

SAINT-GERMAIN- DES-FOSSES



Plan Local d'Urbanisme (P.L.U)

Arrêté le.....

Vu pour être annexé à la
délibération du conseil
municipal du

Saint-Germain-des-Fossés,
le.....

APTITUDES AMENAGEMENT

Rue Raffin - Espace Saint-Louis- 42300 ROANNE
Tél : 04.77.71.28.82 Fax : 04.77.64.39.37
Email : aptitudes.amenagement@orange.fr

CABINET SERRE HUBERT TRUTTMANN

26 av Croix St Martin 03200 VICHY
Tél : 04 70 32 98 70 fax : 04 70 32 98 71
Email : serre.geometre@wanadoo.fr

Sommaire

Page

TITRE I : Dispositions générales	2
TITRE II : Dispositions applicables aux zones Ua	13
TITRE III : Dispositions applicables aux zones Ub	18
TITRE IV : Dispositions applicables aux zones Uz	24
TITRE V : Dispositions applicables aux zones AU	30
TITRE VI : Dispositions applicables aux zones AUa	33
TITRE VII : Dispositions applicables aux zones A	38
TITRE VIII : Dispositions applicables aux zones N	43
ANNEXE : Directives architecturales et paysagères	48

TITRE I

DISPOSITIONS GENERALES

ARTICLE DG 1 : CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN

Le présent règlement s'applique au territoire de la commune de SAINT GERMAIN DES FOSSES, dans le département de l'Allier.

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

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

l) Sont et demeurent applicables au territoire communal :

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

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

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

- **Article R.111.2** : Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations.

- **Article R.111.4** : Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature, par sa localisation et ses caractéristiques, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.

- **Article R.111.15** : Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable doit respecter les préoccupations d'environnement définies aux articles L.110-1 et L.110-2 du code de l'environnement. Le projet peut n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si, par son importance, sa situation ou sa destination, il est de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement.

- **Article R.111.21.** : Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

II) Prévalent sur le PLU :

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

ARTICLE DG 3 : DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

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

1. **Les zones urbaines** sont dites zones U. Selon l'article R. 123-5 du Code de l'Urbanisme, peuvent être classés en zone urbaine, les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

La zone U comporte les sous secteurs suivants :

- Ua : zone urbaine correspondant au centre ville,
- Ub : zone urbaine correspondant aux extensions pavillonnaires,
- Ube : zone urbaine réservée aux établissements publics, notamment ceux ayant une vocation sociale, sportive et scolaire.
- Uz : zone urbaine à vocation industrielle.

2. **les zones à urbaniser** sont dites zones AU. Selon l'article R. 123-6 du Code de l'Urbanisme, peuvent être classés en zone à urbaniser les secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouvert à l'urbanisation.

La zone AU comporte les sous secteurs suivants :

- AU : zone d'extensions urbaines futures soumise à une révision ou une modification du PLU,
- AUa : zone d'extensions urbaines à court terme dans le respect des orientations d'aménagement.

3. **les zones agricoles** sont dites zones A. Selon l'article R. 123-7 du Code de l'Urbanisme, sont classés en zone agricole les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique, ou économique des terres agricoles.

4. **les zones naturelles** sont dites zones N. Selon l'article R. 123-8 du Code de l'Urbanisme, sont classés en zone naturelle les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espace naturel.

La zone N comporte les sous-secteurs suivants :

- Nh qui est une zone naturelle où une certaine constructibilité est admise à condition d'être en rapport avec le bâti existant,
- NI1 qui correspond à une zone naturelle vouée à la mise en valeur des lieux dans le cadre de la restauration écologique
- NI2 qui correspond à une zone naturelle de loisirs
- Nz qui concerne une zone naturelle où l'activité économique non agricole est autorisée

Sur le plan figure également :

- les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts,

ARTICLE DG 4 : PORTEE GENERALE DU REGLEMENT

Le règlement de chaque zone s'applique à tous les modes d'occupation du sol faisant l'objet de réglementations particulières et notamment à celles qui font l'objet d'un contrôle à priori ou à posteriori de l'administration à savoir :

