



## PLAN LOCAL D'URBANISME DE COUDES

### DECLARATION DE PROJET N°1

#### 2. Dossier de mise en compatibilité Soumis à évaluation environnementale

##### 2.4a Règlement

Plan Local d'Urbanisme de Coudes approuvé le 18 Février 2020,

Arrêté Préfectoral déclarant d'utilité publique le projet de réhabilitation de l'A75 entre Coudes et Issoire, et emportant mise en compatibilité du PLU de Coudes en date du 29 Décembre 2022

**Délibération du Conseil communautaire approuvant la déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU de Coudes en date du 23 Février 2023**

*Vu pour être annexé à la délibération du Conseil communautaire de l'Agglo Pays d'Issoire en date du 23 Février 2023*

Réf : 48106



# SOMMAIRE

|                                                                |    |
|----------------------------------------------------------------|----|
| Sommaire .....                                                 | 1  |
| TITRE 1 : DISPOSITIONS GENERALES .....                         | 2  |
| TITRE 2 : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES .....    | 11 |
| Règlement de la zone UD .....                                  | 12 |
| Règlement de la zone UG .....                                  | 19 |
| Règlement de la zone UL .....                                  | 28 |
| Règlement de la zone UE .....                                  | 30 |
| TITRE 3 : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER ..... | 35 |
| Règlement de la zone 1AU .....                                 | 36 |
| Règlement de la zone AU .....                                  | 43 |
| TITRE 4 : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES .....   | 45 |
| Règlement de la zone Agricole .....                            | 46 |
| TITRE 5 : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES .....  | 57 |
| Règlement de la zone Naturelle .....                           | 58 |
| TITRE 6 : Annexe: .....                                        | 68 |

# TITRE 1 : DISPOSITIONS GENERALES

---

Le présent règlement est établi conformément aux prescriptions du Code de l'Urbanisme.

## DG 1 – CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLU

Le présent règlement s'applique à l'ensemble du territoire de la commune de Coudes.

Il fixe, sous réserve des droits des tiers et du respect de toute autre réglementation en vigueur, les conditions d'utilisation des sols.

## DG 2 – PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT ET DES AUTRES LEGISLATIONS

- a) Sont et demeurent en vigueur les dispositions du Règlement National d'Urbanisme visées par l'article R.111-1 du Code de l'Urbanisme
- b) Sont et demeurent en vigueur les dispositions relatives au sursis à statuer visées par les articles L.424-1 du Code de l'Urbanisme.
- c) Demeurent notamment applicables, nonobstant les dispositions du présent PLU, et dans leur domaine de compétence spécifique, les réglementations particulières suivantes :
  - Le Code de la santé Publique
  - Le Code Civil
  - Le Code de la construction et de l'habitation
  - Le Code de la Voirie Routière
  - Le Code Général des Collectivités Territoriales
  - Le Code Rural et de la Pêche Maritime
  - Le Code Forestier
  - Le Code du Patrimoine
  - Le Code de l'Environnement
  - Le Code Minier
  - Le Règlement Sanitaires et Départemental, etc...
  - Les autres législations et réglementations en vigueur
- d) Demeurent notamment applicables, les servitudes d'utilités publiques.

Dans ce cadre, il est impératif de se référer à la liste et au plan de servitude d'utilité publique joint au dossier de PLU.

- e) Compatibilité des règles de lotissement avec celles du Plan Local d'Urbanisme

En application de l'article L.442-9 et suivants du Code de l'Urbanisme, les règles d'urbanisme contenues dans les documents du lotissement, notamment le règlement, le cahier des charges s'il a été approuvé ou les clauses de nature réglementaire du cahier des charges s'il n'a pas été approuvé, deviennent caduques au terme de dix années à compter de la délivrance de l'autorisation de lotir si, à cette date, le lotissement est couvert par un Plan Local d'Urbanisme.

De même, lorsqu'une majorité de colotis a demandé le maintien de ces règles, elles cessent de s'appliquer immédiatement si le lotissement est couvert par un plan local d'urbanisme, dès l'entrée en vigueur de la loi n°2014-366 du 24 Mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové.

### DG 3 – DIVISIONS DU TERRITOIRE EN ZONES

Le territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme est divisé en zones délimitées au document graphique, auxquelles s'appliquent les présentes « dispositions générales », ainsi que les dispositions particulières suivantes :

- **Les différents chapitres du Titre II pour les zones urbaines : UD, UG, UL, UE**

« Peuvent être classés en zone urbaine, les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter ». (R.151-18).

- **Les différents chapitres du Titre III pour les zones à urbaniser : 1AU, AU**

(article R.151-20)

«Peuvent être classés en zone à urbaniser les secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation. Lorsque les voies ouvertes au public et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone et que des orientations d'aménagement et de programmation et, le cas échéant, le règlement en ont défini les conditions d'aménagement et d'équipement, les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement et de programmation et, le cas échéant, le règlement.

Lorsque les voies ouvertes au public et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, son ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une modification ou à une révision du plan local d'urbanisme comportant notamment les orientations d'aménagement et de programmation de la zone.».

- **Les différents chapitres du Titre IV pour les zones agricoles : A, Ap, Ae**

(articles— R.151-22 – R.151-23)

« Peuvent être classés en zone agricole, les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.».

- **Les différents chapitres du Titre V pour les zones naturelles et forestières : N, Nn, NL**

(articles - R.151.24 - R.151.25)

«Peuvent être classés en zone naturelle et forestière, les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison :

- 1° Soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique ;
- 2° Soit de l'existence d'une exploitation forestière ;
- 3° Soit de leur caractère d'espaces naturels ;
- 4° Soit de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles ;
- 5° Soit de la nécessité de prévenir les risques notamment d'expansion des crues.».

### DG 4 – ADAPTATIONS MINEURES

Article L152-3 du Code de l'Urbanisme : « Les règles et servitudes définies par un plan local d'urbanisme :

- 1° Peuvent faire l'objet d'adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes ;
- 2° Ne peuvent faire l'objet d'aucune autre dérogation que celles prévues par les dispositions de la présente sous-section.... »

Par "adaptions mineures", il faut entendre les assouplissements qui peuvent être apportés à certaines règles d'urbanisme, sans aboutir à un changement du type d'urbanisation et sans porter atteinte aux droits des tiers. Ces adaptations excluent tout écart important entre la règle et l'autorisation accordée.

## DG 5 – RECONSTRUCTION A L'IDENTIQUE EN CAS DE SINISTRE

En application de l'article L.111-15 du Code de l'Urbanisme, la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de 10 ans est autorisée dans toutes les zones du PLU, dès lors qu'il a été régulièrement édifié.

Cette reconstruction peut être interdite ou soumise à condition dans les secteurs de risques et si la destruction est liée à la présence d'un risque certain et prévisible de nature à mettre gravement en danger la sécurité des occupants.

## DG 6 – APPLICATION DE L'ARTICLE R.151-21 DU CODE DE L'URBANISME

L'article R.151-21 du code de l'urbanisme stipule notamment que « 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, l'ensemble du projet est apprécié au regard de la totalité des règles édictées par le plan local d'urbanisme, sauf si le règlement de ce plan s'y oppose ».

Le règlement de la commune de Coudes s'y oppose, c'est-à-dire que les règles de ce document s'appliquent aux constructions au sein d'une même opération.

*Ex : Les reculs par rapport aux voies et aux limites séparatives s'appliquent pour chaque lot d'une même opération, et non uniquement pour la limite extérieure de l'opération.*

## DG 7 – RESTAURATION D'UN BATIMENT DONT IL RESTE L'ESSENTIEL DES MURS PORTEURS

La restauration d'un bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs est autorisée, lorsque son intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien, sous réserve de respecter les principales caractéristiques de ce bâtiment et les dispositions du présent règlement.

## DG 8 – PERMIS DE DEMOLIR

En application de l'article R421-3 du code de l'urbanisme, les éléments remarquables bâtis repérés au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme sur le plan de zonage sont soumis au permis de démolir.

## DG 9 – DECLARATION PREALABLE

Conformément à l'article R421-17° du Code de l'Urbanisme, doivent être soumis à déclaration préalable, lorsqu'ils ne sont pas soumis à permis de construire : « les travaux exécutés sur des constructions existantes ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément que le plan local d'urbanisme ou un document d'urbanisme en tenant lieu a identifié, en application de l'article L. 151-19 ou de l'article L. 151-23, comme présentant un intérêt d'ordre culturel, historique, architectural ou écologique.

Conformément à l'article R421-23° du code de l'Urbanisme, doivent être précédés d'une déclaration préalable les travaux, Les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément que le plan local d'urbanisme ou un document d'urbanisme en tenant lieu a identifié, en application de l'article L. 151-19 ou de l'article L. 151-23, comme présentant un intérêt d'ordre culturel, historique, architectural ou écologique.

**Les éléments remarquables identifiés sur le plan de zonage et dont les prescriptions figurent dans le présent règlement au titre des articles L151-19 et L151-23 du Code de l'Urbanisme sont concernés par ces deux articles.**

## DG 10- DISPOSITIONS DEROGATOIRES A L'APPLICATION DES REGLES DU PLU POUR LA MISE EN ŒUVRE DE L'ISOLATION THERMIQUE PAR L'EXTERIEUR

Conformément aux articles L152-5° et R152-5° du Code de l'Urbanisme :

### Article L152-5° du CU :

« L'autorité compétente pour délivrer le permis de construire ou le permis d'aménager et prendre la décision sur une déclaration préalable peut, par décision motivée, dans des limites fixées par un décret en Conseil d'Etat, déroger aux règles des plans locaux d'urbanisme relatives à l'emprise au sol, à la hauteur, à l'implantation et à l'aspect extérieur des constructions afin d'autoriser :

1° La mise en œuvre d'une isolation en saillie des façades des constructions existantes ;

2° La mise en œuvre d'une isolation par surélévation des toitures des constructions existantes ;

3° La mise en œuvre de dispositifs de protection contre le rayonnement solaire en saillie des façades.

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

Le présent article n'est pas applicable :

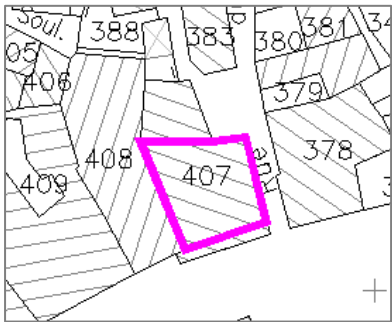
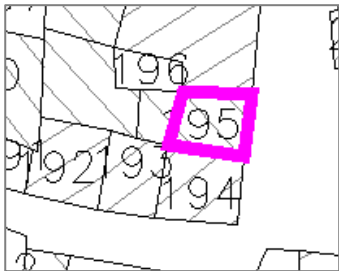
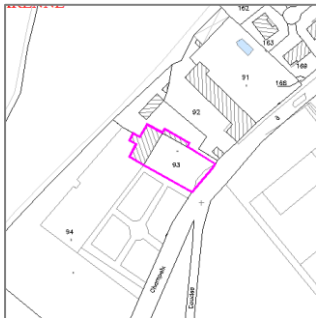
- a) Aux immeubles classés ou inscrits au titre des monuments historiques en application du titre II du livre VI du code du patrimoine ;
- b) Aux immeubles protégés au titre des abords en application de l'article L. 621-30 du même code ;
- c) Aux immeubles situés dans le périmètre d'un site patrimonial remarquable mentionné à l'article L. 631-1 dudit code ;
- d) Aux immeubles protégés en application de l'article L. 151-19 du présent code. »

### Article R152-5° du CU :

« Les dérogations prévues aux 1° et 2° de l'article L. 152-5 sont applicables aux constructions achevées depuis plus de deux ans à la date de dépôt de la demande de dérogation. »

## DG 11- ELEMENTS REMARQUABLES BATI ET NON BATIS

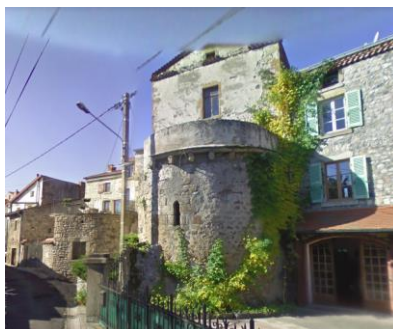
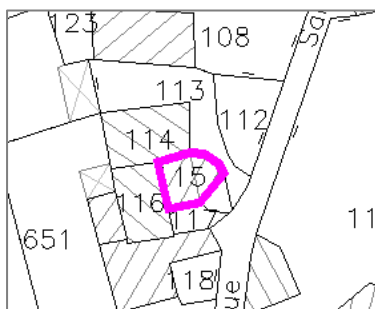
L'ensemble des éléments bâtis au titre de l'article L151-19° du code de l'urbanisme sont soumis à un permis de démolir.

| Patrimoine bâti                                                                                                                                                                                                                                                                                                |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Localisation/identification                                                                                                                                                                                                                                                                                    | Qualifications                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| <b>Maisons bourgeoises</b><br>                             | <ul style="list-style-type: none"><li>- Architecture <input checked="" type="checkbox"/></li><li>- Élément arboré <input type="checkbox"/></li><li>- Séquence architecturale <input type="checkbox"/></li><li>- Paysage / Site <input type="checkbox"/></li><li>- Espace public <input checked="" type="checkbox"/></li><li>- Motif historique <input type="checkbox"/></li><li>- Motif culturel <input checked="" type="checkbox"/></li><li>- Motif écologique <input type="checkbox"/></li></ul> |
| <b>Prescriptions :</b> <ul style="list-style-type: none"><li>- Ne pas créer ou modifier les ouvertures existantes sur la façade donnant sur la route départementale</li><li>- Préserver la couleur et l'aspect de la toiture</li><li>- Conserver la visibilité des éléments de décors architecturaux</li></ul> |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| <b>Maison vigneronne</b><br>                                                                                                             | <ul style="list-style-type: none"><li>- Architecture <input checked="" type="checkbox"/></li><li>- Élément arboré <input type="checkbox"/></li><li>- Séquence architecturale <input type="checkbox"/></li><li>- Paysage / Site <input type="checkbox"/></li><li>- Espace public <input type="checkbox"/></li><li>- Motif historique <input type="checkbox"/></li><li>- Motif culturel <input checked="" type="checkbox"/></li><li>- Motif écologique <input type="checkbox"/></li></ul>            |
| <b>Prescriptions :</b> <ul style="list-style-type: none"><li>- Préserver et mettre en valeur l'escalier extérieur</li></ul>                                                                                                                                                                                    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
|                                                                                                                                          | <ul style="list-style-type: none"><li>- Architecture <input checked="" type="checkbox"/></li><li>- Élément arboré <input type="checkbox"/></li><li>- Séquence architecturale <input type="checkbox"/></li><li>- Paysage / Site <input type="checkbox"/></li><li>- Espace public <input type="checkbox"/></li><li>- Motif historique <input checked="" type="checkbox"/></li><li>- Motif culturel <input checked="" type="checkbox"/></li><li>- Motif écologique <input type="checkbox"/></li></ul> |

**Prescriptions concernant la façade donnant sur la route départementale :**

- Ne pas modifier les ouvertures
- Conserver l'encadrement en pierre des ouvertures et les chaînages d'angle visibles
- Préserver l'aspect de fenêtres « en petits carreaux »

**Chapelle privée**



- Architecture ☒
- Élément arboré ☐
- Séquence architecturale ☐
- Paysage / Site ☐
- Espace public ☐
- Motif historique ☐
- Motif culturel ☒
- Motif écologique ☐

**Prescriptions:**

- Conserver la forme du bâtiment
- Interdire l'extension du bâtiment.

**Pont Suspendu**



- Architecture ☒
- Élément arboré ☐
- Séquence architecturale ☐
- Paysage / Site ☐
- Espace public ☐
- Motif historique ☒
- Motif culturel ☒
- Motif écologique ☐

**Prescriptions:**

- Conserver et mettre en valeur les caractéristiques de l'ouvrage
- Interdire l'extension du bâtiment.

**Petit patrimoine : Lavoir, croix,...**

| Localisation/identification                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | Qualifications                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p>Les éléments de petits patrimoine relevés : croix, fontaine, lavoir et les éléments de décors architecturaux de certaines façades, sources, blasons,... :</p> <p>Liste suivante non exhaustive (se reporter au plan de zonage):</p>           | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Architecture <input checked="" type="checkbox"/></li> <li>- Élément arboré <input type="checkbox"/></li> <li>- Séquence architecturale <input type="checkbox"/></li> <li>- Paysage / Site <input type="checkbox"/></li> <li>- Espace public <input type="checkbox"/></li> <li>- Motif historique <input checked="" type="checkbox"/></li> <li>- Motif culturel <input checked="" type="checkbox"/></li> <li>- Motif écologique <input type="checkbox"/></li> </ul> <p><b>Prescriptions :</b></p> <p>La localisation des éléments de petits patrimoines (croix, puits, fontaines, ...) en particulier peut être amenée à évoluer pour des raisons d'élargissement de voirie ou d'aménagement de carrefour. Dans ce cas, ce petit patrimoine sera repositionné au plus près de son emplacement originel et restera visible du domaine public. Ces éléments doivent être préservés et valorisés.</p> <p>Les autres éléments identifiés doivent être préservés et mis en valeur. A minima, il s'agira de les maintenir visibles depuis l'espace public.</p> |

## **DG 12 – PERIMETRE D'INSTRUCTIBILITE EN APPLICATION DE L'ARTICLE L111-6 DU CODE DE L'URBANISME, REPERE SUR LE PLAN DE ZONAGE AU TITRE DE L'ARTICLE R123-11 B DU MEME CODE.**

La commune est traversée 1 route classée route à grande circulation (Autoroute) en application de l'article L111-6 et L111-7 du Code de l'urbanisme, générant des périmètres d'inconstructibilité en dehors des espaces urbanisés :

- Une bande d'inconstructibilité de 100 m de part et d'autre de l'axe autoroutier est déterminé

Ce principe d'inconstructibilité ne concerne pas :

- Les constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ;
- Les services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières ;
- Les bâtiments d'exploitation agricole ;
- Les réseaux d'intérêt public.

Elle ne s'applique pas non plus à l'adaptation, au changement de destination, à la réfection ou à l'extension de constructions existantes.

En application de l'article L111-8° du Code de l'Urbanisme, le PLU « peut fixer des règles d'implantation différentes de celles prévues par l'article L. 111-6 lorsqu'il comporte une étude justifiant, en fonction des spécificités locales, que ces règles sont compatibles avec la prise en compte des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale, ainsi que de la qualité de l'urbanisme et des paysages. »

Le nouveau périmètre est reporté sur le plan de zonage.

## **DG 13- PRISE EN COMPTE DES RISQUES D'INONDATION**

La commune est concernée par 2 Plans de Prévention des Risques d'Inondation :

- PPRi Val d'Allier Issoirien
- PPRi de la Couze-Chambon

Se reporter aux pièces n°5a et 5b du présent dossier.

A la confluence entre la Couze-Chambon et l'Allier, les 2 PPRi s'appliquent. Dans ce cas, la règle la plus contraignante des 2 est à appliquer.

## TITRE 2 : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

## REGLEMENT DE LA ZONE UD

### CARACTERE DE LA ZONE

La zone UD est une zone urbaine, correspondant au centre bourg de Coudes, accueillant un parc de logements anciens et une mixité de fonctions (équipements, services, commerces,...).

La zone UD est concernée par :

- La servitude AC1 : Périmètre de protection des monuments historiques et classés
- La servitude PM1 : Plan de Protection des Risques Naturels d'Inondation : en cas de règles différentes entre le présent document et cette servitude, la règle la plus contraignante s'applique.
- La servitude Int1 : voisinage des cimetières

Se reporter aux pièces n°5a et 5b du dossier de PLU.

