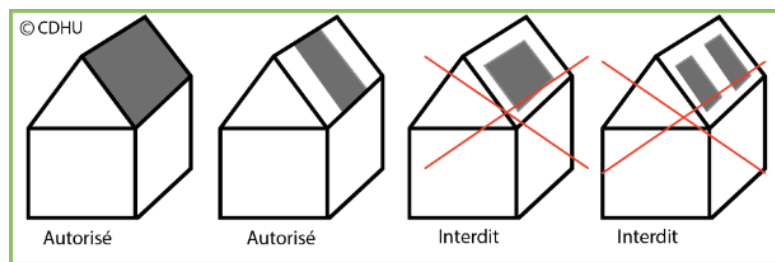


- Pour les constructions isolées, l'inclinaison de pente des toitures doit être comprise entre 15 à 25 %. Ces dispositions ne s'appliquent pas aux tunnels et serres agricoles.

Les toitures à un pan peuvent être autorisées uniquement pour les extensions et annexes accolées (contiguïté avec une construction principale ou un mur préexistant).

- *Dispositifs de production d'énergie renouvelable* : les panneaux solaires et cellules photovoltaïques doivent faire l'objet d'une mise en place esthétique réfléchie autant que peut l'être celle d'une composition de façade.

Ils seront accolés à la toiture, du mur gouttereau au faîtage, suivant un axe vertical.



Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâtis et abords des constructions

Clôtures* : les dispositions suivantes s'appliquent uniquement aux locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés ainsi qu'aux logements.

Lorsqu'elles existent, les clôtures* doivent :

- par leurs dimensions et par leur dessin, être proportionnées aux constructions* et clôtures avoisinantes et s'inscrire en harmonie avec elles. Elles ne peuvent excéder 1,80 mètre de hauteur, sauf impératif de sécurité ;
- permettre de créer des liens avec le paysage environnant (plantation de haies d'essences locales diversifiées, d'alignements d'arbres, par la reconstitution de murets...) ;
- être végétalisées et permettre la circulation de la biodiversité. Les murs pleins sont interdits, à l'exception des murets en pierres apparentes.

Stationnement

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

C. Equipements et réseaux

Pour le sous-secteur NI les dispositions générales de l'article 1.4 s'appliquent.

DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS

En application des articles R. 151-27, R.151-28 et R.151-29 du Code de l'urbanisme, un arrêté en date du 10 novembre 2016 a défini les sous-destinations des constructions pouvant être règlementées par les plans locaux d'urbanisme.

DESTINATION	SOUS-DESTINATION
Exploitation agricole et forestière	<i>Exploitation agricole</i> La sous-destination « exploitation agricole » recouvre les constructions destinées à l'exercice d'une activité agricole ou pastorale. Cette sous-destination recouvre notamment les constructions destinées au logement du matériel, des animaux et des récoltes. <i>Exploitation forestière</i> La sous-destination « exploitation forestière » recouvre les constructions et les entrepôts notamment de stockage du bois, des véhicules et des machines permettant l'exploitation forestière.
Habitation	<i>Logement</i> La sous-destination « logement » recouvre les constructions destinées au logement principal, secondaire ou occasionnel des ménages à l'exclusion des hébergements couverts par la sous-destination « hébergement ». La sous-destination « logement » recouvre notamment les maisons individuelles et les immeubles collectifs. <i>Hébergement</i> La sous-destination « hébergement » recouvre les constructions destinées à l'hébergement dans des résidences ou foyers avec service. Cette sous-destination recouvre notamment les maisons de retraite, les résidences universitaires, les foyers de travailleurs et les résidences autonomie.
Commerce et activité de service	<i>Artisanat et commerce de détail</i> La sous-destination « artisanat et commerce de détail » recouvre les constructions commerciales destinées à la présentation et vente de bien directe à une clientèle ainsi que les constructions artisanales destinées principalement à la vente de biens ou services. <i>Restauration</i> La sous-destination « restauration » recouvre les constructions destinées à la restauration ouverte à la vente directe pour une clientèle commerciale. <i>Commerce de gros</i> La sous-destination « commerce de gros » recouvre les constructions destinées à la présentation et la vente de biens pour une clientèle professionnelle.