- 1) Les constructions (logements, annexes, commerces, locaux il usage de services, de bureaux, etc.) soumises à permis de construire (articles L 421.1 et suivants du Code de l'Urbanisme).
- 2) Les lotissements.
- 3) Les établissements à usage d'activités comportant des installations relevant de la législation sur les installations classées.
- 4) Les campings soumis à autorisation préalable.
- 5) Les terrains de stationnement de caravanes soumis à autorisation préalable (articles R 443.1 à R 443.12 du C.U.).
- 6) Les modes divers d'utilisation du sol: clôtures, installations nécessaires aux parcs d'attractions et aux aires de stationnement de véhicules, affouillements et exhaussements des sols sont soumis à autorisation préalable (articles R. 130.1 à R 442.16 du C.U.).

ARTICLE DG 5 : RAPPEL DES PROCEDURES APPLICABLES DANS TOUTES LES ZONES A CERTAINES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL

Il existe aujourd'hui 4 régimes d'autorisation : 3 permis (construire, aménager, démolir) et une déclaration préalable.

Le tableau simplifié en pages suivante indique le régime auquel sera soumise chaque opération :

Tableau simplifié des champs d'application			
Formalité à laquelle sont soumis les travaux et aménagements			
Nature des travaux		Code de l'Urbanisme	Formalité
Abri de jardin	Surface entre 2 et 20m ² inclus	R 421-9	Déclaration préalable
	Surface supérieure à 20m ²	R 421-1	Permis de construire
Affouillement et exhaussement de sols (non prévus dans un permis de construire)	Si prévu dans le permis de construire		Aucune formalité (instruit dans le cadre du permis)
	Profondeur ou hauteur inférieure ou égale à 2m sur une superficie inférieure à 100m ²		Aucune formalité
	Hauteur ou profondeur supérieure à 2m et superficie inférieure à 100m ²	R 421-23 f	Aucune formalité
	Hauteur ou profondeur supérieure à 2m et superficie supérieure à 100m ²	R 421-23 f	Déclaration préalable
	Hauteur ou profondeur supérieure à 2m et superficie supérieure ou égale à 2 ha	R 421-19 k	Permis d'aménager
Aire de stationnement ouvertes au public, dépôt de véhicules et garage collectif de caravanes ou résidences mobiles de loisirs	Moins de 10 unités	R 421-23 e	Aucune formalité
	Entre 10 et 49 unités	R 421-23 e	Déclaration préalable
	A partir de 50 unités	R 421-19 j	Permis d'aménager
Camping, caravane, parc résidentiels de loisirs	Installation en dehors des terrains de camping et des PRL, d'une caravane autre qu'une résidence mobile pour une durée de 3 mois par an, périodes consécutives ou non	R 421-23 d	Déclaration préalable
	Aménagement ou mise à disposition de campeurs, de façon habituelle de terrains de moins de 20 personnes ou de moins de 6 tentes caravanes ou résidences mobiles de loisirs	R 421-23 c	Déclaration préalable
	Création ou agrandissement d'un terrain de camping permettant l'accueil de plus de 20 personnes ou de plus de 6 tentes caravanes ou résidences mobiles de loisirs	R 421-19 c	Permis d'aménager
	Création ou agrandissement d'un parc résidentiel de loisir ou d'un village de vacances	R 421-19 d	Permis d'aménager
	Travaux modifiant substantiellement la végétation qui limite l'impact visuel des installations dans un terrain de camping existant (ou dans un parc résidentiel de loisir existant)	R 421-19 f	Permis d'aménager
Changement de destination	Sans travaux	R 421-17 b	Déclaration préalable
	Avec travaux modifiant les structures porteuses ou les façades	R 421-14 b	Permis de construire