### SECTION I – DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES

#### I.1 UD - INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATION DES SOLS, TYPES D'ACTIVITES INTERDITES, DESTINATION ET SOUS-DESTINATION

| DESTINATION                                           | SOUS-DESTINATION                                                                  | INTERDIT | AUTORISE SOUS CONDITIONS |
|-------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------|----------|--------------------------|
| Exploitations agricoles et forestières                | Exploitations agricoles                                                           | X        |                          |
|                                                       | Exploitations forestières                                                         | X        |                          |
| Habitation                                            | Logement                                                                          |          |                          |
|                                                       | Hébergement                                                                       |          |                          |
| Commerce et activités de services                     | Artisanat et commerce de détail                                                   |          |                          |
|                                                       | Restauration                                                                      |          |                          |
|                                                       | Commerce de gros                                                                  | X        |                          |
|                                                       | Activité de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle                      |          |                          |
|                                                       | Hébergement hôtelier et touristique                                               |          |                          |
|                                                       | Cinéma                                                                            | X        |                          |
| Equipement d'intérêt collectif et services publics    | Locaux et bureau accueillant du public des administrations publiques et assimilés |          |                          |
|                                                       | Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés       |          |                          |
|                                                       | Etablissement d'enseignement, de santé ou d'action sociale                        |          |                          |
|                                                       | Salles d'art et de spectacles                                                     |          |                          |
|                                                       | Equipement sportif                                                                |          | X                        |
|                                                       | Autres équipements recevant du public                                             |          | X                        |
| Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire | Industrie                                                                         | X        |                          |
|                                                       | Entrepôt                                                                          | X        |                          |
|                                                       | Bureau                                                                            |          |                          |
|                                                       | Centre de congrès et d'exposition                                                 |          |                          |

Les destinations et/ou sous-destinations non interdites et non autorisées sous condition sont autorisées sans condition.

Les aménagements, adaptations et réfections des constructions existantes sont autorisées pour toutes les destinations, y compris celles interdites dans la zone.

**1° Constructions dont la destination et/ou sous-destination est soumise à conditions particulières :**

- Pour la destination « Equipements d'intérêt collectif et services publics », la sous destination « Autres équipements recevant du public » de s'inscrire dans le cadre d'une extension ou d'une annexe d'une activité existante à la date d'approbation du PLU.
- La sous-destination « équipements sportifs » est autorisée dans la limite de 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

**2° Usage, affectation des sols et type d'activités interdits :**

- Les dépôts de matériaux.
- Les véhicules hors d'usage.

**I.2 UD - MIXITE SOCIALE ET FONCTIONNELLE**

Sur le linéaire de préservation de la diversité commerciale, identifié au titre de l'article L.151-16° sur le plan de zonage, le changement de destination en habitation des commerces et activités de services est interdit.

**SECTION II – CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE**

**II.1 UD - VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS**

Les choix en matière d'implantation et de volumes des constructions devront être fait en tenant compte de l'environnement bâti ou naturel.

**1° Implantation des constructions le long des voies et emprises publiques ou privées ouvertes à la circulation publique, existantes ou projetées :**

Les constructions principales (hors annexes) doivent s'implanter à l'alignement des voies et emprises publiques.

Lorsqu'une construction principale (hors annexe et piscine) est déjà implantée sur la parcelle, l'implantation des constructions nouvelles (hors annexes et piscines) peut être réalisée en retrait de l'alignement lorsque cela permet d'améliorer l'organisation et le fonctionnement entre les différents volumes bâtis présents sur la parcelle.

L'ensemble des dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas :

- Aux extensions de constructions existantes, régulièrement édifiées, implantées avec des retraits différents. Dans ce cas, l'extension pourra s'implanter avec le même retrait que celui de la construction existante.
- Aux annexes qui peuvent être implantées en retrait lorsque cela permet d'améliorer l'organisation et le fonctionnement entre les différents volumes bâtis présents sur la parcelle .
- Aux constructions, ouvrages, installations, infrastructures et superstructures d'intérêt général ou nécessaires aux services publics, à condition que leur destination suppose une implantation différente pour répondre à des besoins de fonctionnalité ou de sécurité et que l'implantation projetée ne porte pas atteinte au cadre bâti.

**2° Implantation des constructions le long des limites séparatives :**

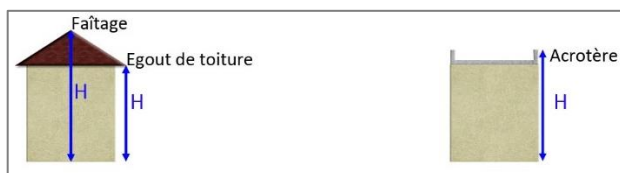
/.

**3° Implantation par rapport aux constructions sur une même propriété :**

/.

#### **4° Hauteur des constructions :**

La hauteur d'une construction est mesurée à partir du sol naturel existant avant tout travaux de terrassement jusqu'au sommet de la construction ou à l'acrotère, cheminées, ouvrages techniques et autres superstructures exclus.



*Schéma illustratif non réglementaire.*

La hauteur maximum autorisée devra correspondre à plus ou moins 1 mètre à la hauteur maximum existante des constructions existantes sur la parcelle ou les parcelles limitrophes.

Cette disposition ne s'applique pas :

- Aux aménagements et extensions des constructions existantes. Dans ce cas, une hauteur différente peut être autorisée à condition de respecter la hauteur existante de la construction
- Aux constructions, ouvrages, installations, infrastructures et superstructures d'intérêt général ou nécessaires aux services publics à condition que leur destination suppose une hauteur différente pour répondre à des besoins de fonctionnalité ou de sécurité et que l'implantation projetée ne porte pas atteinte au cadre bâti.

## **II.2 UD - QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE**

### **1° Dispositions concernant les caractéristiques architecturales des façades, et toitures :**

#### **1. Règles générales :**

Les constructions s'adapteront très étroitement au profil du terrain naturel.

Les choix en matière d'implantation, de volumes et d'aspect des constructions à réaliser ou à modifier devront être faits en tenant compte de l'environnement bâti ou naturel.

L'emploi à nu des matériaux destinés à être enduits est interdit.

Les imitations de matériaux sont interdites.

Les constructions s'adapteront à l'environnement bâti existant.

#### **2. Règles particulières :**

##### **Couvertures :**

Les couvertures seront réalisées en aspect tuile terres cuites rouges, creuses ou romane, sur faible pente, c'est-à-dire de 25% à 35%.

Toutefois, les pentes d'origine et autres matériaux traditionnels (ardoise notamment) pourront être conservés dans le cadre de réhabilitation.

De même, dans le cas de la réfection partielle de la couverture, la couleur et l'aspect seront similaires à ceux de la toiture existante.

Les toitures terrasses sont interdites.

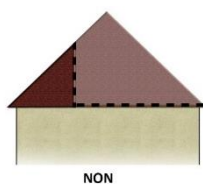
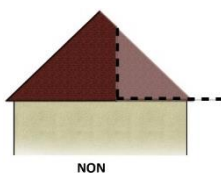
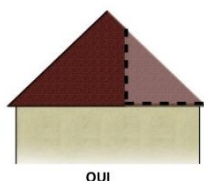
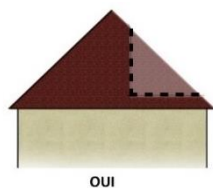
Pour les extensions et annexes uniquement, les toitures à 1 pant sont autorisées.

Dans tous les cas, sur les murs gouttereaux, les corniches et les génoises seront conservées ou reconstruites.

Les éléments surajoutés (cheminée notamment) devront s'intégrer au mieux au volume et à l'aspect de la construction.

Les ouvertures non intégrées à la pente (chiens assis, jacobine,...) sont interdites.

Les ouvertures partielles des toitures sont autorisées, à condition d'être intégrées à la pente du toit et de représenter au maximum 50% de l'emprise au sol du volume concerné.



*Schémas illustratifs non réglementaires.*

Les prescriptions ci-dessus peuvent ne pas s'appliquer dans les cas suivants, pour des raisons d'harmonie ou d'impératifs techniques :

- Pour les extensions des constructions existantes, l'aspect et les couleurs peuvent être similaires à la construction existante.
- Pour les vérandas, piscines, serres et ouvrages techniques nécessaires aux services publics et/ou d'intérêt collectif, répondant à des exigences techniques différentes
- Pour les dispositifs de production d'énergie solaire, à condition d'être intégré à la pente du toit
- **Façades :**

L'aspect des constructions sera compatible avec la tenue générale de la zone et l'harmonie du paysage urbain existant ; intégration dans le site, pastiche ou architecture étrangère à la région interdite.

Le choix de couleur de l'enduit de façade doit être en cohérence (dans les mêmes tons) avec celle des bâtiments limitrophes.

Les couleurs trop vives ou trop sombres seront à proscrire.

La couleur de l'enduit doit être en harmonie avec les autres éléments colorés du bâtiment (couleur des menuiseries, ferronnerie, décorations peintes,...).

Lorsque les bâtiments ne sont pas réalisés en matériaux naturels tels que pierre, leurs enduits de façades doivent respecter les couleurs s'inscrivant dans les tons d'ocre clair.

Les enduits lisses, grattés ou écrasés sont obligatoire.

Lorsqu'ils existent, les éléments de décors architecturaux (encadrement en pierre, pierres d'angles, arcs de décharges,...) doivent être maintenus visibles et mis en valeur.

Sur les façades disposant d'ouvertures rectangulaires, plus hautes que larges : toute nouvelle ouverture doit respecter ces mêmes caractéristiques et dimensions.

Dans tous les cas :

- Les ouvertures seront alignées verticalement sur la façade.
- Une harmonie et un équilibre seront recherchés entre les surfaces pleines et vides des ouvertures.

Les menuiseries seront de tons discrets.

D'une façon générale, le traitement des menuiseries et des fermetures doit être cohérent avec l'aspect recherché pour la façade. A ce titre, les effets trop ostentatoires sont incompatibles avec la simplicité des constructions locales : bois teintés ou vernis brillants, bois exotique apparents, quincaillerie et ferronnerie trop affirmés ou soulignés à la peinture sont à interdire.

Les menuiseries seront de tons discrets.

Les installations techniques (aérotherme, climatiseurs, caisson des volets roulant,...) extérieures sont interdites sur les façades visibles depuis les voies publiques.

Les modénatures existantes seront conservées et mise en valeur.

L'ensemble des éléments de décors (génoises, chainage d'angle, encadrement en pierre des ouvertures, clés de voute, blasons,...) et les éléments architecturaux caractéristiques de la commune (escalier extérieur) doivent être préserver et mis en valeur (sauf pour des impératifs techniques liés à la nature du projet).

Les prescriptions ci-dessus peuvent ne pas s'appliquer dans les cas suivants :

- Les vérandas, piscines, serres et ouvrages techniques nécessaires aux services publics et/ou d'intérêt collectif, répondant à des exigences techniques différentes
- Pour les extensions des constructions existantes, à condition de s'inscrire en harmonie avec le bâtiment existant
- Pour les dispositifs de production d'énergie solaire, à condition d'être intégré à la façade.

### 3. Clôture :

Les clôtures sur alignement seront composées d'un mur d'une hauteur limitée à 1.20 m, éventuellement surmonté de panneaux rigides et non opaques.

Les clôtures sur limite séparative ne sont pas réglementées.

## **2° Patrimoine bâti et paysager à protéger au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme :**

Se reporter à la disposition générale n°11.

Dans le secteur d'espace de parcs et jardins à protéger, identifié sur le plan de zonage, seuls sont autorisées :

- Les annexes, dans la limite de 50 m<sup>2</sup> d'emprise au sol au total (quel que soit le nombre d'annexes)
- Les extensions des constructions existantes sont également autorisées, dans la limite de 30% de l'emprise au sol existante.

## **II.3 UD - TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS**

Pour les haies destinées à masquer les bâtiments ou à délimiter une propriété, les prescriptions suivantes sont à respecter :

- autoriser que des essences locales (pas d'espèces de conifères tels que les thuyas, le cyprès de l'Arizona..., ni de laurier-cerise ni de laurier-sauce) pour la plantation et le remplacement d'une partie de haie pour sa gestion et son entretien notamment en matière de sécurité des biens et des personnes, de risques sanitaires tels que le risque d'allergie et de qualité phytosanitaire des arbres ;
- autoriser que des haies à au moins trois espèces différentes (pas de haies monospécifiques d'essences exogènes, ni de haies dominées à plus de 50 % par une espèce) dont une espèce sempervirente

(toujours verte : feuillus ou conifères endogènes) au maximum, mais pas d'espèces de conifères tels que les thuyas, le cyprès de l'Arizona..., ni de laurier-cerise ni de laurier-sauce.

Pour toutes les plantations, se reporter à la liste des essences recommandées en annexe du présent règlement.

## II.4 UD - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules des constructions doit être assuré en dehors des voies publiques ou de desserte collective, et correspondre aux besoins de l'opération.

- Pour les constructions à destination de logement, il est imposé la réalisation d'au moins 2 places de stationnement par logement
- Pour les autres destinations autorisées dans la zone, il est imposé la réalisation d'au moins 1 place par tranche de 60 m<sup>2</sup> de surface de plancher<sup>1</sup>.

## SECTION III – EQUIPEMENTS ET RESEAUX

### III.1 UD - DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

Les accès doivent être adaptés aux besoins de l'opération, aménagés de façon à apporter le minimum de gêne ou de risque pour la circulation publique et ils doivent présenter des caractéristiques adaptées à l'approche des moyens de lutte contre l'incendie et des véhicules de collecte de déchet.

Lorsque le terrain est riverain de 2 ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle des voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

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

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

Les liaisons modes doux identifiées sur le plan de zonage au titre de l'article L151-38° du C.U. doivent être préservées et accessibles dans leur intégralité. Si la liaison devait être interrompue pour des raisons techniques ou de dessertes, un itinéraire de remplacement devra obligatoirement être trouvé pour assurer la continuité.

### III.2 UD - DESSERTE PAR LES RESEAUX

#### 1° Eau potable :

Toute construction qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par une conduite ayant des caractéristiques suffisantes, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

#### 2° Assainissement des eaux usées :

Toute construction qui requiert un assainissement doit être raccordée au réseau public d'assainissement d'eaux usées par un dispositif d'évacuation séparatif, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

<sup>1</sup> Soit 1 place de stationnement jusqu'à 60 m<sup>2</sup> de surface de plancher, 2 places de 61 à 120 m<sup>2</sup> de surface de plancher, 3 places de 121 à 180 m<sup>2</sup> de surface de plancher,...

### **3° Gestion des eaux pluviales :**

Toute construction qui requiert un assainissement des eaux pluviales doit être raccordée au réseau d'eaux pluviales existant.

En l'absence de réseau, ou en cas de réseau insuffisant, les eaux pluviales devront :

- Soit être absorbées en totalité sur le terrain (rétention ou autres moyens), sauf en cas d'impossibilité technique démontrée
- Soit être évacuées directement et sans stagnation vers un déversoir désigné par les autorités compétentes.

Dans tous les cas, les débits de fuite des ouvrages de rétention seront limités à 3l/s/ha pour une pluie décennale.

Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Les aménagements réalisés sur tout terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

## REGLEMENT DE LA ZONE UG

### CARACTERE DE LA ZONE

La zone UG est une zone urbaine, principalement à vocation résidentielle.

La zone UG est concernée par :

- La servitude AC1 : Périmètre de protection des monuments historiques et classés
- La servitude PM1 : Plan de Protection des Risques Naturels d'Inondation : en cas de règles différentes entre le présent document et cette servitude, la règle la plus contraignante s'applique.
- La servitude Int1 : voisinage des cimetières
- La servitude I4 : ligne électrique

Se reporter aux pièces n°5a et 5b du dossier de PLU.

Elle comporte :

- Un sous-secteur UGd au sein de laquelle la densité est plus limitée
- Un sous-secteur UGs dédiée aux services et équipements

Les zones UG et UGd comporte des Orientations d'Aménagement et de Programmation : se reporter à la pièce n° 3 du dossier de PLU.

## SECTION I – DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES

### I.1 UG - INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATION DES SOLS, TYPES D'ACTIVITES INTERDITES, DESTINATION ET SOUS-DESTINATION

#### ZONES UG ET UGD

| DESTINATION                                                  | SOUS-DESTINATION                                                                  | INTERDIT | AUTORISE SOUS CONDITIONS |
|--------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------|----------|--------------------------|
| <b>Exploitations agricoles et forestières</b>                | Exploitations agricoles                                                           | X        |                          |
|                                                              | Exploitations forestières                                                         | X        |                          |
| <b>Habitation</b>                                            | Logement                                                                          |          |                          |
|                                                              | Hébergement                                                                       |          |                          |
| <b>Commerce et activités de services</b>                     | Artisanat et commerce de détail                                                   |          |                          |
|                                                              | Restauration                                                                      |          |                          |
|                                                              | Commerce de gros                                                                  |          |                          |
|                                                              | Activité de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle                      |          |                          |
|                                                              | Hébergement hôtelier et touristique                                               |          |                          |
|                                                              | Cinéma                                                                            |          | X                        |
| <b>Equipement d'intérêt collectif et services publics</b>    | Locaux et bureau accueillant du public des administrations publiques et assimilés |          |                          |
|                                                              | Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés       |          |                          |
|                                                              | Etablissement d'enseignement, de santé ou d'action sociale                        |          |                          |
|                                                              | Salles d'art et de spectacles                                                     |          | X                        |
|                                                              | Equipement sportif                                                                |          | X                        |
|                                                              | Autres équipements recevant du public                                             |          | X                        |
| <b>Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire</b> | Industrie                                                                         | X        |                          |
|                                                              | Entrepôt                                                                          | X        |                          |
|                                                              | Bureau                                                                            |          |                          |
|                                                              | Centre de congrès et d'exposition                                                 | X        |                          |

Les destinations et/ou sous-destinations non interdites et non autorisées sous condition sont autorisées sans condition.

Les aménagements, adaptations et réfections des constructions existantes sont autorisées pour toutes les destinations, y compris celles interdites dans la zone.

#### 1° Constructions dont la destination et/ou sous-destination est soumise à conditions particulières :

- Pour la destination « commerce et activité de services », la sous-destination « cinéma », est autorisée à condition de créer un espace de stationnement suffisant et de créer des conditions d'accessibilité adaptées ;
- Pour la destination « Equipements d'intérêt collectif et services publics »
  - o La sous-destination « locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés » est autorisée dans la limite de 100 m<sup>2</sup> d'emprise au sol maximum ;
  - o La sous-destination « salle d'art et de spectacle » à condition de créer un espace de stationnement suffisant et de créer des conditions d'accessibilité adaptées ;
  - o La sous-destination « autres équipements recevant du public » à condition d'être compatible avec la vocation de la zone

## 2° Usage, affectation des sols et type d'activités interdits :

- Les dépôts de matériaux.
- Les véhicules hors d'usage

## 3° Usage, affectation des sols et type d'activités soumis à conditions particulières :

- Les installations et travaux nécessaires à l'aménagement, aux services publics ou d'intérêt collectif nécessaires pour la Voie Verte-Véloroute Val d'Allier, y compris les exhaussements et affouillements de sol
- Le défrichement ponctuel uniquement pour la réalisation d'aménagements liés à la Voie Verte Véloroute Val d'Allier.