	<i>Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle</i> La sous-destination « activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle » recouvre les constructions destinées à l'accueil d'une clientèle pour la conclusion directe de contrat de vente de services ou de prestation de services et accessoirement la présentation de biens. <i>Hébergement hôtelier et touristique</i> La sous-destination « hébergement hôtelier et touristique » recouvre les constructions destinées à l'hébergement temporaire de courte ou moyenne durée proposant un service commercial. <i>Cinéma</i> La sous-destination « cinéma » recouvre toute construction répondant à la définition d'établissement de spectacles cinématographiques mentionnée à l'article L. 212-1 du code du cinéma et de l'image animée accueillant une clientèle commerciale.
Équipements d'intérêt collectif et services publics	<i>Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés</i> La sous-destination « locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés » recouvre les constructions destinées à assurer une mission de service public. Ces constructions peuvent être fermées au public ou ne prévoir qu'un accueil limité du public. Cette sous-destination comprend notamment les constructions de l'Etat, des collectivités territoriales, de leurs groupements ainsi que les constructions des autres personnes morales investies d'une mission de service public. <i>Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés</i> La sous-destination « locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés » recouvre les constructions des équipements collectifs de nature technique ou industrielle. Cette sous-destination comprend notamment les constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, les constructions techniques conçues spécialement pour le fonctionnement de réseaux ou de services urbains, les constructions industrielles concourant à la production d'énergie. <i>Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale</i> La sous-destination « établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale » recouvre les équipements d'intérêts collectifs destinés à l'enseignement ainsi que les établissements destinés à la petite enfance, les équipements d'intérêts collectifs hospitaliers, les équipements collectifs accueillant des services sociaux, d'assistance, d'orientation et autres services similaires. <i>Salle d'art et spectacle</i> La sous-destination « salles d'art et de spectacles » recouvre les constructions destinées aux activités créatives, artistiques et de spectacle, musées et autres activités culturelles d'intérêt collectif. <i>Équipements sportif</i>

	La sous-destination « équipements sportifs » recouvre les équipements d'intérêts collectifs destinées à l'exercice d'une activité sportive. Cette sous-destination comprend notamment les stades, les gymnases ainsi que les piscines ouvertes au public. <i>Autres équipements recevant du public</i> La sous-destination « autres équipements recevant du public » recouvre les équipements collectifs destinées à accueillir du public afin de satisfaire un besoin collectif ne répondant à aucune autre sous-destination définie au sein de la destination « Equipement d'intérêt collectif et services publics ». Cette sous-destination recouvre notamment les lieux de culte, les salles polyvalentes, les aires d'accueil des gens du voyage.
Autres activités du secteur secondaire ou tertiaire	<i>Industrie</i> La sous-destination « industrie » recouvre les constructions destinées à l'activité extractive et manufacturière du secteur primaire, les constructions destinées à l'activité industrielle du secteur secondaire ainsi que les constructions artisanales du secteur de la construction ou de l'industrie. Cette sous-destination recouvre notamment les activités de production, de construction ou de réparation susceptibles de générer des nuisances. <i>Entrepôt</i> La sous-destination « entrepôt » recouvre les constructions destinées au stockage des biens ou à la logistique. <i>Bureau</i> La sous-destination « bureau » recouvre les constructions destinées aux activités de direction et de gestion des entreprises des secteurs primaires, secondaires et tertiaires. <i>Centre de congrès et d'exposition</i> La sous-destination « centre de congrès et d'exposition » recouvre les constructions destinées à l'événementiel polyvalent, l'organisation de salons et forums à titre payant.