Nature des travaux		Code de l'Urbanisme	Formalité
Chantier (baraque de chantier)	Directement nécessaires à la conduite des travaux ou à la commercialisation d'un bâtiment	R 421-5 c	Aucune formalité pour la durée du chantier
Classe démontable	Implantation < 1 année scolaire	R 421-5	Aucune formalité
	Implantation > 1 année scolaire	R 421-5	Permis de construire
Clôture	Secteur sauvegardé, champ de visibilité d'un monument historique, ZPPAUP, site inscrit ou classé, secteur délimité par le PLU	R 421-12	Déclaration préalable
	Si le Conseil Municipal a décidé de soumettre les clôtures à déclaration (par délibération)	R 421-12 d	Déclaration préalable
	Autres clôtures (dont clôtures nécessaires à l'activité agricole)		Aucune formalité
Construction existante	Travaux d'entretien ou de réparation ordinaire	R 421-13	Aucune formalité
	Travaux intérieurs sans modification des structures porteuses	R 421-14 b	Aucune formalité
	Transformation de plus de 10m ² de SHOB en SHON (par exemple un garage en chambre)	R 421-17 g	Déclaration préalable
	Modification de l'aspect extérieur ou ravalement	R 421-17 a	Déclaration préalable
	Modification du volume du bâtiment et percement ou agrandissement d'une ouverture sur un mur extérieur	R 421-14 c	Permis de construire
	Travaux intérieurs avec modification des structures porteuses	R 421-14 b	Permis de construire
Construction nouvelle (l'autorisation nécessaire est déterminée en fonction de la SHOB créée. Par principe, toute construction ou installation crée de la SHOB)	SHOB inférieure ou égale à 2m ² et hauteur inférieure ou égale à 12m	R 421-2	Aucune formalité
	SHOB inférieure ou égale à 2m ² et hauteur supérieure à 12m		Déclaration préalable
	SHOB entre 2 et 20m ² inclus	R 421-9	Déclaration préalable
	SHOB supérieure à 20m ²	R 421-1	Permis de construire
Construction temporaire	Implantation inférieure à 3 mois consécutifs (piscine gonflable hors sol....)	R 421-5	Aucune formalité
Coupe et abattage d'arbres	Hors espace boisé classé		Aucune formalité
	En espace boisé classé	R 421-23 g	Déclaration préalable
Culture (manifestation culturelles)	Manifestation culturelles, commerciales, touristiques ou sportives (foire, exposition, cirque ...)	R 421-6	Aucune formalité pour une durée maximale égale à la manifestation qui ne doit pas excéder un an

Nature des travaux		Code de l'Urbanisme	Formalité
Démolition	Cas général (hors secteur protégé et pas de délibération instituant le permis de démolir)		Aucune formalité
	Démolitions effectuées en application du code de la construction et de l'habitation sur un bâtiment menaçant ruine ou en application du code de la santé publique	R 421-29 b	Aucune formalité
	Dans un secteur protégé (secteur sauvegardé ou périmètre de restauration immobilière, construction au titre des monuments historiques, champ de visibilité des monuments, historiques ou dans ZPPAUP, site classé ou inscrit)	R 421-28 c	Permis de démolir
	Si le Conseil Municipal a instauré le permis de démolir sur tout ou partie du territoire par délibération	R 421-27	Permis de démolir
Eolienne	Hauteur inférieure à 12m (hauteur = mât+nacelle, mais sans les pales)	R 421-2c	Aucune formalité
	Hauteur supérieure ou égale à 12m	R 421-2 c	Permis de construire
Exhaussement du sol	Voir Affouillement		
Gens du voyage	Installation pour une période de plus de 3 mois consécutifs d'une résidence mobile constituant l'habitat permanent	R 421-23 j	Déclaration préalable
	Aire d'accueil des gens du voyage	R 421-23 k	Déclaration préalable
Habitation légère de loisir	SHON inférieure à 35m ² et implantée dans un terrain de camping ou dans un PRL	R 421-2 b	Aucune formalité
	SHON supérieure à 35m ² et implantée dans un PRL, un terrain de camping ou dans les villages vacances	R 421-9 b	Déclaration préalable
	Implantée hors camping (ou PRL) et inférieure à 20m ²	R 421-9	Déclaration préalable
	Implantée hors camping (ou PRL) et supérieure à 20m ²	R 421-1 et R 421-14	Permis de construire
Lotissement (la 1ère division d'un terrain en vue de la construction constitue un lotissement)	Qui créent plus de 2 lots à construire sur moins de 10 ans et qui prévoient la réalisation de voies ou espaces communs	R 421-19 a	Permis d'aménager
	Qui créent plus de 2 lots à construire sur moins de 10 ans et se situent en secteur sauvegardé délimité ou en site classé	R 421-19 a	Permis d'aménager
	Autres cas	R 421-23 a	Déclaration préalable
Mobilier urbain	Abribus, sanisette, cabine téléphonique	R 421-2 h	Aucune formalité
Mur (pour un mur de clôture, voir "clôtures")	Mur de soutènement (retient de la terre)	R 421-3 a	Aucune formalité
	Mur de moins de 2m de haut hors secteur sauvegardé ou site classé	R 421-2 f	Aucune formalité
	Quelle que soit la hauteur en secteur sauvegardé ou site classé	R 421-11 b	Déclaration préalable
	Mur autre que soutènement donc la hauteur est supérieure ou égale à 2m	R 421-2 e	Déclaration préalable