### ZONE UGS

| DESTINATION                                                  | SOUS-DESTINATION                                                                  | INTERDIT | AUTORISE SOUS CONDITIONS |
|--------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------|----------|--------------------------|
| <b>Exploitations agricoles et forestières</b>                | Exploitations agricoles                                                           | X        |                          |
|                                                              | Exploitations forestières                                                         | X        |                          |
| <b>Habitation</b>                                            | Logement                                                                          | X        |                          |
|                                                              | Hébergement                                                                       | X        |                          |
| <b>Commerce et activités de services</b>                     | Artisanat et commerce de détail                                                   |          | X                        |
|                                                              | Restauration                                                                      | X        |                          |
|                                                              | Commerce de gros                                                                  | X        |                          |
|                                                              | Activité de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle                      |          |                          |
|                                                              | Hébergement hôtelier et touristique                                               | X        |                          |
|                                                              | Cinéma                                                                            | X        |                          |
| <b>Equipement d'intérêt collectif et services publics</b>    | Locaux et bureau accueillant du public des administrations publiques et assimilés |          |                          |
|                                                              | Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés       |          |                          |
|                                                              | Etablissement d'enseignement, de santé ou d'action sociale                        |          |                          |
|                                                              | Salles d'art et de spectacles                                                     | X        |                          |
|                                                              | Equipement sportif                                                                | X        |                          |
|                                                              | Autres équipements recevant du public                                             | X        |                          |
| <b>Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire</b> | Industrie                                                                         | X        |                          |
|                                                              | Entrepôt                                                                          | X        |                          |
|                                                              | Bureau                                                                            | X        |                          |
|                                                              | Centre de congrès et d'exposition                                                 | X        |                          |

Les destinations et/ou sous-destinations non interdites et non autorisées sous condition sont autorisées sans condition.

Les aménagements, adaptations et réfections des constructions existantes sont autorisées pour toutes les destinations, y compris celles interdites dans la zone.

## 1° Constructions dont la destination et/ou sous-destination est soumise à conditions particulières :

Pour la destination « commerce et activités de services », la sous-destination « artisanat et commerce de détail », est autorisée dans la limite de 300 m<sup>2</sup> et à condition d'être liée à la santé.

## I.2 UG - MIXITE SOCIALE ET FONCTIONNELLE

Se reporter à la liste des emplacements réservés et des programmes de logements :

2 secteurs sont concernés par un emplacement réservé en application de l'article L151-41 4° du Code de l'Urbanisme (emplacement réservé en vue de la réalisation, dans le respect des objectifs de mixité sociale, de programmes de logements).

## SECTION II – CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

### II.1 UG - VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Les choix en matière d'implantation et de volumes des constructions devront être fait en tenant compte de l'environnement bâti ou naturel.

Les constructions s'adapteront au profil du terrain naturel.

#### **1° Implantation des constructions le long des voies et emprises publiques ou privées ouvertes à la circulation publique, existantes ou projetées :**

A l'exception de la zone UGs :

Le point le plus proche de la construction principale (hors annexes) par rapport à l'alignement doit s'implanter dans une bande comprise entre 3 mètres et 5 mètres par rapport à l'alignement.

Lorsqu'une construction principale (hors annexe et piscine) est déjà implantée sur la parcelle, l'implantation des constructions nouvelles (hors annexes et piscines) peut être réalisée en retrait de plus de 5 m, lorsque cela permet d'améliorer l'organisation et le fonctionnement entre les différents volumes bâtis présents sur la parcelle.

Les constructions annexes doivent s'implanter en retrait de minimum 3 m de l'alignement.

Les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas :

- Aux aménagements et extensions de constructions existantes, régulièrement édifiées, implantées avec des retraits différents. Dans ce cas, l'extension pourra s'implanter avec le même retrait que celui de la construction existante.
- Aux constructions, ouvrages, installations, infrastructures et superstructures d'intérêt général ou nécessaires aux services publics, à condition que leur destination suppose une implantation différente pour répondre à des besoins de fonctionnalité ou de sécurité et que l'implantation projetée ne porte pas atteinte au cadre bâti.
- Pour des raisons d'impératifs techniques, aux constructions légères adossées à la construction (rampe d'accès, escaliers,...), et aux dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables

En zone UGs :

Se reporter aux marges de recul figurant sur le plan de zonage.

Par rapport au chemin de la Ronzière (RD797D), les constructions doivent s'implanter :

- Soit à l'alignement,
- Soit en retrait de maximum 5 m

Par rapport aux autres emprises publiques : non réglementé.

Les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas :

- Pour des raisons d'impératifs techniques, aux constructions légères adossées à la construction (rampe d'accès, escaliers,...), et aux dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables
- Aux constructions, ouvrages, installations, infrastructures et superstructures d'intérêt général ou nécessaires aux services publics, à condition que leur destination suppose une implantation différente

pour répondre à des besoins de fonctionnalité ou de sécurité et que l'implantation projetée ne porte pas atteinte au cadre bâti.

## **2° Implantation des constructions le long des limites séparatives :**

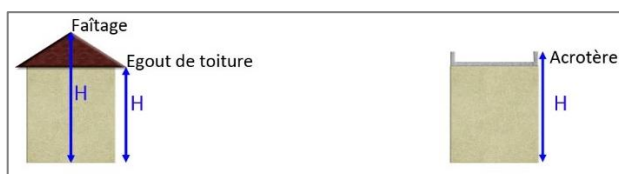
/.

## **3° Implantation par rapport aux constructions sur une même propriété :**

/.

## **4° Hauteur des constructions :**

La hauteur d'une construction est mesurée à partir du sol naturel existant avant tout travaux de terrassement jusqu'au faîtage ou à l'acrotère, cheminées, ouvrages techniques et autres superstructures exclus.



*Schéma illustratif non réglementaire.*

La hauteur maximum autorisée est de 10 m au faîtage ou de 8.5 m à l'acrotère.

En zone UGs, la hauteur maximum autorisée est de 12 m au faîtage ou à l'acrotère.

Cette disposition ne s'applique pas :

- Aux aménagements et extensions des constructions existantes. Dans ce cas, une hauteur différente peut être autorisée à condition de respecter la hauteur existante.
- Aux constructions, ouvrages, installations, infrastructures et superstructures d'intérêt général ou nécessaires aux services publics à condition que leur destination suppose une hauteur différente pour répondre à des besoins de fonctionnalité ou de sécurité et que l'implantation projetée ne porte pas atteinte au cadre bâti.

## **5° Emprise au sol :**

En zone UGd uniquement, le Coefficient d'Emprise au Sol (CES) est fixé à 30% maximum.

## **II.2 UG - QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE**

### **1° Dispositions concernant les caractéristiques architecturales des façades, et toitures :**

#### **1. Règles générales :**

Les constructions s'adapteront très étroitement au profil du terrain naturel.

Les choix en matière d'implantation, de volumes et d'aspect des constructions à réaliser ou à modifier devront être faits en tenant compte de l'environnement bâti ou naturel. L'emploi à nu des matériaux destinés à être enduits est interdit.

Les constructions s'adapteront à l'environnement bâti existant.

## 2. Règles particulières :

### - Couvertures :

#### A l'exception de la zone UGs :

Les couvertures seront réalisées en aspect tuile terres cuites rouges, creuses ou romane, sur faible pente, c'est-à-dire de 25% à 35%.

Toutefois, les pentes d'origine et autres matériaux traditionnels (ardoise ou chaume notamment) pourront être conservés dans le cadre de réhabilitation.

De même, dans le cas de la réfection partielle de la couverture, la couleur et l'aspect seront similaires à ceux de la toiture existante.

Les toitures terrasses sont autorisées.

L'emploi d'autres matériaux de couverture pourra être autorisé sous réserve qu'ils s'harmonisent par leur forme, leur aspect et leur tonalité avec ceux des constructions environnantes.

Les éléments surajoutés (cheminée notamment) devront s'intégrer au mieux au volume et à l'aspect de la construction.

Les ouvertures non intégrées à la pente (chiens assis, jacobine,...) sont interdites.

#### Les prescriptions ci-dessus peuvent ne pas s'appliquer dans les cas suivants :

- Pour les extensions des constructions existantes, l'aspect et les couleurs peuvent être similaires à la construction existante.
- Pour les vérandas, piscines, serres et ouvrages techniques nécessaires aux services publics et/ou d'intérêt collectif, répondant à des exigences techniques différentes
- Pour les dispositifs de production d'énergie solaire, à condition d'être intégré à la pente du toit dans le cas de toitures en pente

#### En zone UGs :

Les couvertures seront réalisées en aspect tuiles terres cuites rouges, sur faible pente, c'est-à-dire de 25% à 35%.

Les toitures terrasses sont autorisées.

Les éléments surajoutés (cheminée notamment) devront s'intégrer au mieux au volume et à l'aspect de la construction.

Les ouvertures non intégrées à la pente (chiens assis, jacobine,...) sont interdites.

#### Les prescriptions ci-dessus peuvent ne pas s'appliquer dans les cas suivants :

- Pour les ouvrages techniques nécessaires aux services publics et/ou d'intérêt collectif, répondant à des exigences techniques différentes
- Pour les dispositifs de production d'énergie solaire, à condition d'être intégrés à la pente du toit dans le cas de toitures en pente

### - Façades :

L'aspect des constructions sera compatible avec la tenue générale de la zone et l'harmonie du paysage urbain existant ; intégration dans le site, pastiche ou architecture étrangère à la région interdite.

L'implantation des constructions sera en lien avec la topographie, l'exposition, de façon à faciliter un éclairage naturel optimal, à permettre un ensoleillement des constructions tout en permettant des espaces plus abrités en cas de canicule, répondant aux orientations du développement durable en matière d'économie d'énergie.

L'implantation et la disposition des logements permettront de préserver des espaces d'intimité et de limiter les vues sur le voisinage.

Le choix de couleur de l'enduit de façade doit être en cohérence (dans les mêmes tons) avec celle des bâtiments limitrophes.

La couleur de l'enduit doit être en harmonie avec les autres éléments colorés du bâtiment (couleur des menuiseries, ferronnerie, décorations peintes,...).

Les couleurs trop vives ou trop sombres seront à proscrire.

Lorsque les bâtiments ne sont pas réalisés en matériaux naturels tels que pierre, leurs enduits de façades doivent respecter les couleurs s'inscrivant dans les tons d'ocre clair.

En zone UGs uniquement, lorsque les bâtiments ne sont pas réalisés en matériaux naturels tels que pierre, leurs enduits de façades doivent respecter les couleurs s'inscrivant dans les tons d'ocre clair ou des couleurs sombres/gris favorisant l'insertion des constructions dans un environnement naturel.

Les enduits « grossiers » de type tyrolien ou projeté sont interdits.

D'une façon générale, le traitement des menuiseries et des fermetures doit être cohérent avec l'aspect recherché pour la façade. A ce titre, les effets trop ostentatoires sont incompatibles avec la simplicité des constructions locales : bois teintés ou vernis brillants, bois exotique apparents, quincaillerie et ferronnerie trop affirmés ou soulignés à la peinture sont à interdire.

Les menuiseries seront de tons discrets.

Les installations techniques (aérotherme, climatiseurs, caisson des volets roulant,...) pourront être installées sur les façades à condition d'être encastrées et habillées de manière à permettre leur intégration dans la façade.

Les prescriptions ci-dessus peuvent ne pas s'appliquer dans les cas suivants :

- Les vérandas, piscines, serres et ouvrages techniques nécessaires aux services publics et/ou d'intérêt collectif, répondant à des exigences techniques différentes
- Pour les extensions des constructions existantes, à condition de s'inscrire en harmonie avec le bâtiment existant
- Pour les dispositifs de production d'énergie solaire, à condition d'être intégré à la façade.

### **3. Clôture :**

Les clôtures sur alignement seront composées d'un mur d'une hauteur limitée à **1.20 m**, éventuellement surmonté de panneaux rigides et non opaques.

Les clôtures sur limite séparative ne sont pas réglementées.

## **2° Patrimoine bâti et paysager à protéger au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme :**

Se reporter à la disposition générale n°11.

Dans le secteur d'espace de parcs et jardins à protéger, identifié sur le plan de zonage, seuls sont autorisés :

- Les annexes, dans la limite de 50 m<sup>2</sup> d'emprise au sol au total (quel que soit le nombre d'annexes)
- Les extensions des constructions existantes sont également autorisées, dans la limite de 30% de l'emprise au sol existante.

## **3° Patrimoine de biodiversité à protéger au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme :**

- Secteurs humides : secteur de cours d'eau

Les prescriptions associées aux « secteurs de cours d'eau » protégés au titre des L151-23 et R151-43 (5°) reportés sur le plan de zonage sont :

- autoriser l'élagage des ripisylves des secteurs de cours d'eau ;

- autoriser le recépage ponctuel de jeunes plants des arbres (de faible diamètre) des ripisylves des secteurs de cours d'eau ;
- autoriser la coupe et le dessouchage des espèces exotiques envahissantes : renouée asiatique, ailanthe, érable négundo, robinier... par des méthodes adaptées en évitant toute pratique favorisant la dissémination ;
- autoriser les travaux nécessaires aux réseaux d'eau potable, d'adduction d'eau, d'air et d'assainissement des eaux usées ou pluviales ainsi qu'au réseau électrique
- interdire la création de retenue dans les secteurs de cours d'eau<sup>2</sup> ;
- interdire l'imperméabilisation, le remblaiement, l'affouillement, le drainage ou l'assèchement des secteurs de cours d'eau sauf pour un accès ponctuel au cours d'eau<sup>3</sup> ;
- interdire la coupe rase (avec ou sans dessouchage) des secteurs de cours d'eau sauf dans des peupleraies (plantations existantes de peuplier) ;
- interdire le défrichement (changement d'occupation du sol) des secteurs de cours d'eau sauf pour :
  - o un accès ponctuel au cours d'eau en lien avec un chemin pédestre, cycliste ou équestre ou
  - o sur des digues pour des raisons de mise en sécurité des digues ;
  - o pour les travaux nécessaires à la réalisation de la Voie Verte-véloroute du val d'Allier.
- interdire la populiculture (plantation de peupliers) ainsi que la plantation de résineux ou d'espèces exogènes de type robinier, érable négundo... ;

### II.3 UG- TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Pour les haies destinées à masquer les bâtiments ou à délimiter une propriété, les prescriptions suivantes sont à respecter :

- autoriser que des essences locales (pas d'espèces de conifères tels que les thuyas, le cyprès de l'Arizona..., ni de laurier-cerise ni de laurier-sauce) pour la plantation et le remplacement d'une partie de haie pour sa gestion et son entretien notamment en matière de sécurité des biens et des personnes, de risques sanitaires tels que le risque d'allergie et de qualité phytosanitaire des arbres ;
- autoriser que des haies à au moins trois espèces différentes (pas de haies monospécifiques d'essences exogènes, ni de haies dominées à plus de 50 % par une espèce) dont une espèce sempervirente (toujours verte : feuillus ou conifères endogènes) au maximum, mais pas d'espèces de conifères tels que les thuyas, le cyprès de l'Arizona..., ni de laurier-cerise ni de laurier-sauce.

Pour toutes les plantations, se reporter à la liste des essences recommandées en annexe du présent règlement.

### II.4 UG - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules des constructions doit être assuré en dehors des voies publiques ou de desserte collective, et correspondre aux besoins de l'opération.

- Pour les constructions à destination de logement, il est imposé la réalisation d'au moins 2 places de stationnement par logement
- Pour les autres constructions autorisées dans la zone, il est imposé la réalisation d'au moins 1 place par tranche de 60 m<sup>2</sup> de surface de plancher<sup>4</sup>.

<sup>2</sup> Se reporter au lexique

<sup>3</sup> Se reporter au lexique

<sup>4</sup> Soit 1 place de stationnement jusqu'à 60 m<sup>2</sup> de surface de plancher, 2 places de 61 à 120 m<sup>2</sup> de surface de plancher, 3 places de 121 à 180 m<sup>2</sup> de surface de plancher,...

## SECTION III – EQUIPEMENTS ET RESEAUX

### III.1 UG- DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

Les accès doivent être adaptés aux besoins de l'opération, aménagés de façon à apporter le minimum de gêne ou de risque pour la circulation publique et ils doivent présenter des caractéristiques adaptées à l'approche des moyens de lutte contre l'incendie et des véhicules de collecte de déchet.

Lorsque le terrain est riverain de 2 ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle des voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

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

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

Les liaisons modes doux identifiées sur le plan de zonage au titre de l'article L151-38° du C.U. doivent être préservées et accessibles dans leur intégralité. Si la liaison devait être interrompue pour des raisons techniques ou de dessertes, un itinéraire de remplacement devra obligatoirement être trouvé pour assurer la continuité.

### III.2 UG - DESSERTE PAR LES RESEAUX

#### 1° Eau potable :

Toute construction qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par une conduite ayant des caractéristiques suffisantes, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

#### 2° Assainissement des eaux usées :

Toute construction qui requiert un assainissement doit être raccordée au réseau public d'assainissement d'eaux usées par un dispositif d'évacuation séparatif, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

#### 3° Gestion des eaux pluviales :

Toute construction qui requiert un assainissement des eaux pluviales doit être raccordée au réseau d'eaux pluviales existant.

En l'absence de réseau, ou en cas de réseau insuffisant, les eaux pluviales devront être absorbées en totalité sur le tènement ou évacuées vers un exutoire avec une rétention préalable.

Dans tous les cas, une cuve de rétention (ou autre système de rétention) est nécessaire pour respecter un débit de fuite des ouvrages de rétention limité à 3l/s/ha pour une pluie décennale.

Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Les aménagements réalisés sur tout terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

#### 4° Réseaux de communication électroniques :

Pour les constructions neuves, si la parcelle est desservie par un réseau de communication électronique, les constructions devront être conçues de manière à pouvoir être raccordées au réseau.

Pour les parcelles non desservies, des réservations devront être prévues afin de permettre un raccordement ultérieur.

## REGLEMENT DE LA ZONE UL

### CARACTERE DE LA ZONE

La zone UL est une zone urbaine, principalement à vocation d'équipements.

La zone UL est concernée par :

- La servitude AC1 : Périmètre de protection des monuments historiques et classés
- La servitude PM1 : Plan de Protection des Risques Naturels d'Inondation : en cas de règles différentes entre le présent document et cette servitude, la règle la plus contraignante s'applique.

Se reporter aux pièces n°5a et 5b du dossier de PLU.

### SECTION I – DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES

#### I.1 UL - INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATION DES SOLS, TYPES D'ACTIVITES INTERDITES, DESTINATION ET SOUS-DESTINATION

| DESTINATION                                                      | SOUS-DESTINATION                                                                  | INTERDIT | AUTORISE<br>SOUS<br>CONDITIONS |
|------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------|----------|--------------------------------|
| <b>Exploitations agricoles<br/>et forestières</b>                | Exploitations agricoles                                                           | X        |                                |
|                                                                  | Exploitations forestières                                                         | X        |                                |
| <b>Habitation</b>                                                | Logement                                                                          | X        |                                |
|                                                                  | Hébergement                                                                       | X        |                                |
| <b>Commerce et activités<br/>de services</b>                     | Artisanat et commerce de détail                                                   | X        |                                |
|                                                                  | Restauration                                                                      | X        |                                |
|                                                                  | Commerce de gros                                                                  | X        |                                |
|                                                                  | Activité de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle                      | X        |                                |
|                                                                  | Hébergement hôtelier et touristique                                               | X        |                                |
|                                                                  | Cinéma                                                                            | X        |                                |
| <b>Equipement d'intérêt collectif<br/>et services publics</b>    | Locaux et bureau accueillant du public des administrations publiques et assimilés | X        |                                |
|                                                                  | Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés       |          |                                |
|                                                                  | Etablissement d'enseignement, de santé ou d'action sociale                        | X        |                                |
|                                                                  | Salles d'art et de spectacles                                                     |          |                                |
|                                                                  | Equipement sportif                                                                |          |                                |
|                                                                  | Autres équipements recevant du public                                             |          |                                |
| <b>Autres activités des secteurs<br/>secondaire ou tertiaire</b> | Industrie                                                                         | X        |                                |
|                                                                  | Entrepôt                                                                          | X        |                                |
|                                                                  | Bureau                                                                            | X        |                                |
|                                                                  | Centre de congrès et d'exposition                                                 | X        |                                |

Les destinations et/ou sous-destinations non interdites et non autorisées sous condition sont autorisées sans condition.