Nature des travaux		Code de l'Urbanisme	Formalité
Terrain de sport ou de loisirs, parc d'attraction	Aménagement d'un terrain pour la pratique de sports ou de loisirs motorisés	R 421-19 g	Permis d'aménager
	Aménagement d'un parc d'attraction ou d'une aire de jeu et de sport de plus de 2 ha	R 421-19 h	Permis d'aménager
	Golf de plus de 25 ha	R 421-19 i	Permis d'aménager
Publicité	Enseignes et panneaux publicitaires	R 425-29	Aucune formalité
Piscines			
Type	Couverture inférieure ou égale à 1.80m	Couverture supérieure à 1.80m	
Bassin inférieur ou égal à 10m ²	Aucune formalité	Aucune formalité	R 421-2 d et e R421-9 f
Bassin entre 10 et 100m ²	Déclaration préalable	Permis de construire	
Bassin supérieur à 100m ²	Permis de construire	Permis de construire	

ARTICLE DG 6 : ADAPTATIONS MINEURES

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

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

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

ARTICLE DG 7 : RECONSTRUCTION EN CAS DE SINISTRE

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

La reconstruction d'un bâtiment détruit par sinistre est autorisée nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, sauf si la carte communale ou le plan local d'urbanisme en dispose autrement, dès lors qu'il a été régulièrement édifié.

Selon la loi n° 2003-590 du 2 juillet 2003 article 1^{er}, « peut également être autorisée, sauf dispositions contraires des documents d'urbanisme et sous réserve des dispositions de l'article L. 421-5, la restauration d'un bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs lorsque son intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien et sous réserve de respecter les principales caractéristiques de ce bâtiment ».

Article DG 8 : DEFINITIONS DE BASE

AFFOUILLEMENT – EXHAUSSEMENT DES SOLS : Les affouillements et exhaussements de sol sont soumis à autorisation à condition que leur superficie soit supérieure à 100m² et que leur hauteur, s'il s'agit d'un exhaussement, ou leur profondeur, s'il s'agit d'un affouillement, excède 2 mètres. Ce peut être notamment le cas d'un bassin, d'un étang, d'un réservoir creusé sans mur de soutènement, d'un travail de remblaiement ou déblaiement à la réalisation de voie privée.

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

ANNEXE :

Est considérée comme annexe au sens du présent PLU, toute construction de faible importance (emprise au sol inférieure ou égale à 40m²) qui ne constitue pas un logement ou un local d'activité, mais qui est un complément à la construction principale pour des activités connexes (garage de véhicules, abri de jardin, abri à bois, petit atelier pour activité non professionnelle, locaux techniques...). Dans le présent règlement, les annexes supérieures ou égales à 20 m² d'emprise au sol sont soumises aux mêmes règles d'implantation que les bâtiments d'habitation.

A noter que l'annexe accolée au bâtiment est considérée comme une extension au sens du présent PLU.

COEFFICIENT D'EMPRISE AU SOL : Il s'agit du quotient de l'emprise totale de la construction par la surface du terrain.

COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL : il es la rapport exprimant le nombre de m² de plancher hors œuvre nette susceptibles d'être construits par m² de sol.

HAUTEUR :

La hauteur absolue des constructions est mesurée verticalement à partir du sol existant jusqu'à l'égout des toitures.

Sur les terrains en pente, la mesure de la hauteur au faîtage sera prise du terrain naturel le plus bas. Si le terrain est de dimension importante, il est partagé en sections nivelées de 10 m maximum dans le sens de la pente. Les limitations de hauteur ne s'appliquent pas aux ouvrages spécifiques de transport de l'énergie.

Pour le calcul de la hauteur relative par rapport aux voies, telle qu'elle est éventuellement prescrite aux articles la des règlements de zone:

- a) Si la voie doit être élargie, c'est l'emprise future portée au PLU qui est prise en compte.
- b) Lorsque la voie est en pente, les façades des bâtiments sont divisées en sections n'excédant pas 30 mètres de longueur et la hauteur est prise au milieu de chacune d'elles.
- c) Si la distance entre deux voies d'inégales largeurs ou de niveaux différents est inférieure à 15 mètres, la hauteur de la construction édifiée entre les deux voies peut être celle déterminée à partir de la voie la plus large ou de niveau le plus élevé.
- d) A l'angle de deux voies d'inégales largeurs, le bâtiment à construire peut garder le long de la voie la plus étroite, une hauteur égale à la voie la plus large dans une bande 15 mètres de profondeur limitée par une parallèle à l'alignement de la voie la plus large.

SURFACE HORS ŒUVRE BRUTE (SHOB) : Elle est égale à la somme des surfaces de plancher de chaque niveau de la construction, des toitures terrasses, des balcons ou loggias et des surfaces non closes situées au rez-de-chaussée, auxquelles d'ajoutent l'épaisseur des murs et des cloisons.

SURFACE HORS ŒUVRE NETTE (SHON) : Elle est égale à la surface hors œuvre brute de la construction après déduction :

- a) des surfaces de plancher hors œuvre des combles et des sous-sols non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial.
- b) des surfaces de plancher hors œuvre des toitures-terrasses, des balcons, des loggias ainsi que des surfaces non closes situées au rez-de-chaussée.
- c) des surfaces de plancher hors œuvre des bâtiments ou des parties de bâtiments aménagés en vue du stationnement des véhicules.
- d) dans les exploitations agricoles, des surfaces de plancher des serres de production, des locaux destinés à abriter les récoltes, à héberger les animaux, à ranger et à entretenir le matériel agricole, des locaux de transformation et de conditionnement des produits provenant de l'exploitation
- e) d'une surface égale à 5 p. 100 des surfaces hors œuvre affectées à l'habitation telles qu'elles résultent la cas échéant de l'application des a, b et c ci-dessus.
- f) d'une surface forfaitaire de 5m² par logement respectant les règles relatives à l'accessibilité intérieure des logements aux personnes handicapées prévues selon le cas aux articles R.111-18-2, R.111-18-6 ou aux articles R.111-18-8 et R.111-18-9 de code de la construction et de l'habitat.

Sont également déduites de la surface hors œuvre dans le cadre de la réfection d'un immeuble à usage d'habitation et dans la limite de 5m² par logement les surfaces de planchers affectées à la réalisation de travaux tendant à l'amélioration de l'hygiène des locaux et celles résultant de la fermeture de balcons, loggias et surfaces non closes situées en rez-de-chaussée.