Les aménagements, adaptations et réfections des constructions existantes sont autorisées pour toutes les destinations, y compris celles interdites dans la zone.

## I.2 UL - MIXITE SOCIALE ET FONCTIONNELLE

/.

## SECTION II – CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

### II.1 UL - VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

/.

### II.2 UL - QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

/.

### II.3 UL - TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

/.

### II.4 UL - STATIONNEMENT

/.

## SECTION III – EQUIPEMENTS ET RESEAUX

### III.1 UL - DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

/.

### III.2 UL - DESSERTE PAR LES RESEAUX

#### 1° Eau potable :

Toute construction qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par une conduite ayant des caractéristiques suffisantes, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

#### 2° Assainissement des eaux usées :

Toute construction qui requiert un assainissement doit être raccordée au réseau public d'assainissement d'eaux usées par un dispositif d'évacuation séparatif, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

#### 3° Gestion des eaux pluviales :

Toute construction qui requiert un assainissement des eaux pluviales doit être raccordée au réseau d'eaux pluviales existant.

En l'absence de réseau, ou en cas de réseau insuffisant, les eaux pluviales devront être absorbées en totalité sur le tènement ou évacuées vers un exutoire avec une rétention préalable.

Dans tous les cas, une cuve de rétention (ou autre système de rétention) est nécessaire pour respecter un débit de fuite des ouvrages de rétention limité à 3l/s/ha pour une pluie décennale.

## REGLEMENT DE LA ZONE UE

### CARACTERE DE LA ZONE

La zone UE est une zone urbaine, principalement à vocation économique.

La zone UE est concernée par :

- La servitude PM1 : Plan de Protection des Risques Naturels d’Inondation : en cas de règles différentes entre le présent document et cette servitude, la règle la plus contraignante s’applique.

Se reporter aux pièces n°5a et 5b du dossier de PLU.

### SECTION I – DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D’ACTIVITES

#### I.1 UE - INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATION DES SOLS, TYPES D’ACTIVITES INTERDITES, DESTINATION ET SOUS-DESTINATION

| DESTINATION                                           | SOUS-DESTINATION                                                                  | INTERDIT | AUTORISE SOUS CONDITIONS |
|-------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------|----------|--------------------------|
| Exploitations agricoles et forestières                | Exploitations agricoles                                                           | X        |                          |
|                                                       | Exploitations forestières                                                         | X        |                          |
| Habitation                                            | Logement                                                                          |          | X                        |
|                                                       | Hébergement                                                                       | X        |                          |
| Commerce et activités de services                     | Artisanat et commerce de détail                                                   | X        |                          |
|                                                       | Restauration                                                                      |          |                          |
|                                                       | Commerce de gros                                                                  |          |                          |
|                                                       | Activité de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle                      | X        |                          |
|                                                       | Hébergement hôtelier et touristique                                               |          |                          |
|                                                       | Cinéma                                                                            | X        |                          |
| Equipement d'intérêt collectif et services publics    | Locaux et bureau accueillant du public des administrations publiques et assimilés |          |                          |
|                                                       | Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés       |          | X                        |
|                                                       | Etablissement d'enseignement, de santé ou d'action sociale                        | X        |                          |
|                                                       | Salles d'art et de spectacles                                                     | X        |                          |
|                                                       | Equipement sportif                                                                | X        |                          |
|                                                       | Autres équipements recevant du public                                             | X        |                          |
| Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire | Industrie                                                                         |          |                          |
|                                                       | Entrepôt                                                                          |          |                          |
|                                                       | Bureau                                                                            |          |                          |
|                                                       | Centre de congrès et d'exposition                                                 | X        |                          |

Les destinations et/ou sous-destinations non interdites et non autorisées sous condition sont autorisées sans condition.

Les aménagements, adaptations et réfections des constructions existantes sont autorisées pour toutes les destinations, y compris celles interdites dans la zone.

1° Constructions dont la destination et/ou sous-destination est soumise à conditions particulières :

- Pour la destination habitation, la sous destination logement est autorisées à condition d'être liée et nécessaire à une activité déjà existante ou créée simultanément sur la zone.
- Pour la destination « Equipement d'intérêt collectif et services publics », la sous-destination « Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés » dans la limite de 40m<sup>2</sup> d'emprise au sol

2° Usage, affectation des sols et type d'activités interdits :

- Les dépôts de matériaux non liés à une activité.

**I.2 UE - MIXITE SOCIALE ET FONCTIONNELLE**

/.

**SECTION II – CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE**

**II.1 UE - VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS**

1° Implantation des constructions le long des voies et emprises publiques ou privées ouvertes à la circulation publique, existantes ou projetées :

Les constructions (y compris annexe) doivent s'implanter en retrait de minimum 3 mètres de l'alignement des voies et emprises publiques.

Cette disposition ci-dessus ne s'applique pas :

- Aux constructions, ouvrages, installations, infrastructures et superstructures d'intérêt général ou nécessaires aux services publics, à condition que leur destination suppose une implantation différente pour répondre à des besoins de fonctionnalité ou de sécurité et que l'implantation projetée ne porte pas atteinte au cadre bâti.

2° Implantation des constructions le long des limites séparatives :

Les constructions (y compris les annexes) devront s'implanter en retrait de 5 m minimum.

Cette disposition ci-dessus ne s'applique pas :

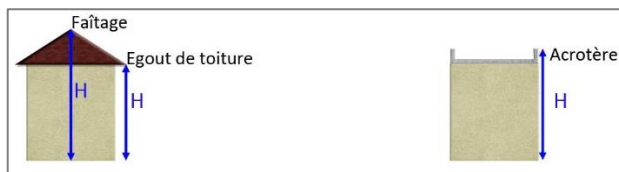
- Aux aménagements et extensions de constructions existantes, régulièrement édifiées, implantées avec des retraits différents. Dans ce cas, l'extension pourra s'implanter avec le même retrait que celui de la construction existante.
- Aux constructions, ouvrages, installations, infrastructures et superstructures d'intérêt général ou nécessaires aux services publics, à condition que leur destination suppose une implantation différente pour répondre à des besoins de fonctionnalité ou de sécurité et que l'implantation projetée ne porte pas atteinte au cadre bâti.

3° Implantation par rapport aux constructions sur une même propriété :

/.

#### 4° Hauteur des constructions :

La hauteur d'une construction est mesurée à partir du sol naturel existant avant tout travaux de terrassement jusqu'au sommet de la construction ou de l'acrotère, cheminées, ouvrages techniques et autres superstructures exclus.



*Schéma illustratif non réglementaire.*

La hauteur maximum est limitée à 12 m.

#### Cette disposition ne s'applique pas :

- Aux aménagements et extensions de constructions existantes, régulièrement édifiées, implantées avec des hauteurs différentes. Dans ce cas, l'extension ou l'aménagement pourra se réaliser avec la même hauteur que celle de la construction existante.
- Aux constructions, ouvrages, installations, infrastructures et superstructures d'intérêt général ou nécessaires aux services publics à condition que leur destination suppose une hauteur différente pour répondre à des besoins de fonctionnalité ou de sécurité et que l'implantation projetée ne porte pas atteinte au cadre bâti.

## **II.2 UE - QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE**

### 1° Dispositions concernant les caractéristiques architecturales des façades, et toitures des constructions :

#### **Règles particulières :**

Les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur, ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites et aux paysages naturels ou urbains.

Les constructions (y compris les annexes) doivent participer d'une même composition architecturale par leurs volumes et leur traitement, et s'intégrer agréablement au terrain.

Toutes les façades d'une même construction feront l'objet d'un traitement architectural identique.

L'emploi à nu des matériaux destinés à être enduits est interdit.

L'imitation de matériaux est interdite.

#### Les prescriptions ci-dessus peuvent ne pas s'appliquer dans les cas suivants :

- Pour les dispositifs de production d'énergie solaire, à condition d'être intégré à la façade.
- Pour les constructions, ouvrages, installations, infrastructures et superstructures d'intérêt général ou nécessaires aux services publics pour répondre à des besoins de fonctionnalité ou de sécurité.

#### **Clôtures :**

Les clôtures ne peuvent dépasser une hauteur maximale de 2 mètres et leur partie pleine ne peut dépasser une hauteur de 1 mètre.

Dans leur partie supérieure, elles sont ajourées de telle sorte que les parties pleines ne constituent pas plus de 10% de la surface de clôture considérée.

Ces clôtures sont toujours accompagnées d'un support végétal dense, planté de manière qu'il soit seul visible une fois parvenu à maturité.

Les clôtures ne doivent en aucun cas gêner la circulation de l'ensemble de la zone, notamment en diminuant la visibilité aux sorties d'établissement et aux carrefours.

## **2° Patrimoine bâti et paysager à protéger au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme :**

/.

### **II.3 UE - TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS**

Les espaces libres doivent être plantés et représenter au moins 15% de la surface parcellaire.

Pour les haies destinées à masquer les bâtiments ou à délimiter une propriété, les prescriptions suivantes sont à respecter :

- autoriser que des essences locales (pas d'espèces de conifères tels que les thuyas, le cyprès de l'Arizona..., ni de laurier-cerise ni de laurier-sauce) pour la plantation et le remplacement d'une partie de haie pour sa gestion et son entretien notamment en matière de sécurité des biens et des personnes, de risques sanitaires tels que le risque d'allergie et de qualité phytosanitaire des arbres ;
- autoriser que des haies à au moins trois espèces différentes (pas de haies monospécifiques d'essences exogènes, ni de haies dominées à plus de 50 % par une espèce) dont une espèce sempervirente (toujours verte : feuillus ou conifères endogènes) au maximum, mais pas d'espèces de conifères tels que les thuyas, le cyprès de l'Arizona..., ni de laurier-cerise ni de laurier-sauce.

Pour toutes les plantations, se reporter à la liste des essences recommandées en annexe du présent règlement.

### **II.4 UE - STATIONNEMENT**

Le stationnement des véhicules des constructions doit être assuré en dehors des voies publiques ou de desserte collective, et correspondre aux besoins de l'opération.

- Pour les constructions à destination de bureau, il est imposé la réalisation d'au moins 1 place par tranche de 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher<sup>5</sup>.
- Pour les constructions à destination d'entrepôt et d'industrie, il est imposé la réalisation d'au moins 1 place par tranche de 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher<sup>6</sup>.
- Pour les constructions à destination de commerce de gros, il est imposé la réalisation d'au moins 1 place par tranche de 50 m<sup>2</sup> de surface de vente<sup>7</sup>.

## **SECTION III – EQUIPEMENTS ET RESEAUX**

### **III.1 UE - DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES**

Les accès doivent être adaptés aux besoins de l'opération, aménagés de façon à apporter le minimum de gêne ou de risque pour la circulation publique et ils doivent présenter des caractéristiques adaptées à l'approche des moyens de lutte contre l'incendie et des véhicules de collecte de déchet.

Lorsque le terrain est riverain de 2 ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle des voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

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

<sup>5</sup> Soit 1 place de stationnement jusqu'à 50m<sup>2</sup> de surface de plancher, 2 places de 51 à 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher, 3 places de 101 à 150 m<sup>2</sup> de surface de plancher,...

<sup>6</sup> Soit 1 place de stationnement jusqu'à 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher, 2 places de 101 à 200 m<sup>2</sup> de surface de plancher, 3 places de 201 à 300 m<sup>2</sup> de surface de plancher,...

<sup>7</sup> Soit 1 place de stationnement jusqu'à 50 m<sup>2</sup> de surface de vente, 2 places de 51 à 100 m<sup>2</sup> de surface de vente, 3 places de 101 à 150 m<sup>2</sup> de surface de vente,...

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voiries doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir. Elles doivent être adaptées aux manœuvres propres aux poids lourds pour les activités susceptibles d'en accueillir.

### **III.2 UE - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

#### **1° Eau potable :**

Toute construction qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par une conduite ayant des caractéristiques suffisantes, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

#### **2° Assainissement des eaux usées :**

Toute construction qui requiert un assainissement doit être raccordée au réseau public d'assainissement d'eaux usées par un dispositif d'évacuation séparatif, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

#### **3° Gestion des eaux pluviales :**

Toute construction qui requiert un assainissement des eaux pluviales doit être raccordée au réseau d'eaux pluviales existant.

En l'absence de réseau, ou en cas de réseau insuffisant, les eaux pluviales devront être absorbées en totalité sur le tènement ou évacuées vers un exutoire avec une rétention préalable.

Dans tous les cas, une cuve de rétention (ou autre système de rétention) est nécessaire pour respecter un débit de fuite des ouvrages de rétention limité à 3l/s/ha pour une pluie décennale.

Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Les aménagements réalisés sur tout terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

#### **4° Réseaux de communication électroniques :**

Pour les constructions neuves, si la parcelle est desservie par un réseau de communication électronique, les constructions devront être conçues de manière à pouvoir être raccordées au réseau.

Pour les parcelles non desservies, des réservations devront être prévues afin de permettre un raccordement ultérieur.

## **TITRE 3 :**

### **DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER**

## REGLEMENT DE LA ZONE 1AU

### CARACTERE DE LA ZONE

Les zones 1AU correspondent à des zones à urbaniser opérationnelle.

Elles font l'objet d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation et d'un échéancier d'ouverture à l'urbanisation : se reporter à la pièce n° 3 du dossier de PLU.

Les zones 1AU sont concernées par :

- La servitude AC1 : Périmètre de protection des monuments historiques et classés

Se reporter aux pièces n°5a et 5b du dossier de PLU.

### I.1 1 AU - INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATION DES SOLS, TYPES D'ACTIVITES INTERDITES, DESTINATION ET SOUS-DESTINATION

| DESTINATION                                                  | SOUS-DESTINATION                                                                  | INTERDIT | AUTORISE SOUS CONDITIONS |
|--------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------|----------|--------------------------|
| <b>Exploitations agricoles et forestières</b>                | Exploitations agricoles                                                           | X        |                          |
|                                                              | Exploitations forestières                                                         | X        |                          |
| <b>Habitation</b>                                            | Logement                                                                          |          |                          |
|                                                              | Hébergement                                                                       |          |                          |
| <b>Commerce et activités de services</b>                     | Artisanat et commerce de détail                                                   | X        |                          |
|                                                              | Restauration                                                                      | X        |                          |
|                                                              | Commerce de gros                                                                  | X        |                          |
|                                                              | Activité de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle                      | X        |                          |
|                                                              | Hébergement hôtelier et touristique                                               | X        |                          |
|                                                              | Cinéma                                                                            | X        |                          |
| <b>Equipement d'intérêt collectif et services publics</b>    | Locaux et bureau accueillant du public des administrations publiques et assimilés | X        |                          |
|                                                              | Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés       |          | X                        |
|                                                              | Etablissement d'enseignement, de santé ou d'action sociale                        |          |                          |
|                                                              | Salles d'art et de spectacles                                                     | X        |                          |
|                                                              | Equipement sportif                                                                | X        |                          |
|                                                              | Autres équipements recevant du public                                             | X        |                          |
|                                                              |                                                                                   |          |                          |
| <b>Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire</b> | Industrie                                                                         | X        |                          |
|                                                              | Entrepôt                                                                          | X        |                          |
|                                                              | Bureau                                                                            |          |                          |
|                                                              | Centre de congrès et d'exposition                                                 | X        |                          |

Les destinations et/ou sous-destinations non interdites et non autorisées sous condition sont autorisées sans condition.

Les aménagements, adaptations et réfections des constructions existantes sont autorisées pour toutes les destinations, y compris celles interdites dans la zone.

### **1° Constructions dont la destination et/ou sous-destination est soumise à conditions particulières :**

Pour la destination « Equipements d'intérêt collectif et services publics », la sous destination « locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés » est autorisée dans la limite de 40m<sup>2</sup> d'emprise au sol maximum.

### **2° Usage, affectation des sols et type d'activités interdits :**

- Les dépôts de matériaux.
- Les véhicules hors d'usage

### **3° Usage, affectation des sols et type d'activités soumis à conditions particulières :**

- Les installations et travaux nécessaires à l'aménagement, aux services publics ou d'intérêt collectif nécessaires pour la Voie Verte-Véloroute Val d'Allier, y compris les exhaussements et affouillements de sol
- Le défrichement ponctuel uniquement pour la réalisation d'aménagements liés à la Voie Verte Véloroute Val d'Allier.

## **I.2 1AU - MIXITE SOCIALE ET FONCTIONNELLE**

### **En zone 1AU Chemin des Graves :**

En application de l'article L151-15° du Code de l'Urbanisme, au moins 33% du programme de logements sera dédié à la réalisation de logements locatifs sociaux.

### **Dans les autres zones :**

Non réglementé.

## **SECTION II – CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE**

### **II.1 1 AU- VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS**

Les choix en matière d'implantation et de volumes des constructions devront être fait en tenant compte de l'environnement bâti ou naturel.

Les constructions s'adapteront au profil du terrain naturel.

L'implantation des constructions sera en lien avec la topographie, l'exposition, de façon à faciliter un éclairage naturel optimal, à permettre un ensoleillement des constructions tout en permettant des espaces plus abrités en cas de canicule, répondant aux orientations du développement durable en matière d'économie d'énergie.

L'implantation et la disposition des logements permettront de préserver des espaces d'intimité et de limiter les vues sur le voisinage.

### **1° Implantation des constructions le long des voies et emprises publiques ou privées ouvertes à la circulation publique, existantes ou projetées :**

- **En zone 1AU Les Plats :**

./

- **Autres zones :**

Les constructions doivent s'implanter en retrait de minimum 3 mètres par rapport à l'alignement.

Cette disposition ne s'applique pas :

- Aux constructions, ouvrages, installations, infrastructures et superstructures d'intérêt général ou nécessaires aux services publics, à condition que leur destination suppose une implantation différente pour répondre à des besoins de fonctionnalité ou de sécurité et que l'implantation projetée ne porte pas atteinte au cadre bâti.
- Pour des raisons d'impératifs techniques, aux constructions légères adossées à la construction (rampe d'accès, escaliers,...), et aux dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables

## **2° Implantation des constructions le long des limites séparatives :**

Les constructions doivent s'implanter :

- Soit sur limite :
  - o Dans le cas de constructions mitoyennes réalisées simultanément
  - o Et/Ou si la construction est de plain-pied.
- Soit en retrait de 3 m minimum

Les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas :

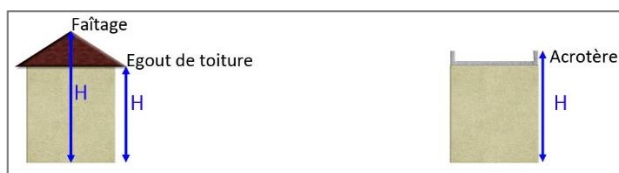
- Aux constructions, ouvrages, installations, infrastructures et superstructures d'intérêt général ou nécessaires aux services publics, à condition que leur destination suppose une implantation différente pour répondre à des besoins de fonctionnalité ou de sécurité et que l'implantation projetée ne porte pas atteinte au cadre bâti.
- Pour des raisons d'impératifs techniques, aux constructions légères adossées à la construction (rampe d'accès, escaliers,...), et aux dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables

## **3° Implantation par rapport aux constructions sur une même propriété :**

/.