Article DG9 : OBLIGATIONS SPECIFIQUES AU RESEAU TELEPHONIQUE

Les réseaux de télécommunications sont mis à la charge du constructeur, de l'aménageur ou du lotisseur à l'intérieur des zones urbanisées ou à urbaniser, ainsi que le pré-câblage des immeubles bâtis à usage collectif, groupés ou non groupés (article L.332.15 du code de l'Urbanisme).

Dans les ensembles pavillonnaires, les aménageurs sont tenus de réaliser à leur charge, les ouvrages de télécommunication en souterrain, entre les constructions et le point de raccordement avec le réseau public existant. Les ouvrages de télécommunication devront être réalisés en conformité avec les documents officiels qui sont en vigueur à la date du dépôt de la demande de permis de construire.

Article DG10 : RAPPEL DES DISPOSITIONS A APPLIQUER EN MATIERE DE PROTECTION INCENDIE

La commune doit fournir au service de la Protection Civile, en 5 exemplaires, un plan topographique au 1/10 000ème avec :

- relevé des points d'eau,
- rivières et canaux,
- mares et étangs,
- citernes et contenances,
- réservoirs de distribution d'eau.

Il est souhaitable que les canalisations d'eau potable desservant les industries, les groupes d'habitation, les établissements recevant du public, aient un diamètre interne adapté.

La distance maximum entre deux poteaux d'incendie doit être de 400m en agglomération et 800m hors agglomération.

Article DG11 : OPERATIONS D'ENSEMBLE OU GROUPEES

Quelles que soient les dispositions de l'article 4 des règlements de zone, pour les ensembles de constructions à édifier dans les opérations d'ensemble ou groupées, la desserte par les réseaux peut donner lieu à des prescriptions spécifiques.

TITRE II

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Ua

CARACTERE DE LA ZONE

Il s'agit de la zone urbaine du centre ville, de forte densité affectée essentiellement à l'habitat, aux commerces, services et activités qui en sont le complément normal.

SECTION I :

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

ARTICLE Ua 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

- Les dépôts de véhicules hors d'usage,
- Les constructions et occupations du sol à usage agricole,
- Les installations classées (loi du 19 Juillet 1976) autres que celles nécessaires au fonctionnement d'une zone à caractère d'habitat et de services (laverie, garages, chaufferies collectives, etc...) ;
- Les caravanes isolées (art. R.443.4 du code de l'urbanisme);
- Les terrains de camping et caravanage (art. R 443-7 et suivants du code de l'urbanisme) ;
- Les installations et travaux divers (art. R. 442.1 à 13 du code de l'urbanisme), exceptés les aires de jeux et de sports ainsi que les aires de stationnement;
- Les carrières (loi du 19 juillet 1976) ;
- Les habitations légères de loisirs (décret du 4 Septembre 1980).
- Les parcs résidentiels de loisir (décret du 4 Septembre 1980).

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

Toutes constructions non interdites par l'article UA1 et susceptibles de s'insérer dans le tissu urbain, sous réserve qu'il n'en résulte pas pour le voisinage et l'environnement des nuisances ou des dangers.

Pour ce qui concerne les constructions à usage d'activités de toute nature, leurs exigences de fonctionnement doivent être compatibles avec les infrastructures existantes notamment les voiries, l'assainissement et les équipements collectifs nécessaires au personnel de l'installation.

Les constructions qui seront édifiées dans le secteur soumis aux normes d'isolement acoustique (figurant sur le plan des servitudes et contraintes) devront être en conformité avec les directives ministérielles énoncées dans l'arrêté du 6 Octobre 1978.

SECTION II :

CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE Ua 3 : ACCES ET VOIRIE

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins ou éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil.

Pour les nouvelles constructions, les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile et doivent permettre une desserte automobile ayant au moins 3,50 m de largeur, moins de 50 m de longueur et aucun virage inférieur à 11 m de rayon.

Les voies en impasse desservant plus de 5 logements doivent être, dans leur partie terminale, aménagées de façon à permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour.

Les voies d'accès ne doivent comporter ni marches, ni obstacles susceptibles d'interdire la circulation.

Les voies privées carrossables dont la création peut être soumise à des conditions particulières de tracé, de largeur et d'exécution dans l'intérêt de la circulation et de l'utilisation des terrains riverains ou avoisinants devront avoir une largeur au moins égale à 6 m quand elles desservent moins de 4 logements, 8 m dans les autres cas, avec une chaussée aménagée pour le passage de deux véhicules.

ARTICLE Ua 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

Eau :

Toute installation ou construction nouvelle doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes. En ce qui concerne la défense contre l'incendie, aucune construction sujette à risque ne doit se trouver à plus de 200 mètres d'un point d'eau (distance mesurée en empruntant les voies praticables).

Assainissement :

* Eaux usées :

Toute installation ou construction nouvelle doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement, en respectant ses caractéristiques (système séparatif ou unitaire). En l'absence d'un tel réseau, toutes les eaux et matières usées doivent être dirigées sur des dispositifs autonomes de traitement conformes à la réglementation en vigueur et évacuées conformément aux exigences des textes réglementaires, avec possibilité de raccordement ultérieur au réseau collectif. L'évacuation des eaux ménagères et effluents non traités dans les fossés ou collecteur d'eaux pluviales est interdite.

En tout état de cause, indépendamment de l'épuration de ces eaux, il conviendra de solliciter une autorisation de raccordement au réseau eaux usées auprès de la communauté d'agglomération de Vichy Val d'Allier.

Le traitement et l'élimination des eaux usées autres que domestiques doivent être adaptés à l'importance et à la nature de l'activité afin d'assurer une protection suffisante du milieu naturel. Tout raccordement au réseau de ces effluents fera l'objet d'une convention de rejet établie par Vichy Val d'Allier.

* Eaux pluviales :

Toute construction nouvelle devra être raccordée au réseau public (s'il existe) ou au fossé par l'intermédiaire d'un dispositif individuel de rétention. Le dimensionnement de ce dernier devra rétablir l'écoulement des eaux pluviales tel qu'il était avec le terrain naturel.

Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain (de type noue, bassin de rétention, tranchée drainante, citerne... ou puits d'infiltration sous réserve d'une étude d'aptitude des sols à l'évacuation des eaux pluviales).

Le traitement et l'élimination des effluents autres que domestiques doivent être adaptés à l'importance et à la nature de l'activité afin d'assurer une protection suffisante du milieu naturel.

Tout projet devra être conforme aux prescriptions relatives à la rétention d'eau pluviale définies dans les annexes sanitaires.

Pour les aires de stationnement de plus de 10 emplacements, l'installation d'un séparateur d'hydrocarbures pour les évacuations d'eaux pluviales avant rejet dans le réseau est exigée en plus de la rétention requise.

ARTICLE Ua 5 : CARACTERISTIQUE DES TERRAINS

Non règlementé.

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

a) Le long de la rue Pierre Sépard, les constructions doivent être édifiées à l'alignement des voies publiques existantes, modifiées ou à créer.

Pour les constructions n'occupant pas la totalité du linéaire, un mur de clôture haut plein (1.50 à 2m) ou un porche assurant la continuité du bâti complétera l'implantation de la construction pour la partie restante à l'alignement.

b) Dans le reste de la zone, les constructions doivent s'implanter soit à l'alignement, soit à au moins 3 m de l'alignement. Cette prescription s'applique également aux constructions à édifier en bordure des voies privées. Dans ce cas, la limite latérale effective de la voie privée est prise comme alignement, à défaut elle est fixée à 4 m de l'axe.

c) Dans tous les cas (a et b), des implantations différentes pourront être autorisées :

- pour des extensions ou aménagements de bâtiments existants non-conformes à ces règles,
- pour les constructions annexes sous réserve que leur implantation ne compromette pas l'aménagement futur de la voie, la visibilité, la sécurité et l'intégration dans l'environnement immédiat,
- les ouvrages techniques de faibles dimensions dans la mesure où ils n'apportent ni risques, ni nuisances.