## **4° Hauteur des constructions :**

La hauteur d'une construction est mesurée à partir du sol naturel existant avant tout travaux de terrassement jusqu'au faîtage ou à l'acrotère, cheminées, ouvrages techniques et autres superstructures exclus.



*Schéma illustratif non réglementaire.*

La hauteur maximum autorisée est de 10 m au faîtage ou à l'acrotère.

Cette disposition ne s'applique pas :

Aux constructions, ouvrages, installations, infrastructures et superstructures d'intérêt général ou nécessaires aux services publics à condition que leur destination suppose une hauteur différente pour répondre à des besoins de fonctionnalité ou de sécurité et que l'implantation projetée ne porte pas atteinte au cadre bâti.

## **II.2 1AU - QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE**

### **1° Dispositions concernant les caractéristiques architecturales des façades, et toitures :**

#### **1. Règles générales :**

Les constructions s'adapteront très étroitement au profil du terrain naturel

Les choix en matière d'implantation, de volumes et d'aspect des constructions à réaliser ou à modifier devront être faits en tenant compte de l'environnement bâti ou naturel. L'emploi à nu des matériaux destinés à être enduits est interdit.

Les constructions s'adapteront à l'environnement bâti existant.

L'implantation des constructions sera en lien avec la topographie, l'exposition, de façon à faciliter un éclairage naturel optimal, à permettre un ensoleillement des constructions tout en permettant des espaces plus abrités en cas de canicule, répondant aux orientations du développement durable en matière d'économie d'énergie.

L'implantation des constructions permettront de préserver des espaces d'intimité et de limiter les vues sur le voisinage.

## 2. Règles particulières :

### - Couvertures :

Les couvertures seront réalisées en aspect tuile terres cuites rouges, creuses ou romane, sur faible pente, c'est-à-dire de 25% à 35%.

Les toitures terrasses sont autorisées.

L'emploi d'autres matériaux de couverture pourra être autorisé sous réserve qu'ils s'harmonisent par leur forme, leur aspect et leur tonalité avec ceux des constructions environnantes.

Les ouvertures non intégrées à la pente (chiens assis, jacobine,...) sont interdites.

Les prescriptions ci-dessus peuvent ne pas s'appliquer dans les cas suivants :

- Pour les vérandas, piscines, serres, annexes de moins de 20m<sup>2</sup> d'emprise au sol et ouvrages techniques nécessaires aux services publics et/ou d'intérêt collectif, répondant à des exigences techniques différentes
- Pour les dispositifs de production d'énergie solaire, à condition d'être intégré à la pente du toit

### - Façades :

L'aspect des constructions sera compatible avec la tenue générale de la zone et l'harmonie du paysage urbain existant ; intégration dans le site, pastiche ou architecture étrangère à la région interdite.

Le choix de couleur de l'enduit de façade doit être en cohérence (dans les mêmes tons) avec celle des bâtiments limitrophes.

Les couleurs trop vives ou trop sombres seront à proscrire.

La couleur de l'enduit doit être en harmonie avec les autres éléments colorés du bâtiment (couleur des menuiseries, ferronnerie, décorations peintes,...).

Lorsque les bâtiments ne sont pas réalisés en matériaux naturels tels que pierre, leurs enduits de façades doivent respecter les couleurs s'inscrivant dans les tons d'ocre clair.

Les enduits « grossiers » de type tyrolien ou projeté sont interdits.

D'une façon générale, le traitement des menuiseries et des fermetures doit être cohérent avec l'aspect recherché pour la façade. A ce titre, les effets trop ostentatoires sont incompatibles avec la simplicité des constructions locales : bois teintés ou vernis brillants, bois exotique apparents, quincaillerie et ferronnerie trop affirmés ou soulignés à la peinture sont à interdire.

Les menuiseries seront de tons discrets.

Les installations techniques (aérotherme, climatiseurs, caisson des volets roulant,...) pourront être installées sur les façades à condition d'être encastrées et habillées de manière à permettre leur intégration dans la façade.

Dans les autres cas, elles seront encastrées et habillées de manière à permettre leur intégration dans la façade.

Les prescriptions ci-dessus peuvent ne pas s'appliquer dans les cas suivants :

- Les vérandas, piscines, serres, annexes de moins de 20m<sup>2</sup> d'emprise au sol et ouvrages techniques nécessaires aux services publics et/ou d'intérêt collectif, répondant à des exigences techniques différentes
- Pour les dispositifs de production d'énergie solaire, à condition d'être intégré à la façade.

**3. Clôture :**

Les clôtures sur alignement seront composées d'un mur d'une hauteur limitée à **1.20 m**, éventuellement surmonté d'un grillage non opaque.

Les clôtures sur limite séparative ne sont pas réglementées.

**2° Eléments à protéger au titre de l'article L151-23° du Code de l'Urbanisme :**

- Secteurs de haie

Les prescriptions associées aux « secteurs de haie » protégés au titre des L151-23 et R151-43 (5°) reportés sur le plan de zonage sont :

- interdire la suppression des haies (destruction définitive) sauf pour la création d'un nouveau chemin d'accès rendu nécessaire pour l'accès et l'exploitation d'une parcelle ; la suppression se fera sur une longueur maximale de 10 mètres linéaire de haie et pendant la période du 1er août au 31 mars de l'année suivante (hors de la période de nidification des oiseaux) ;
- interdire la suppression des haies sauf pour la création ou agrandissement d'un bâtiment d'exploitation justifié par un permis de construire ;
- interdire la suppression des haies sauf pour les travaux nécessaires aux réseaux d'eau potable, d'adduction d'eau, d'air et d'assainissement des eaux usées ou pluviales ainsi qu'au réseau électrique ;
- autoriser le remplacement des haies dans les cas de sécurité des biens et des personnes, de risques sanitaires tels que le risque d'allergie et de qualité phytosanitaire des arbres ;
- n'autoriser pour le remplacement des haies que des essences locales (pas d'espèces ornementales, ni de résineux tels que l'épicéa, les thuyas, dont les cyprès de Lawson et de Leyland, le cyprès de l'Arizona..., ni de laurier-cerise ni de laurier sauce) ;
- n'autoriser l'élagage des haies que pendant la période du 1er août au 31 mars de l'année suivante ;
- n'autoriser des coupes localisées mais pas d'une longueur supérieure à 5 m de linéaire de haie que pendant la période du 1er août au 31 mars de l'année suivante.

**II.3 1AU- TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS**

Pour les haies destinées à masquer les bâtiments ou à délimiter une propriété, les prescriptions suivantes sont à respecter :

- autoriser que des essences locales (pas d'espèces de conifères tels que les thuyas, le cyprès de l'Arizona..., ni de laurier-cerise ni de laurier-sauce) pour la plantation et le remplacement d'une partie de haie pour sa gestion et son entretien notamment en matière de sécurité des biens et des personnes, de risques sanitaires tels que le risque d'allergie et de qualité phytosanitaire des arbres ;
- autoriser que des haies à au moins trois espèces différentes (pas de haies monospécifiques d'essences exogènes, ni de haies dominées à plus de 50 % par une espèce) dont une espèce sempervirente (toujours verte : feuillus ou conifères endogènes) au maximum, mais pas d'espèces de conifères tels que les thuyas, le cyprès de l'Arizona..., ni de laurier-cerise ni de laurier-sauce.

Pour toutes les plantations, se reporter à la liste des essences recommandées en annexe du présent règlement.

## II.4 1AU - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules des constructions doit être assuré en dehors des voies publiques ou de desserte collective, et correspondre aux besoins de l'opération.

- Pour les constructions à destination de logement, il est imposé la réalisation d'au moins 2 places de stationnement par logement
- Pour les autres constructions autorisées dans la zone, il est imposé la réalisation d'au moins 1 place par tranche de 60 m<sup>2</sup> de surface de plancher<sup>8</sup>.

## SECTION III – EQUIPEMENTS ET RESEAUX

### III.1 1AU- DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

Les accès doivent être adaptés aux besoins de l'opération, aménagés de façon à apporter le minimum de gêne ou de risque pour la circulation publique et ils doivent présenter des caractéristiques adaptées à l'approche des moyens de lutte contre l'incendie et des véhicules de collecte de déchet.

Lorsque le terrain est riverain de 2 ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle des voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

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

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

### III.2 1AU- DESSERTE PAR LES RESEAUX

#### 1° Eau potable :

Toute construction qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par une conduite ayant des caractéristiques suffisantes, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

#### 2° Assainissement des eaux usées :

Toute construction qui requiert un assainissement doit être raccordée au réseau public d'assainissement d'eaux usées par un dispositif d'évacuation séparatif, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

#### 3° Gestion des eaux pluviales :

Toute construction qui requiert un assainissement des eaux pluviales doit être raccordée au réseau d'eaux pluviales existant.

En l'absence de réseau, ou en cas de réseau insuffisant, les eaux pluviales devront être absorbées en totalité sur le tènement ou évacuées vers un exutoire avec une rétention préalable.

<sup>8</sup> Soit 1 place de stationnement jusqu'à 60 m<sup>2</sup> de surface de plancher, 2 places de 61 à 120 m<sup>2</sup> de surface de plancher, 3 places de 121 à 180 m<sup>2</sup> de surface de plancher,...

Dans tous les cas, une cuve de rétention (ou autre système de rétention) est nécessaire pour respecter un débit de fuite des ouvrages de rétention limité à 3l/s/ha pour une pluie décennale.

Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Les aménagements réalisés sur tout terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

#### **4° Réseaux de communication électroniques :**

Si la parcelle est desservie par un réseau de communication électronique, les constructions devront être conçues de manière à pouvoir être raccordées au réseau.

Pour les parcelles non desservies, des réservations devront être prévues afin de permettre un raccordement ultérieur.

## REGLEMENT DE LA ZONE AU

### CARACTERE DE LA ZONE

La zone AU correspond à une zone à urbaniser non opérationnelle.

Son ouverture à l'urbanisation est conditionnée à une procédure d'évolution du PLU et à un échéancier présent en pièce n°3 du dossier.

### SECTION I – DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES

#### I.1 AU - INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATION DES SOLS, TYPES D'ACTIVITES INTERDITES, DESTINATION ET SOUS-DESTINATION

| DESTINATION                                                  | SOUS-DESTINATION                                                                  | INTERDIT | AUTORISE SOUS CONDITIONS |
|--------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------|----------|--------------------------|
| <b>Exploitations agricoles et forestières</b>                | Exploitations agricoles                                                           | X        |                          |
|                                                              | Exploitations forestières                                                         | X        |                          |
| <b>Habitation</b>                                            | Logement                                                                          | X        |                          |
|                                                              | Hébergement                                                                       | X        |                          |
| <b>Commerce et activités de services</b>                     | Artisanat et commerce de détail                                                   | X        |                          |
|                                                              | Restauration                                                                      | X        |                          |
|                                                              | Commerce de gros                                                                  | X        |                          |
|                                                              | Activité de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle                      | X        |                          |
|                                                              | Hébergement hôtelier et touristique                                               | X        |                          |
|                                                              | Cinéma                                                                            | X        |                          |
| <b>Equipement d'intérêt collectif et services publics</b>    | Locaux et bureau accueillant du public des administrations publiques et assimilés | X        |                          |
|                                                              | Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés       |          | X                        |
|                                                              | Etablissement d'enseignement, de santé ou d'action sociale                        | X        |                          |
|                                                              | Salles d'art et de spectacles                                                     | X        |                          |
|                                                              | Equipement sportif                                                                | X        |                          |
|                                                              | Autres équipements recevant du public                                             | X        |                          |
| <b>Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire</b> | Industrie                                                                         | X        |                          |
|                                                              | Entrepôt                                                                          | X        |                          |
|                                                              | Bureau                                                                            | X        |                          |
|                                                              | Centre de congrès et d'exposition                                                 | X        |                          |

Les destinations et/ou sous-destinations non interdites et non autorisées sous condition sont autorisées sans condition.

#### 1° Constructions dont la destination et/ou sous-destination est soumise à conditions particulières :

Pour la destination « Equipement d'intérêt collectif et services publics », la sous-destination « Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés » est autorisé, à condition d'être nécessaire aux services publics d'intérêt collectif.

**2° Usage, affectation des sols et type d'activités interdits :**

- Les dépôts de matériaux.
- Les véhicules hors d'usage

**I.2 AU - MIXITE SOCIALE ET FONCTIONNELLE**

/.

**SECTION II – CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE**

**II.1 AU - VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS**

/.

**II.2 AU - QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE**

/.

**II.3 AU - TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS**

/.

**II.4 AU - STATIONNEMENT**

/.

**SECTION III – EQUIPEMENTS ET RESEAUX**

**III.1 AU - DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES**

/.

**III.2 AU - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

/.

## TITRE 4 : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

## REGLEMENT DE LA ZONE AGRICOLE

### CARACTERE DE LA ZONE

La zone A est une zone agricole. Elle est à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles, afin de permettre à l'agriculture de se développer sans contrainte.

Elle comporte :

- Un sous-secteur Ap, zone agricole de protection stricte des paysages et des terres agricoles
- Un secteur de taille et de capacité d'accueil limité Ae

Les zones A et Ae sont concernées par :

- La servitude AC1 : Périmètre de protection des monuments historiques et classés
- La servitude PM1 : Plan de Protection des Risques Naturels d'Inondation : en cas de règles différentes entre le présent document et cette servitude, la règle la plus contraignante s'applique.
- La servitude I4 : ligne électrique
- La servitude I3 : canalisation de gaz

Se reporter aux pièces n°5a et 5b du dossier de PLU.

## SECTION I – DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES

### I.1 A - INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATION DES SOLS, TYPES D'ACTIVITES INTERDITES, DESTINATION ET SOUS-DESTINATION

#### 1° Constructions dont la destination et/ou sous-destination est soumise à conditions particulières :

##### En zone A :

| DESTINATION                                                  | SOUS-DESTINATION                                                                  | INTERDIT | AUTORISE SOUS CONDITIONS |
|--------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------|----------|--------------------------|
| <b>Exploitations agricoles et forestières</b>                | Exploitations agricoles <sup>9</sup>                                              |          |                          |
|                                                              | Exploitations forestières                                                         | X        |                          |
| <b>Habitation</b>                                            | Logement                                                                          |          | X                        |
|                                                              | Hébergement                                                                       | X        |                          |
| <b>Commerce et activités de services</b>                     | Artisanat et commerce de détail                                                   | X        |                          |
|                                                              | Restauration                                                                      | X        |                          |
|                                                              | Commerce de gros                                                                  | X        |                          |
|                                                              | Activité de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle                      | X        |                          |
|                                                              | Hébergement hôtelier et touristique                                               | X        |                          |
|                                                              | Cinéma                                                                            | X        |                          |
| <b>Equipement d'intérêt collectif et services publics</b>    | Locaux et bureau accueillant du public des administrations publiques et assimilés | X        |                          |
|                                                              | Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés       |          | X                        |
|                                                              | Etablissement d'enseignement, de santé ou d'action sociale                        | X        |                          |
|                                                              | Salles d'art et de spectacles                                                     | X        |                          |
|                                                              | Equipement sportif                                                                | X        |                          |
|                                                              | Autres équipements recevant du public                                             | X        |                          |
| <b>Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire</b> | Industrie                                                                         | X        |                          |
|                                                              | Entrepôt                                                                          | X        |                          |
|                                                              | Bureau                                                                            | X        |                          |
|                                                              | Centre de congrès et d'exposition                                                 | X        |                          |

Les destinations et/ou sous-destinations non interdites et non autorisées sous condition sont autorisées sans condition.

Les aménagements, adaptations et réfections des constructions existantes sont autorisées pour toutes les destinations, y compris celles interdites dans la zone.

#### Constructions dont la destination et/ou sous destination est soumise à conditions particulières :

Pour la destination « habitation », la sous-destination « logement » est autorisée :

- Dans le cadre d'une extension limitée, pour les logements existants non liés à l'activité agricole, dans la limite de 30% d'emprise au sol existante à la date d'approbation du PLU, dans la limite de 250 m<sup>2</sup> d'emprise au sol total (**existant + extension**).
- Les annexes sont autorisées dans la limite d'une annexe (hors piscine) de 40 m<sup>2</sup> d'emprise au sol maximum.
- Les piscines dans la limite de 1 par unité foncière.

<sup>9</sup> Y compris 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.

Pour la destination « Equipement d'intérêt collectif et services publics », la sous-destination « Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés » est autorisé, à condition d'être nécessaire aux services publics d'intérêt collectif.

#### En zone Ap :

| DESTINATION                                                  | SOUS-DESTINATION                                                                  | INTERDIT | AUTORISE SOUS CONDITIONS |
|--------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------|----------|--------------------------|
| <b>Exploitations agricoles et forestières</b>                | Exploitations agricoles <sup>10</sup>                                             | X        |                          |
|                                                              | Exploitations forestières                                                         | X        |                          |
| <b>Habitation</b>                                            | Logement                                                                          | X        |                          |
|                                                              | Hébergement                                                                       | X        |                          |
| <b>Commerce et activités de services</b>                     | Artisanat et commerce de détail                                                   | X        |                          |
|                                                              | Restauration                                                                      | X        |                          |
|                                                              | Commerce de gros                                                                  | X        |                          |
|                                                              | Activité de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle                      | X        |                          |
|                                                              | Hébergement hôtelier et touristique                                               | X        |                          |
|                                                              | Cinéma                                                                            | X        |                          |
| <b>Equipement d'intérêt collectif et services publics</b>    | Locaux et bureau accueillant du public des administrations publiques et assimilés | X        |                          |
|                                                              | Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés       |          | X                        |
|                                                              | Etablissement d'enseignement, de santé ou d'action sociale                        | X        |                          |
|                                                              | Salles d'art et de spectacles                                                     | X        |                          |
|                                                              | Equipement sportif                                                                | X        |                          |
|                                                              | Autres équipements recevant du public                                             | X        |                          |
| <b>Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire</b> | Industrie                                                                         | X        |                          |
|                                                              | Entrepôt                                                                          | X        |                          |
|                                                              | Bureau                                                                            | X        |                          |
|                                                              | Centre de congrès et d'exposition                                                 | X        |                          |

Les destinations et/ou sous-destinations non interdites et non autorisées sous condition sont autorisées sans condition.

Les aménagements, adaptations et réfections des constructions existantes sont autorisées pour toutes les destinations, y compris celles interdites dans la zone.

#### **Constructions dont la destination et/ou sous destination est soumise à conditions particulières :**

Pour la destination « Equipement d'intérêt collectif et services publics », la sous-destination « Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés » est autorisé, à condition d'être nécessaire aux services publics d'intérêt collectif.

<sup>10</sup> Y compris 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.

**En zone Ae :**

| DESTINATION                                                  | SOUS-DESTINATION                                                                  | INTERDIT | AUTORISE SOUS CONDITIONS |
|--------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------|----------|--------------------------|
| <b>Exploitations agricoles et forestières</b>                | Exploitations agricoles                                                           |          |                          |
|                                                              | Exploitations forestières                                                         | X        |                          |
| <b>Habitation</b>                                            | Logement                                                                          |          | X                        |
|                                                              | Hébergement                                                                       | X        |                          |
| <b>Commerce et activités de services</b>                     | Artisanat et commerce de détail                                                   | X        |                          |
|                                                              | Restauration                                                                      | X        |                          |
|                                                              | Commerce de gros                                                                  | X        |                          |
|                                                              | Activité de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle                      | X        |                          |
|                                                              | Hébergement hôtelier et touristique                                               | X        |                          |
|                                                              | Cinéma                                                                            | X        |                          |
| <b>Equipement d'intérêt collectif et services publics</b>    | Locaux et bureau accueillant du public des administrations publiques et assimilés | X        |                          |
|                                                              | Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés       |          | X                        |
|                                                              | Etablissement d'enseignement, de santé ou d'action sociale                        | X        |                          |
|                                                              | Salles d'art et de spectacles                                                     | X        |                          |
|                                                              | Equipement sportif                                                                | X        |                          |
|                                                              | Autres équipements recevant du public                                             | X        |                          |
| <b>Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire</b> | Industrie                                                                         | X        |                          |
|                                                              | Entrepôt                                                                          | X        |                          |
|                                                              | Bureau                                                                            | X        |                          |
|                                                              | Centre de congrès et d'exposition                                                 | X        |                          |

Les destinations et/ou sous-destinations non interdites et non autorisées sous condition sont autorisées sans condition.

Les aménagements, adaptations et réfections des constructions existantes sont autorisées pour toutes les destinations, y compris celles interdites dans la zone.

**Constructions dont la destination et/ou sous destination est soumise à conditions particulières :**

Pour la destination « habitation », la sous-destination « logement » est autorisée :

- Dans le cadre d'une nouvelle construction, à condition :
  - o d'être liée à une activité existante sur le même tènement
  - o dans la limite de 150 m<sup>2</sup> d'emprise au sol.
- Les annexes sont autorisées dans la limite d'une annexe (hors piscine) de 40 m<sup>2</sup> d'emprise au sol maximum.
- Les piscines dans la limite de 1 par unité foncière.

Pour la destination « Equipement d'intérêt collectif et services publics », la sous-destination « Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés » est autorisé, à condition d'être nécessaire aux services publics d'intérêt collectif.

## **2° Usage, affectation des sols et type d'activités autorisés sous conditions, commun à toutes les zones :**

- Les projets d'installations de photovoltaïque au sol doivent être réservés aux terrains ne pouvant recevoir d'autres usages compte-tenu de la nature du sol impropre à toute activité agricole et hors des continuités écologiques identifiés sur le plan de zonage.
- Les installations et travaux nécessaires à l'aménagement, aux services publics ou d'intérêt collectif nécessaires pour la Voie Verte-Véloroute Val d'Allier, y compris les exhaussements et affouillements de sol
- Le défrichement ponctuel uniquement pour la réalisation d'aménagements liés à la Voie Verte Véloroute Val d'Allier.

### **ARTICLE A 1.2 - MIXITE SOCIALE ET FONCTIONNELLE**

/.

## **SECTION II – CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE**

### **ARTICLE A 2.1 - VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS**

#### **1° Implantation des constructions par rapport à l'alignement :**

**En zone A et Ap :**

Non réglementé.

**En zone Ae :**

Les constructions doivent s'implanter :

- Soit à l'alignement,
- Soit en retrait de 1 m minimum.

Cette disposition ne s'applique pas aux constructions, ouvrages, installations, infrastructures et superstructures d'intérêt général ou nécessaires aux services publics, à condition que leur destination suppose une implantation différente pour répondre à des besoins de fonctionnalité ou de sécurité et que l'implantation projetée ne porte pas atteinte au cadre bâti.

#### **2° Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives :**

**En zone A et Ap :**

Non réglementé.

**En zone Ae :**

Les constructions doivent s'implanter :

- Soit sur limite,
- Soit en retrait de 1 m minimum.

Cette disposition ne s'applique pas aux constructions, ouvrages, installations, infrastructures et superstructures d'intérêt général ou nécessaires aux services publics, à condition que leur destination suppose une implantation différente pour répondre à des besoins de fonctionnalité ou de sécurité et que l'implantation projetée ne porte pas atteinte au cadre bâti.

#### **3° Implantation sur une même propriété :**

Tous points annexes des habitations au point le proche de la construction d'habitation ne peut excéder 25 mètres.

#### 4° Hauteur des constructions :

La hauteur d'une construction est mesurée à partir du sol naturel existant avant tout travaux de terrassement jusqu'au sommet de la construction, cheminées, ouvrages techniques et autres superstructures exclus.

La hauteur des constructions à usage d'habitation est limitée à 6 mètres au maximum au faitage ou à l'acrotère.

La hauteur des constructions annexes aux habitations est limitée à 4 mètres au faitage ou à l'acrotère.

La hauteur des bâtiments agricoles est limitée à 12 mètres au maximum au faitage ou à l'acrotère.

#### Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- Aux constructions, ouvrages, installations, infrastructures et superstructures d'intérêt général ou nécessaires aux services publics, pour respecter des impératifs techniques.
- Aux constructions existantes disposant d'une hauteur supérieure à celle évoquée ci-dessus. Dans ce cas, l'extension est autorisée à une hauteur supérieure à celle évoquée ci-dessus, à condition de respecter la hauteur existante.

### **ARTICLE A 2.2 - QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE**

#### **1° Dispositions concernant les caractéristiques architecturales des façades, et toitures :**

##### **1.1 Pour les constructions autorisées, à l'exception des constructions agricoles**

##### **Règles générales :**

Les constructions s'adapteront très étroitement au profil du terrain naturel.

Les choix en matière d'implantation, de volumes et d'aspect des constructions à réaliser ou à modifier devront être faits en tenant compte de l'environnement bâti ou naturel. L'emploi de nu des matériaux destinés à être enduits est interdit.

Les constructions s'adapteront à l'environnement bâti existant.

##### **Règles particulières :**

##### **Couvertures :**

Les couvertures seront réalisées en aspect tuile terres cuites rouges, creuses ou romane, sur faible pente, c'est-à-dire de 25% à 35%.

Toutefois, les pentes d'origine et autres matériaux traditionnels (ardoise ou chaume notamment) pourront être conservés dans le cadre de réhabilitation.

De même, dans le cas de la réfection partielle de la couverture, la couleur et l'aspect seront similaires à ceux de la toiture existante.

Les toitures terrasses sont autorisées.

L'emploi d'autres matériaux de couverture pourra être autorisé sous réserve qu'ils s'harmonisent par leur forme, leur aspect et leur tonalité avec ceux des constructions environnantes.

Les éléments surajoutés (cheminée notamment) devront s'intégrer au mieux au volume et à l'aspect de la construction.

Les ouvertures non intégrées à la pente (chiens assis, jacobine,...) sont interdites.

#### **Les prescriptions ci-dessus peuvent ne pas s'appliquer dans les cas suivants :**

- Pour les extensions des constructions existantes, l'aspect et les couleurs peuvent être similaires à la construction existante.
- Pour les vérandas, piscines, serres et ouvrages techniques nécessaires aux services publics et/ou d'intérêt collectif, répondant à des exigences techniques différentes
- Pour les dispositifs de production d'énergie solaire, à condition d'être intégré à la pente du toit

- **Façades :**

L'aspect des constructions sera compatible avec la tenue générale de la zone et l'harmonie du paysage urbain existant ; intégration dans le site, pastiche ou architecture étrangère à la région interdite.

L'implantation des constructions sera en lien avec la topographie, l'exposition, de façon à faciliter un éclairage naturel optimal, à permettre un ensoleillement des constructions tout en permettant des espaces plus abrités en cas de canicule, répondant aux orientations du développement durable en matière d'économie d'énergie.

L'implantation et la disposition des logements permettront de préserver des espaces d'intimité et de limiter les vues sur le voisinage.

Le choix de couleur de l'enduit de façade doit être en cohérence (dans les mêmes tons) avec celle des bâtiments limitrophes.

Les couleurs trop vives ou trop sombres seront à proscrire.

La couleur de l'enduit doit être en harmonie avec les autres éléments colorés du bâtiment (couleur des menuiseries, ferronneries, décorations peintes,...).

Lorsque les bâtiments ne sont pas réalisés en matériaux naturels tels que pierre, leurs enduits de façades doivent respecter les couleurs s'inscrivant dans les tons d'ocre clair.

Les enduits « grossiers » de type tyrolien ou projeté sont interdits.

D'une façon générale, le traitement des menuiseries et des fermetures doit être cohérent avec l'aspect recherché pour la façade. A ce titre, les effets trop ostentatoires sont incompatibles avec la simplicité des constructions locales : bois teintés ou vernis brillants, bois exotique apparents, quincaillerie et ferronnerie trop affirmés ou soulignés à la peinture sont à interdire.

Les menuiseries seront de tons discrets.

Les installations techniques (aérotherme, climatiseurs, caisson des volets roulant,...) pourront être installées sur les façades à condition d'être encastrées et habillées de manière à permettre leur intégration dans la façade.

Les prescriptions ci-dessus peuvent ne pas s'appliquer dans les cas suivants :

- Les vérandas, piscines, serres et ouvrages techniques nécessaires aux services publics et/ou d'intérêt collectif, répondant à des exigences techniques différentes
- Pour les extensions des constructions existantes, à condition de s'inscrire en harmonie avec le bâtiment existant
- Pour les dispositifs de production d'énergie solaire, à condition d'être intégré à la façade.

- Clôture :

/.

**1.2 Pour les constructions agricoles**

L'emploi a nu des matériaux destinés à être enduits et des imitations de matériaux est interdit.

Les différentes parties d'un bâtiment doivent être traitées de façon homogène.

Les constructions s'adapteront très étroitement au profil du terrain naturel.

Les pastiches d'architecture étrangères sont interdits.

Les couleurs de façades et d'ouvrages spécifiques (tunnels, ...) doivent favoriser l'intégration du bâtiment ou de l'ouvrage au sein du paysage agricole, tout en tenant compte des impératifs techniques liés à l'activité : les tons neutres, bruns ou marrons sont à privilégier.

## **2° Eléments à protéger au titre de l'article L151-23° du Code de l'Urbanisme :**

### **Secteurs humides à forte biodiversité**

Les prescriptions associées au « secteurs humides à forte biodiversité » protégés au titre des L151-23 et R151-43 (5°) et reportés sur le plan de zonage sont :

Les prescriptions associées au « secteurs humides à forte biodiversité » protégés au titre des L151-23 et R151-43 (5°) et reportés sur le plan de zonage sont :

- autoriser l'élagage des ripisylves des secteurs de cours d'eau à forte biodiversité ;
- conserver différentes strates en sous-étage ;
- maintenir des arbres sénescents, à cavités, morts sur pied et/ou à terre, sauf risques sanitaires, servitudes ou mise en danger du public ;
- autoriser la coupe et le dessouchage des espèces exotiques envahissantes : renouée asiatique, jussie à grandes fleurs, ailanthe, érable négundo, robinier... par des méthodes adaptées en évitant toute pratique favorisant la dissémination ;
- autoriser les travaux nécessaires aux réseaux d'eau potable, d'adduction d'eau, d'air et d'assainissement des eaux usées ou pluviales ainsi qu'au réseau électrique.
- interdire la création de retenue dans les secteurs de cours d'eau à forte biodiversité ;
- interdire les équipements d'intérêt collectif et services publics ;
- interdire l'imperméabilisation, le remblaiement, l'affouillement, le drainage ou l'assèchement des secteurs de cours d'eau à forte biodiversité sauf pour un accès ponctuel au cours d'eau<sup>11</sup> ;
- interdire la coupe rase (avec ou sans dessouchage) des secteurs de cours d'eau à forte biodiversité sauf dans des peupleraies (plantations existantes de peuplier) ;
- interdire le défrichement (changement d'occupation du sol) des secteurs de cours d'eau à forte biodiversité sauf pour un accès ponctuel au cours d'eau en lien avec un chemin pédestre, cycliste ou équestre ou sauf sur des digues pour des raisons de mise en sécurité des digues ;
- interdire la populiculture (plantation de peupliers) ainsi que la plantation de résineux ou d'espèces exogènes de type robinier, érable négundo... ;

### **Secteurs humides : secteur de cours d'eau**

Les prescriptions associées aux « secteurs de cours d'eau » protégés au titre des L151-23 et R151-43 (5°) reportés sur le plan de zonage sont :

- autoriser l'élagage des ripisylves des secteurs de cours d'eau ;
- autoriser le recépage ponctuel de jeunes plants des arbres (de faible diamètre) des ripisylves des secteurs de cours d'eau ;
- autoriser la coupe et le dessouchage des espèces exotiques envahissantes : renouée asiatique, ailanthe, érable négundo, robinier... par des méthodes adaptées en évitant toute pratique favorisant la dissémination ;
- autoriser les travaux nécessaires aux réseaux d'eau potable, d'adduction d'eau, d'air et d'assainissement des eaux usées ou pluviales ainsi qu'au réseau électrique
- interdire la création de retenue dans les secteurs de cours d'eau<sup>12</sup> ;
- interdire l'imperméabilisation, le remblaiement, l'affouillement, le drainage ou l'assèchement des secteurs de cours d'eau sauf pour un accès ponctuel au cours d'eau<sup>13</sup> ;
- interdire la coupe rase (avec ou sans dessouchage) des secteurs de cours d'eau sauf dans des peupleraies (plantations existantes de peuplier) ;
- interdire le défrichement (changement d'occupation du sol) des secteurs de cours d'eau sauf :
  - pour un accès ponctuel au cours d'eau en lien avec un chemin pédestre, cycliste ou équestre

<sup>11</sup> Se reporter au lexique

<sup>12</sup> Se reporter au lexique

<sup>13</sup> Se reporter au lexique

- sauf sur des digues pour des raisons de mise en sécurité des digues ;
- pour les travaux nécessaires à la réalisation de la Voie Verte-véloroute du val d'Allier.
- interdire la populiculture (plantation de peupliers) ainsi que la plantation de résineux ou d'espèces exogènes de type robinier, érable négundo... ;

- Secteurs de pelouse et prairie sèches

Les prescriptions associées au « secteurs de pelouse et prairie sèches » protégés au titre des L151-23 et R151-43 (5°) reportés sur le plan de zonage sont :

- interdire la réduction des « secteurs de pelouse sèche » repérés sur le règlement graphique ;
- autoriser les travaux qui contribuent à les préserver comme les interventions mécaniques et travaux de broyage visant à lutter contre leur embranchement ;
- autoriser les travaux nécessaires aux réseaux d'eau potable, d'adduction d'eau, d'air et d'assainissement des eaux usées ou pluviales ainsi qu'au réseau électrique.

- Secteurs de haie

Les prescriptions associées aux « secteurs de haie » protégés au titre des L151-23 et R151-43 (5°) reportés sur le plan de zonage sont :

- interdire la suppression des haies (destruction définitive) sauf pour la création d'un nouveau chemin d'accès rendu nécessaire pour l'accès et l'exploitation d'une parcelle ; la suppression se fera sur une longueur maximale de 10 mètres linéaire de haie et pendant la période du 1er août au 31 mars de l'année suivante (hors de la période de nidification des oiseaux) ;
- interdire la suppression des haies sauf :
  - pour la création ou agrandissement d'un bâtiment d'exploitation justifié par un permis de construire ;
  - pour les travaux nécessaires à la réalisation de la Voie Verte-véloroute du val d'Allier.
- interdire la suppression des haies sauf pour les travaux nécessaires aux réseaux d'eau potable, d'adduction d'eau, d'air et d'assainissement des eaux usées ou pluviales ainsi qu'au réseau électrique ;
- autoriser le remplacement des haies dans les cas de sécurité des biens et des personnes, de risques sanitaires tels que le risque d'allergie et de qualité phytosanitaire des arbres ;
- n'autoriser pour le remplacement des haies que des essences locales (pas d'espèces ornementales, ni de résineux tels que l'épicéa, les thuyas, dont les cyprès de Lawson et de Leyland, le cyprès de l'Arizona..., ni de laurier-cerise ni de laurier sauce) ;
- n'autoriser l'élagage des haies que pendant la période du 1er août au 31 mars de l'année suivante ;
- n'autoriser des coupes localisées mais pas d'une longueur supérieure à 5 m de linéaire de haie que pendant la période du 1er août au 31 mars de l'année suivante.

- Secteurs d'arbre isolé

Les prescriptions associées aux « secteurs d'arbre isolé » protégés au titre des L151-23 et R151-43 (5°) reportés sur le plan de zonage sont :

- interdire la suppression des arbres isolés (destruction définitive), sauf pour la création d'un accès agricole et sauf pour la création ou l'agrandissement d'un bâtiment d'exploitation justifié par un permis de construire ; la suppression se fera pendant la période du 1er août au 31 mars de l'année suivante (hors de la période de nidification des oiseaux) ;
- n'autoriser le remplacement d'arbres isolés qu'en cas de sécurité des biens et des personnes, de risques sanitaires tels que le risque d'allergie et de qualité phytosanitaire des arbres ;
- n'autoriser pour le remplacement d'arbres isolés que des essences locales (pas d'espèces ornementales, ni de résineux tels que l'épicéa, les thuyas, dont les cyprès de Lawson et de Leyland, le cyprès de l'Arizona..., ni de laurier cerise ni de laurier sauce) ;
- n'autoriser l'élagage des arbres isolés que pendant la période du 1er août au 31 mars de l'année suivante.

### **3° Patrimoine à protéger au titre de l'article L151-19° du Code de l'Urbanisme :**

Se reporter à la disposition générale n°11.

#### **ARTICLE A 2.3 - TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS**

Pour les haies destinées à masquer les bâtiments ou à délimiter une propriété, les prescriptions suivantes sont à respecter :

- autoriser que des essences locales (pas d'espèces de conifères tels que les thuyas, le cyprès de l'Arizona..., ni de laurier-cerise ni de laurier-sauce) pour la plantation et le remplacement d'une partie de haie pour sa gestion et son entretien notamment en matière de sécurité des biens et des personnes, de risques sanitaires tels que le risque d'allergie et de qualité phytosanitaire des arbres ;
- autoriser que des haies à au moins trois espèces différentes (pas de haies monospécifiques d'essences exogènes, ni de haies dominées à plus de 50 % par une espèce) dont une espèce sempervirente (toujours verte : feuillus ou conifères endogènes) au maximum, mais pas d'espèces de conifères tels que les thuyas, le cyprès de l'Arizona..., ni de laurier-cerise ni de laurier-sauce.

Pour toutes les plantations, se reporter à la liste des essences recommandées en annexe du présent règlement.

#### **ARTICLE A 2.4 - STATIONNEMENT**

Le stationnement des véhicules des constructions doit être assuré en dehors des voies publiques ou de desserte collective, et correspondre aux besoins de l'opération.

### **SECTION III – EQUIPEMENTS ET RESEAUX**

#### **ARTICLE A 3.1 - DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES**

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

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

Les terrains devront être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance de l'opération.

Les liaisons modes doux identifiées sur le plan de zonage au titre de l'article L151-38° du C.U. doivent être préservées et accessibles dans leur intégralité. Si la liaison devait être interrompue pour des raisons techniques ou de dessertes, un itinéraire de remplacement devra obligatoirement être trouvé pour assurer la continuité.

#### **ARTICLE A 3.2 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

##### **1° Eau potable :**

Toute construction qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par une conduite ayant des caractéristiques suffisantes, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

La desserte par source, puits ou forage privé, ne pourra être admise que dans les conditions prévues par la réglementation en vigueur.

## **2° Assainissement des eaux usées :**

Toute construction qui requiert un assainissement doit être raccordé à un dispositif d'assainissement non collectif adapté à la taille de l'opération, conforme à la réglementation en vigueur ainsi qu'aux prescriptions du SPANC.

## **3° Gestion des eaux pluviales :**

Toute construction qui requiert un assainissement des eaux pluviales doit être raccordée au réseau d'eaux pluviales existant.

En l'absence de réseau, ou en cas de réseau insuffisant, les eaux pluviales devront être absorbées en totalité sur le tènement ou évacuées vers un exutoire avec une rétention préalable.

Dans tous les cas, une cuve de rétention (ou autre système de rétention) est nécessaire pour respecter un débit de fuite des ouvrages de rétention limité à 3l/s/ha pour une pluie décennale.

Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Les aménagements réalisés sur tout terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

## **4° Réseaux de communication électroniques :**

Pour les constructions neuves, si la parcelle est desservie par un réseau de communication électronique, les constructions devront être conçues de manière à pouvoir être raccordées au réseau.

Pour les parcelles non desservies, des réservations devront être prévues afin de permettre un raccordement ultérieur.

## **TITRE 5 :**

### **DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES**

---

## REGLEMENT DE LA ZONE NATURELLE

### CARACTERE DE LA ZONE

La zone N est une zone naturelle et forestière. Elle est à protéger strictement en raison de la qualité des sites, milieux, espaces naturels et des paysages.

La zone N comporte :

- un sous-secteur Nn correspondant au site Natura 2000
- Un secteur de taille et de capacité d'accueil limitées : la zone NL

La zone N est concernée par :

- La servitude AC1 : Périmètre de protection des monuments historiques et classés
- La servitude PM1 : Plan de Protection des Risques Naturels d'Inondation : en cas de règles différentes entre le présent document et cette servitude, la règle la plus contraignante s'applique.
- La servitude Int1 : voisinage des cimetières
- La servitude I4 : ligne électrique
- La servitude I3 : canalisation de gaz

Se reporter aux pièces n°5a et 5b du dossier de PLU.

## SECTION I – DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES

### I.1 N - INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATION DES SOLS, TYPES D'ACTIVITES INTERDITES, DESTINATION ET SOUS-DESTINATION

#### 1° Constructions dont la destination et/ou sous-destination est soumise à conditions particulières :

En zone N :

| DESTINATION                                                  | SOUS-DESTINATION                                                                  | INTERDIT | AUTORISE SOUS CONDITIONS |
|--------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------|----------|--------------------------|
| <b>Exploitations agricoles et forestières</b>                | Exploitations agricoles                                                           | X        |                          |
|                                                              | Exploitations forestières                                                         | X        |                          |
| <b>Habitation</b>                                            | Logement                                                                          |          | X                        |
|                                                              | Hébergement                                                                       | X        |                          |
| <b>Commerce et activités de services</b>                     | Artisanat et commerce de détail                                                   | X        |                          |
|                                                              | Restauration                                                                      | X        |                          |
|                                                              | Commerce de gros                                                                  | X        |                          |
|                                                              | Activité de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle                      | X        |                          |
|                                                              | Hébergement hôtelier et touristique                                               | X        |                          |
|                                                              | Cinéma                                                                            | X        |                          |
| <b>Equipement d'intérêt collectif et services publics</b>    | Locaux et bureau accueillant du public des administrations publiques et assimilés | X        |                          |
|                                                              | Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés       |          | X                        |
|                                                              | Etablissement d'enseignement, de santé ou d'action sociale                        | X        |                          |
|                                                              | Salles d'art et de spectacles                                                     | X        |                          |
|                                                              | Equipement sportif                                                                | X        |                          |
|                                                              | Autres équipements recevant du public                                             | X        |                          |
| <b>Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire</b> | Industrie                                                                         | X        |                          |
|                                                              | Entrepôt                                                                          | X        |                          |
|                                                              | Bureau                                                                            | X        |                          |
|                                                              | Centre de congrès et d'exposition                                                 | X        |                          |

Les destinations et/ou sous-destinations non interdites et non autorisées sous condition sont autorisées sans condition.

Les aménagements, adaptations et réfections des constructions existantes sont autorisées pour toutes les destinations, y compris celles interdites dans la zone.

#### Constructions dont la destination et/ou sous destination est soumise à conditions particulières :

Pour la destination « habitation », la sous-destination « logement » est autorisée :

- Dans le cadre d'une extension limitée, pour les logements existants non liés à l'activité agricole, dans la limite de 30% d'emprise au sol existante à la date d'approbation du PLU, dans la limite de **250 m²** d'emprise au sol total (**existant + extension**).
- Par aménagement de l'existant, pour les changements de destination identifiés au plan de zonage, dans la limite de 250 m² d'emprise au sol au total (existant+extension).
- Les annexes sont autorisées dans la limite d'une annexe (hors piscine) de 40 m² d'emprise au sol maximum.
- Les piscines dans la limite de 1 par unité foncière.

Pour la destination « Equipement d'intérêt collectif et services publics », la sous-destination « Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés » est autorisé, à condition d'être nécessaire aux services publics d'intérêt collectif.

## En zone Nn :

| DESTINATION                                                  | SOUS-DESTINATION                                                                  | INTERDIT | AUTORISE SOUS CONDITIONS |
|--------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------|----------|--------------------------|
| <b>Exploitations agricoles et forestières</b>                | Exploitations agricoles                                                           | X        |                          |
|                                                              | Exploitations forestières                                                         | X        |                          |
| <b>Habitation</b>                                            | Logement                                                                          | X        |                          |
|                                                              | Hébergement                                                                       | X        |                          |
| <b>Commerce et activités de services</b>                     | Artisanat et commerce de détail                                                   | X        |                          |
|                                                              | Restauration                                                                      | X        |                          |
|                                                              | Commerce de gros                                                                  | X        |                          |
|                                                              | Activité de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle                      | X        |                          |
|                                                              | Hébergement hôtelier et touristique                                               | X        |                          |
|                                                              | Cinéma                                                                            | X        |                          |
| <b>Equipement d'intérêt collectif et services publics</b>    | Locaux et bureau accueillant du public des administrations publiques et assimilés | X        |                          |
|                                                              | Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés       |          | X                        |
|                                                              | Etablissement d'enseignement, de santé ou d'action sociale                        | X        |                          |
|                                                              | Salles d'art et de spectacles                                                     | X        |                          |
|                                                              | Equipement sportif                                                                | X        |                          |
|                                                              | Autres équipements recevant du public                                             | X        |                          |
| <b>Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire</b> | Industrie                                                                         | X        |                          |
|                                                              | Entrepôt                                                                          | X        |                          |
|                                                              | Bureau                                                                            | X        |                          |
|                                                              | Centre de congrès et d'exposition                                                 | X        |                          |

Les destinations et/ou sous-destinations non interdites et non autorisées sous condition sont autorisées sans condition.

Les aménagements, adaptations et réfections des constructions existantes sont autorisées pour toutes les destinations, y compris celles interdites dans la zone.

Pour la destination « Equipement d'intérêt collectif et services publics », la sous-destination « Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés » est autorisé, à condition d'être nécessaire aux services publics d'intérêt collectif.

## En zone NL :

Seuls les Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés sont autorisées à condition d'être limitée à 50 m<sup>2</sup> d'emprise au sol sur l'ensemble de la zone, quel que soit le nombre de constructions.

Les installations de loisirs et les constructions à destination d'équipements sportifs sont autorisées à condition de prendre en compte le risque d'inondation présent.

## 2° Usage, affectation des sols et type d'activités autorisés sous conditions, commun à toutes les zones :

- Les projets d'installations de photovoltaïque au sol doivent être réservés aux terrains ne pouvant recevoir d'autres usages compte-tenu de la nature du sol impropre à toute activité agricole et hors des continuités écologiques identifiés sur le plan de zonage.
- Les installations et travaux nécessaires à l'aménagement, aux services publics ou d'intérêt collectif nécessaires pour la Voie Verte-Véloroute Val d'Allier, y compris les exhaussements et affouillements de sol
- Le défrichement ponctuel uniquement pour la réalisation d'aménagements liés à la Voie Verte Véloroute Val d'Allier.

## ARTICLE N 1.2 - MIXITE SOCIALE ET FONCTIONNELLE

/.

### SECTION II – CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

## ARTICLE N 2.1 - VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

### 1° Implantation des constructions par rapport à l'alignement :

En zone NL uniquement, les constructions doivent s'implanter :

- Soit à l'alignement,
- Soit en retrait de 1 m minimum.

### 2° Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives :

En zone NL uniquement, les constructions doivent s'implanter :

- Soit sur limite,
- Soit en retrait de 1 m minimum.

### 3° Implantation sur une même propriété :

Tous points annexes des habitations au point le proche de la construction d'habitation ne peut excéder 25 mètres.

### 4° Hauteur des constructions :

La hauteur d'une construction est mesurée à partir du sol naturel existant avant tout travaux de terrassement jusqu'au sommet de la construction, cheminées, ouvrages techniques et autres superstructures exclus.

#### En zones N :

La hauteur des constructions à usage d'habitation est limitée à 6 mètres au maximum au faitage ou à l'acrotère.

La hauteur des constructions annexes est limitée à 4 mètres au faitage ou à l'acrotère.

Cette disposition ne s'applique pas aux constructions existantes disposant d'une hauteur supérieure à celles évoquées ci-dessus. Dans ce cas, l'extension est autorisée à une hauteur supérieure à celle évoquée ci-dessus, à condition de respecter la hauteur existante.

#### En zone NL :

La hauteur des constructions et installations autorisés en zone NL est limitée à 4 m au faitage ou à l'acrotère.

#### Dans toutes les zones :

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions, ouvrages, installations, infrastructures et superstructures d'intérêt général ou nécessaires aux services publics, pour respecter des impératifs techniques.

## ARTICLE N 2.2 - QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

### 1° Dispositions concernant les caractéristiques architecturales des façades, et toitures :

#### - Règles générales :

Les constructions s'adapteront très étroitement au profil du terrain naturel.

Les choix en matière d'implantation, de volumes et d'aspect des constructions à réaliser ou à modifier devront être faits en tenant compte de l'environnement bâti ou naturel. L'emploi à nu des matériaux destinés à être enduits est interdit.

Les constructions s'adapteront à l'environnement bâti existant.

#### - Règles particulières :

##### - **Couvertures :**

Les couvertures seront réalisées en aspect tuile terres cuites rouges, creuses ou romane, sur faible pente, c'est-à-dire de 25% à 35%.

Toutefois, les pentes d'origine et autres matériaux traditionnels (ardoise ou chaume notamment) pourront être conservés dans le cadre de réhabilitation.

De même, dans le cas de la réfection partielle de la couverture, la couleur et l'aspect seront similaires à ceux de la toiture existante.

Les toitures terrasses sont autorisées.

L'emploi d'autres matériaux de couverture pourra être autorisé sous réserve qu'ils s'harmonisent par leur forme, leur aspect et leur tonalité avec ceux des constructions environnantes.

Les éléments surajoutés (cheminée notamment) devront s'intégrer au mieux au volume et à l'aspect de la construction.

Les ouvertures non intégrées à la pente (chiens assis, jacobine,...) sont interdites.

#### Les prescriptions ci-dessus peuvent ne pas s'appliquer dans les cas suivants :

- Pour les extensions des constructions existantes, l'aspect et les couleurs peuvent être similaires à la construction existante.
- Pour les vérandas, piscines, serres et ouvrages techniques nécessaires aux services publics et/ou d'intérêt collectif, répondant à des exigences techniques différentes
- Pour les dispositifs de production d'énergie solaire, à condition d'être intégré à la pente du toit

##### - **Façades :**

L'aspect des constructions sera compatible avec la tenue générale de la zone et l'harmonie du paysage urbain existant ; intégration dans le site, pastiche ou architecture étrangère à la région interdite.

L'implantation des constructions sera en lien avec la topographie, l'exposition, de façon à faciliter un éclairage naturel optimal, à permettre un ensoleillement des constructions tout en permettant des espaces plus abrités en cas de canicule, répondant aux orientations du développement durable en matière d'économie d'énergie.

L'implantation et la disposition des logements permettront de préserver des espaces d'intimité et de limiter les vues sur le voisinage.

Le choix de couleur de l'enduit de façade doit être en cohérence (dans les mêmes tons) avec celle des bâtiments limitrophes.

Les couleurs trop vives ou trop sombres seront à proscrire.

La couleur de l'enduit doit être en harmonie avec les autres éléments colorés du bâtiment (couleur des menuiseries, ferronnerie, décorations peintes,...).

Lorsque les bâtiments ne sont pas réalisés en matériaux naturels tels que pierre, leurs enduits de façades doivent respecter les couleurs s'inscrivant dans les tons d'ocre clair.

D'une façon générale, le traitement des menuiseries et des fermetures doit être cohérent avec l'aspect recherché pour la façade. A ce titre, les effets trop ostentatoires sont incompatibles avec la simplicité des constructions locales : bois teintés ou vernis brillants, bois exotique apparents, quincaillerie et ferronnerie trop affirmés ou soulignés à la peinture sont à interdire.

Les installations techniques (aérotherme, climatiseurs, caisson des volets roulant,...) pourront être installées sur les façades à condition d'être encastrées et habillées de manière à permettre leur intégration dans la façade.

Les prescriptions ci-dessus peuvent ne pas s'appliquer dans les cas suivants :

- Les vérandas, piscines, serres et ouvrages techniques nécessaires aux services publics et/ou d'intérêt collectif, répondant à des exigences techniques différentes
- Pour les extensions des constructions existantes, à condition de s'inscrire en harmonie avec le bâtiment existant
- Pour les dispositifs de production d'énergie solaire, à condition d'être intégré à la façade.

- **Clôture :**

/.

## **2° Patrimoine à protéger au titre de l'article L151-19° du Code de l'Urbanisme :**

Se reporter à la disposition générale n°11.

## **3° Eléments à protéger au titre de l'article L151-23° du Code de l'Urbanisme :**

- **Secteurs humides à forte biodiversité**

Les prescriptions associées au « secteurs humides à forte biodiversité » protégés au titre des L151-23 et R151-43 (5°) et reportés sur le plan de zonage sont :

- autoriser l'égale des ripisylves des secteurs de cours d'eau à forte biodiversité ;
- conserver différentes strates en sous-étage ;
- maintenir des arbres sénescents, à cavités, morts sur pied et/ou à terre, sauf risques sanitaires, servitudes ou mise en danger du public ;
- autoriser la coupe et le dessouchage des espèces exotiques envahissantes : renouée asiatique, jussie à grandes fleurs, ailanthe, érable négundo, robinier... par des méthodes adaptées en évitant toute pratique favorisant la dissémination ;
- autoriser les travaux nécessaires aux réseaux d'eau potable, d'adduction d'eau, d'air et d'assainissement des eaux usées ou pluviales ainsi qu'au réseau électrique.
- Autoriser les opérations nécessaires à la réhabilitation de l'A75 sur la section comprise entre Coudes et Issoire, y compris les affouillements et exhaussements sous réserve de maintenir la qualité paysagère, le caractère naturel de la zone, notamment pour garantir la préservation de la fonctionnalité des zones humides, agricole et forestière.
- interdire la création de retenue dans les secteurs de cours d'eau à forte biodiversité ;
- interdire les équipements d'intérêt collectif et services publics non autorisés ;

- interdire l'imperméabilisation, le remblaiement, l'affouillement, le drainage ou l'assèchement des secteurs de cours d'eau à forte biodiversité sauf pour un accès ponctuel au cours d'eau<sup>14</sup> ou sauf pour les opérations autorisées ;
- interdire la coupe rase (avec ou sans dessouchage) des secteurs de cours d'eau à forte biodiversité sauf dans des peupleraies (plantations existantes de peuplier) ou sauf pour les opérations nécessaires à la réhabilitation de l'A75 sur la section comprise entre Coudes et Issoire ;
- interdire le défrichement (changement d'occupation du sol) des secteurs de cours d'eau à forte biodiversité sauf pour un accès ponctuel au cours d'eau en lien avec un chemin pédestre, cycliste ou équestre ou sauf sur des digues pour des raisons de mise en sécurité des digues ou sauf pour les opérations nécessaires à la réhabilitation de l'A75 sur la section comprise entre Coudes et Issoire ;
- interdire la populiculture (plantation de peupliers) ainsi que la plantation de résineux ou d'espèces exogènes de type robinier, érable négundo... ;

- Secteurs humides : secteur de cours d'eau

Les prescriptions associées aux « secteurs de cours d'eau » protégés au titre des L151-23 et R151-43 (5°) reportés sur le plan de zonage sont :

- autoriser l'élagage des ripisylves des secteurs de cours d'eau ;
- autoriser le recépage ponctuel de jeunes plants des arbres (de faible diamètre) des ripisylves des secteurs de cours d'eau ;
- autoriser la coupe et le dessouchage des espèces exotiques envahissantes : renouée asiatique, ailanthe, érable négundo, robinier... par des méthodes adaptées en évitant toute pratique favorisant la dissémination ;
- autoriser les travaux nécessaires aux réseaux d'eau potable, d'adduction d'eau, d'air et d'assainissement des eaux usées ou pluviales ainsi qu'au réseau électrique ;
- Autoriser les opérations nécessaires à la réhabilitation de l'A75 sur la section comprise entre Coudes et Issoire, y compris les affouillements et exhaussements sous réserve de maintenir la qualité paysagère, le caractère naturel de la zone, notamment pour garantir la préservation de la fonctionnalité des zones humides, agricoles et forestières ;
- interdire la création de retenue dans les secteurs de cours d'eau<sup>15</sup> ;
- interdire l'imperméabilisation, le remblaiement, l'affouillement, le drainage ou l'assèchement des secteurs de cours d'eau sauf pour un accès ponctuel au cours d'eau<sup>16</sup> ou sauf pour les opérations nécessaires à la réhabilitation de l'A75 sur la section comprise entre Coudes et Issoire ;
- interdire la coupe rase (avec ou sans dessouchage) des secteurs de cours d'eau sauf dans des peupleraies (plantations existantes de peuplier) ou sauf pour les opérations nécessaires à la réhabilitation de l'A75 sur la section comprise entre Coudes et Issoire ;
- interdire le défrichement (changement d'occupation du sol) des secteurs de cours d'eau sauf :
  - o pour un accès ponctuel au cours d'eau en lien avec un chemin pédestre, cycliste ou équestre
  - o sur des digues pour des raisons de mise en sécurité des digues
  - o pour les travaux nécessaires à la réalisation de la Voie Verte-véloroute du val d'Allier.
  - o pour les opérations nécessaires à la réhabilitation de l'A75 sur la section comprise entre Coudes et Issoire
- interdire la populiculture (plantation de peupliers) ainsi que la plantation de résineux ou d'espèces exogènes de type robinier, érable négundo... ;

<sup>14</sup> Se reporter au lexique

<sup>15</sup> Se reporter au lexique

<sup>16</sup> Se reporter au lexique

- Secteurs de pelouse et prairie sèches

Les prescriptions associées au « secteurs de pelouse et prairie sèches » protégés au titre des L151-23 et R151-43 (5°) reportés sur le plan de zonage sont :

- interdire la réduction des « secteurs de pelouse sèche » repérés sur le règlement graphique ;
- autoriser les travaux qui contribuent à les préserver comme les interventions mécaniques et travaux de broyage visant à lutter contre leur embranchement ;
- autoriser les travaux nécessaires aux réseaux d'eau potable, d'adduction d'eau, d'air et d'assainissement des eaux usées ou pluviales ainsi qu'au réseau électrique.

- Secteurs de haie

Les prescriptions associées aux « secteurs de haie » protégés au titre des L151-23 et R151-43 (5°) reportés sur le plan de zonage sont :

- interdire la suppression des haies (destruction définitive) sauf pour la création d'un nouveau chemin d'accès rendu nécessaire pour l'accès et l'exploitation d'une parcelle ; la suppression se fera sur une longueur maximale de 10 mètres linéaire de haie et pendant la période du 1er août au 31 mars de l'année suivante (hors de la période de nidification des oiseaux) ;
- interdire la suppression des haies sauf :
  - o pour la création ou agrandissement d'un bâtiment d'exploitation justifié par un permis de construire ;
  - o pour les travaux nécessaires à la réalisation de la Voie Verte-véloroute du val d'Allier.
- interdire la suppression des haies sauf pour les travaux nécessaires aux réseaux d'eau potable, d'adduction d'eau, d'air et d'assainissement des eaux usées ou pluviales ainsi qu'au réseau électrique ;
- autoriser le remplacement des haies dans les cas de sécurité des biens et des personnes, de risques sanitaires tels que le risque d'allergie et de qualité phytosanitaire des arbres ;
- n'autoriser pour le remplacement des haies que des essences locales (pas d'espèces ornementales, ni de résineux tels que l'épicéa, les thuyas, dont les cyprès de Lawson et de Leyland, le cyprès de l'Arizona..., ni de laurier-cerise ni de laurier sauce) ;
- n'autoriser l'élagage des haies que pendant la période du 1er août au 31 mars de l'année suivante ;
- n'autoriser des coupes localisées mais pas d'une longueur supérieure à 5 m de linéaire de haie que pendant la période du 1er août au 31 mars de l'année suivante.

- Secteurs d'arbre isolé

Les prescriptions associées aux « secteurs d'arbre isolé » protégés au titre des L151-23 et R151-43 (5°) reportés sur le plan de zonage sont :

- interdire la suppression des arbres isolés (destruction définitive), sauf pour la création d'un accès agricole et sauf pour la création ou l'agrandissement d'un bâtiment d'exploitation justifié par un permis de construire ; la suppression se fera pendant la période du 1er août au 31 mars de l'année suivante (hors de la période de nidification des oiseaux) ;
- n'autoriser le remplacement d'arbres isolés qu'en cas de sécurité des biens et des personnes, de risques sanitaires tels que le risque d'allergie et de qualité phytosanitaire des arbres ;
- n'autoriser pour le remplacement d'arbres isolés que des essences locales (pas d'espèces ornementales, ni de résineux tels que l'épicéa, les thuyas, dont les cyprès de Lawson et de Leyland, le cyprès de l'Arizona..., ni de laurier cerise ni de laurier sauce) ;
- n'autoriser l'élagage des arbres isolés que pendant la période du 1er août au 31 mars de l'année suivante.

### **ARTICLE N 2.3 - TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS**

Pour les haies destinées à masquer les bâtiments ou à délimiter une propriété, les prescriptions suivantes sont à respecter :

- autoriser que des essences locales (pas d'espèces de conifères tels que les thuyas, le cyprès de l'Arizona..., ni de laurier-cerise ni de laurier-sauce) pour la plantation et le remplacement d'une partie de haie pour sa gestion et son entretien notamment en matière de sécurité des biens et des personnes, de risques sanitaires tels que le risque d'allergie et de qualité phytosanitaire des arbres ;
- autoriser que des haies à au moins trois espèces différentes (pas de haies monospécifiques d'essences exogènes, ni de haies dominées à plus de 50 % par une espèce) dont une espèce sempervirente (toujours verte : feuillus ou conifères endogènes) au maximum, mais pas d'espèces de conifères tels que les thuyas, le cyprès de l'Arizona..., ni de laurier-cerise ni de laurier-sauce.

Pour toutes les plantations, se reporter à la liste des essences recommandées en annexe du présent règlement.

### **ARTICLE N 2.4 - STATIONNEMENT**

Le stationnement des véhicules des constructions doit être assuré en dehors des voies publiques ou de desserte collective, et correspondre aux besoins de l'opération.

## **SECTION III – EQUIPEMENTS ET RESEAUX**

### **ARTICLE N 3.1 - DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES**

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

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

Les liaisons modes doux identifiées sur le plan de zonage au titre de l'article L151-38° du C.U. doivent être préservées et accessibles dans leur intégralité. Si la liaison devait être interrompue pour des raisons techniques ou de dessertes, un itinéraire de remplacement devra obligatoirement être trouvé pour assurer la continuité.

### **ARTICLE N 3.2 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

#### **1° Eau potable :**

Toute construction qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par une conduite ayant des caractéristiques suffisantes, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

La desserte par source, puits ou forage privé, ne pourra être admise que dans les conditions prévues par la réglementation en vigueur.

#### **2° Assainissement des eaux usées :**

Toute construction qui requiert un assainissement doit être raccordée à un dispositif d'assainissement non collectif adapté à la taille de l'opération, conforme à la réglementation en vigueur ainsi qu'aux prescriptions du SPANC.

### **3° Gestion des eaux pluviales :**

Toute construction qui requiert un assainissement des eaux pluviales doit être raccordée au réseau d'eaux pluviales existant.

En l'absence de réseau, ou en cas de réseau insuffisant, les eaux pluviales devront être absorbées en totalité sur le tènement ou évacuées vers un exutoire avec une rétention préalable.

Dans tous les cas, une cuve de rétention (ou autre système de rétention) est nécessaire pour respecter un débit de fuite des ouvrages de rétention limité à 3l/s/ha pour une pluie décennale.

Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Les aménagements réalisés sur tout terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

## TITRE 6 :

### ANNEXE:

---

## 1. ESSENCES LOCALES RECOMMANDEES:

### Essences d'arbustes préconisés pour la constitution des haies

|                    |                          |
|--------------------|--------------------------|
| Cornus mas         | Cornouiller mâle         |
| Cornus sanguinea   | Cornouiller sanguin      |
| Lonicera nitida    | Chevrefeuille de haie    |
| Rhamnus cathartica | Nerprun                  |
| Rosa rubrifolia    | Rosier à feuilles rouges |
| Sambucus nigra     | Sureau commun            |
| Viburnum lantana   | Viorne lantane           |
| Viburnum opulus    | Viorne à fleurs          |

### Essences d'arbres préconisés pour les limites séparatives

|                         |                       |
|-------------------------|-----------------------|
| Acer campestre          | Erable champêtre      |
| Cornus mas              | Cornouiller mâle      |
| Cornus sanguinea        | Cornouiller sanguin   |
| Corylus avellana        | Noisetier             |
| Cercis siliquastrum     | Arbre de Judée        |
| Crataegus crus-galli    | Aubépine greffée      |
| Fraxinus ornus          | Frênes à fleurs       |
| Koelreuteria paniculata | Savonnier paniculée   |
| Ostrya carpinifolia     | Charme houblon        |
| Prunus avium            | Merisier commun       |
| Sorbus aucuparia        | Sorbier des oiseleurs |
| Sorbus aria             | Alisier blanc         |
| Tilia cordata           | Tilleul des bois      |

### Essences d'arbres et arbustes préconisés pour les haies agricoles

|                    |                     |
|--------------------|---------------------|
| Acer campestre     | Erable champêtre    |
| Cornus mas         | Cornouiller mâle    |
| Cornus sanguinea   | Cornouiller sanguin |
| Prunus cerasifera  | Prunier myrobolan   |
| Rhamnus cathartica | Nerprun             |
| Viburnum lantana   | Viorne lantane      |

## 2. LEXIQUE:

### Annexe

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.

### Bâtiment

Un bâtiment est une construction couverte et close.

### Construction

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.

### Construction existante

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.

### Emprise au sol

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

### Coefficient d'emprise au sol :

Correspond au rapport entre la superficie du sol occupée par les bâtiments ou autres constructions implantées sur un terrain et la superficie du terrain.

### Extension

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.

### Façade

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.

### Gabarit

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.

### Hauteur

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.

### Limites séparatives

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.

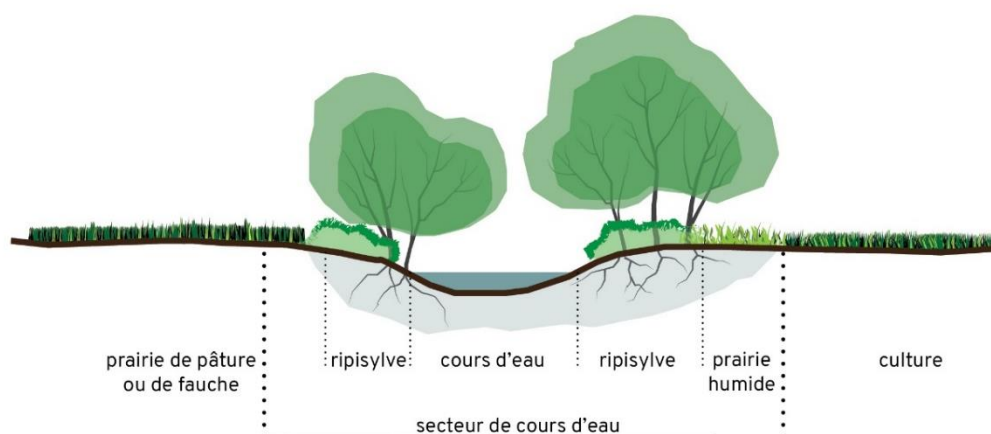
### Menuiseries :

Ensemble des pièces mobiles et fixes (originellement en bois) mis en œuvre pour clore une ouverture : porte ou fenêtre.

### Local accessoire

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.

### Secteur de cours d'eau :



### 3. DEFINITIONS DES DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS :

#### Exploitation agricole :

Recouvre l'ensemble des constructions concourant à l'exercice d'une activité agricole au sens de l'article L311-1 du code rural et la pêche maritime.

#### Exploitation forestière

Recouvre notamment les maisons forestières et les scieries.

#### Logement

Comprend les logements utilisés à titre de résidence principale, secondaire ou logement occasionnel.

Cette sous-destination intègre, sans les distinguer, tous les statuts d'occupation : propriétaire, accédant, locataire, occupant à titre gratuit, et tous les logements quel que soit leur mode de financement. En effet, l'affectation des logements n'est pas nécessairement connue au moment de la construction, elle peut varier entre différents logements d'un même bâtiment et évoluer au fil du temps. Le PLU n'est donc pas habilité à instaurer un contrôle aussi fin de l'affectation des logements.

Les seules différenciations réglementaires que peut faire un PLU entre des typologies de logements relèvent des dispositions législatives spécifiques notamment en matière de logements locatifs sociaux en application des articles L151-15 (programme de logements comportant une part de LLS sans droit de délaissement) ou du 4° de l'article L151-41 (programme de logements comportant une part de LLS avec droit de délaissement).

Cette sous-destination recouvre également :

- les « résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs » (par exemple les yourtes) ;
- les chambres d'hôtes au sens de l'article D324-13 du code du tourisme, c'est-à-dire limitées à cinq chambres pour une capacité maximale de 15 personnes ;
- les meublés de tourisme des lors qu'ils ne proposent pas de prestations hôtelières au sens du b) du 4° de l'article 261-D du code général des impôts, c'est-à-dire au moins trois des prestations suivantes : petit déjeuner, nettoyage régulier des locaux, fourniture de linge de maison et réception, même non personnalisée, de la clientèle. Pour l'application de l'arrêté, les gîtes sont considérés comme des meublés de tourisme.

#### Hébergement

Recouvre les constructions principalement à vocation sociale, destinées à héberger un public spécifique : des étudiants (gestion CROUS), des foyers de travailleurs, EHPAD, des maisons de retraite, des résidences hôtelières à vocation sociale ...

Cette sous-destination recouvre également les hébergements assurant les mêmes fonctions et visant le même public, mais à vocation commerciale (notamment les résidences étudiantes avec service para-hôtelier...). Ces structures peuvent proposer des hébergements en logement ou en chambres collectives ou individuelles.

Elle recouvre enfin les centres d'hébergement d'urgence, des centres d'hébergement et de réinsertion sociale (CHRS) et les centres d'accueil des demandeurs d'asile (CADA).

En application de l'article 141 de la loi égalité et citoyenneté adoptée en lecture définitive par l'Assemblée nationale le 22 décembre 2016, les résidences hôtelières à vocation sociale auront une double sous-destination de construction à la fois hébergement et hébergement hôtelier et touristique. Cette double sous-destination introduite par amendement vise à faciliter la transformation de construction existante en RHVS même si le plan local d'urbanisme a interdit l'une ou l'autre de ces destinations ou le passage de l'une à l'autre de ces sous-destinations. Cette disposition sera codifiée au premier alinéa de l'article L631-11 du code de la Construction et de l'habitation. Un décret en élaboration viendra préciser la mise en œuvre du dispositif.

#### Artisanat et commerce de détail

Recouvre tous les commerces de détail, notamment les épiceries, les supermarchés, les hypermarchés, les points permanents de retrait par la clientèle, d'achats au détail commandes par voie télématique, ou organisés pour l'accès en automobile. Cette sous-destination inclut également l'artisanat avec une activité commerciale de vente de biens, tels que les boulangeries, les charcuteries, les poissonneries ainsi que l'artisanat avec une activité commerciale de vente de services : cordonnerie, salon de coiffure... L'activité artisanale peut se définir en

application de l'article 19 de la loi n° 96-603 du 5 juillet 1996 modifiée par l'article 45 de la loi n°2015-990 du 6 août 2015.

Cette sous destination ne permet pas de déterminer de règles spécifiques à certains commerces (exemple : vente de vêtements, vente d'électroménager...). Toutefois, les auteurs du PLU disposent d'un outil supplémentaire : ils sont habilités par l'article L151-16 du code de l'urbanisme, sous certaines conditions, à identifier et délimiter les quartiers, ilots et voies dans lesquels est préservée ou développée la diversité commerciale, notamment à travers les commerces de détail et de proximité, et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer cet objectif.

### **Restauration**

Recouvre les constructions destinées à la restauration ouverte à la vente directe à une clientèle commerciale. Cette sous-destination n'inclut pas la restauration collective qui constitue une prestation proposée aux salariés ou usagers d'une entreprise, d'une administration ou d'un équipement.

### **Commerce de gros**

S'applique à toutes les constructions destinées à la vente entre professionnels (Ex : enseigne METRO, grossistes en rez-de-chaussée en ville...).

### **Activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle**

S'applique à toutes les constructions où s'exerce une profession libérale (avocat, architecte, médecin...) ainsi que d'une manière générale à toutes les constructions permettant l'accomplissement de prestations de service qu'elles soient fournies à des professionnels ou des particuliers. Cette sous-destination inclut les assurances, les banques, les agences immobilières, les agences destinées à la location de véhicules, de matériel, les « showrooms »... Les magasins de téléphonie mobile entrent également dans cette catégorie. Il est en effet considéré que la vente de forfait téléphonique constitue l'activité principale des opérateurs (et non la vente de téléphone qui est accessoire). On y trouve également les salles de sport privées, les spa...

### **Hébergement hôtelier et touristique**

S'applique à tous les hôtels ainsi qu'à toutes les constructions démontables ou non destinées à délivrer des prestations hôtelières au sens du b) du 4° de l'article 261-D du code général des impôts, c'est-à-dire réunissant au moins trois des prestations suivantes : petit déjeuner, nettoyage régulier des locaux, fourniture de linge de maison et réception, même non personnalisée, de la clientèle. Cette sous-destination recouvre notamment l'ensemble des constructions à vocations touristiques :

1. les résidences de tourisme,
2. les villages résidentiels de tourisme ;
3. les villages et maisons familiales de vacances...

Cette sous-destination recouvre également les bâtiments nécessaires au fonctionnement des terrains de campings et, des parcs résidentiels de loisirs.

### **Cinéma**

S'applique à toute construction nécessitant d'obtenir une autorisation d'exploitation et l'homologation de la salle et de ses équipements de projection.

L'ensemble des sous-destinations de cette destination recouvre des constructions d'intérêt collectif et/ou de services publics. Un faisceau d'indices peut permettre de qualifier ce type d'ouvrage : investissement de la puissance publique en tant que maîtrise d'ouvrage ou investissement financier, désignation législative ou réglementaire de la personne morale comme délégataire ou investie d'une mission de service public, ouverture de la construction au public ou à des usagers d'un service public (Ex : Usager d'une bibliothèque municipale, d'une piscine...), réalisation de la construction sur le domaine public ou privé de l'Etat, d'une collectivité locale ou assimilée...

### **Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés**

Recouvre toutes les constructions des porteurs d'une mission de service public, que l'accueil du public soit une fonction principale du bâtiment (mairie, préfecture...) ou annexe (ministère, services déconcentrés de l'Etat), ainsi qu'à l'ensemble des constructions permettant d'assurer des missions régaliennes de l'Etat (commissariat, gendarmerie, caserne de pompiers, établissements pénitentiaires...). Elle s'applique également aux bureaux des

organismes publics ou privés, délégataires d'un service public administratif (Ex : ACOSS, URSSAF...) ou d'un service public industriel et commercial (SNCF, RATP, régie de transports public, VNF...). Cette sous-destination recouvre également les maisons de services publics.

#### **Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés**

Recouvre les équipements d'intérêt collectif nécessaires à certains services publics, tels que les fourrières automobiles, les dépôts de transports en communs, les stations d'épuration... Elle recouvre également les constructions permettant la production d'énergie reversée dans les réseaux publics de distribution et de transport d'énergie, et les locaux techniques nécessaires comme les transformateurs électriques, les constructions permettant la transformation d'énergie produites par des installations d'éoliennes ou de panneaux photovoltaïques

#### **Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale**

Recouvre l'ensemble des établissements d'enseignement (maternelle, primaire, collège, lycée, université, grandes écoles...), les établissements d'enseignement professionnels et techniques, les établissements d'enseignement et de formation pour adultes, les hôpitaux, les cliniques, les maisons de convalescence, les maisons de sante privées ou publics (art. L6323-3 du code de la santé publique) assurant le maintien de services médicaux dans les territoires sous-équipés (lutte contre les « déserts médicaux »). Les maisons de sante ne répondant pas à ces critères seront classées dans la sous-destination « Activités de service ou s'effectue l'accueil d'une clientèle ».

#### **Salles d'art et de spectacles**

Recouvre les salles de concert, les théâtres, les opéras... Cette sous-destination n'inclut pas les stades qui peuvent occasionnellement accueillir des concerts ou spectacles mais dont la vocation principale est d'être un équipement sportif.

#### **Equipements sportifs**

Recouvre les équipements d'intérêts collectifs destinés à l'exercice d'une activité sportive.

Cette sous-destination recouvre les stades dont la vocation est d'accueillir du public pour des événements sportifs privés (stade de football...) mais également les équipements sportifs ouverts au public en tant qu'usagers comme les piscines municipales, les gymnases ...

#### **Autres équipements recevant du public**

Recouvre les autres équipements collectifs dont la fonction est l'accueil du public à titre temporaire, pour pratiquer un culte (églises, mosquées, temples ...), pour tenir des réunions publiques, organiser des activités de loisirs ou de fête (salles polyvalentes, maisons de quartier ...), assurer la permanence d'un parti politique, d'un syndicat, d'une association, pour accueillir des gens du voyage.

#### **Industrie**

Recouvre les constructions industrielles ou artisanales affiliées à l'industrie (construction automobile, construction aéronautique, ateliers métallurgique, maçonnerie, menuiserie, peinture...) Le caractère industriel d'une activité peut s'apprécier au regard de la nature des opérations de transformation ou de production qu'elle effectue et de l'importance des moyens techniques qu'elle met en œuvre pour les réaliser. L'activité artisanale peut se définir en application de l'article 19 de la loi n° 96-603 du 5 juillet 1996 modifiée par l'article 45 de la loi n°2015-990 du 6 août 2015.

#### **Entrepôt**

Recouvre les constructions destinées au stockage des biens ou à la logistique. Cette sous-destination inclut notamment les locaux logistiques dédiés à la vente en ligne et les centres de données.

#### **Bureau**

Recouvre les constructions destinées au travail tertiaire, les sièges sociaux des entreprises privées et les différents établissements assurant des activités de gestion financière, administrative et commerciale.

### **Centre de congrès et d'exposition**

Recouvre les constructions de grandes dimensions notamment les centres et les palais et parcs d'exposition, les parcs d'attraction, les zéniths...