De plus, l'extension des bâtiments peut se faire dans l'alignement de la construction existante et/ou jusqu' à l'alignement de la voirie publique.

d) Aucun recul n'est imposé en cas d'implantation d'activités commerciales ou artisanales.

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

Les constructions peuvent être édifiées

- en ordre continu d'une limite latérale à l'autre,
- sur une seule limite
- à une distance au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

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

- Sur un même terrain, les bâtiments d'habitation non accolées ne pourront s'implanter à une distance les séparant inférieure à 4 m.
- Dans les autres cas, aucune distance n'est imposée entre deux constructions non contiguës.

ARTICLE Ua 9 : EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE Ua 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Hauteur relative:

Le long d'une voie, la hauteur maximale H d'une construction ne doit pas dépasser la distance L la séparant du plan d'alignement opposé, soit $H = L$.

Le calcul de cette hauteur relative par rapport aux voies s'ajustera aux dispositions de l'article 8 des dispositions générales du présent règlement.

Hauteur absolue (mesurée à l'égout des toitures) :

La hauteur maximale des constructions nouvelles ne peut excéder 15 mètres à l'égout, à l'exception des constructions nouvelles remplaçant une construction existante dont la hauteur autorisée est celle du bâtiment existant

Une tolérance de 2 m de dépassement pour les éléments de superstructure est acceptée en cas de toiture-terrasse (cheminées, cages d'ascenseur...).

Les bâtiments annexes accolés auront une hauteur totale inférieure à celle du bâtiment principal contigu.

Pour les annexes isolées (abris de jardin, garage et bâtiment similaire), la hauteur à l'égout sera limitée à 4m.

ARTICLE Ua 11 : ASPECT EXTERIEUR

Les constructions nouvelles, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation de perspective monumentale.

Elles doivent en outre respecter les directives architecturales figurant en annexe du présent règlement.

ARTICLE Ua 12 : STATIONNEMENT

1 - Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations devra être assuré en dehors des voies publiques de circulation.

Les constructions à vocation d'habitation doivent comporter, en dehors de la voie publique, au moins deux places de stationnement par logement.

Pour les opérations d'aménagement d'ensemble comprenant 5 logements ou constructions d'habitation ou plus, il devra en plus être aménagé 0.5 place de stationnement par lot sur les espaces communs.

Pour les constructions à usage commercial, 1 place par 25 m² de surface de vente devra être aménagée.

2 - Lorsque le pétitionnaire ne peut satisfaire lui-même à ces obligations, il peut en être tenu quitte:

- soit en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation;
- soit en versant une participation fixée par délibération du conseil municipal, en vue de la réalisation de parcs publics de stationnement.

ARTICLE Ua 13 : ESPACES LIBRES, PLANTATIONS

Se reporter aux directives architecturales et paysagères figurant en annexe du présent règlement.

- Dans le cas de réalisation de groupes d'habitations ou de lotissements comportant plus de 5 logements, il sera demandé un espace commun aménagé représentant au moins 10 % de la surface de l'opération et d'un minimum de 1 000 m² d'un seul tenant à partir d'un hectare.
- Les surfaces libres de toute construction, ainsi que les parties délaissées des aires de stationnement doivent être plantées ou aménagées.

SECTION III : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE Ua 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Le coefficient d'occupation des sols est fixé à 2.

TITRE III

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Ub

CARACTERE DE LA ZONE

Il s'agit d'une zone affectée à l'habitat, aux commerces, services et aux équipements dans une perspective de mixité urbaine.

Il est créé un secteur particulier Ube réservé aux établissements publics, notamment ceux ayant une vocation sociale, sportive et scolaire.

Les capacités des équipements publics existants ou en cours de réalisation permettent d'admettre immédiatement des constructions.

L'indice i indique que le secteur se trouve dans la zone inondable de l'Allier soumise au Plan de Prévention des Risques de la rivière Allier approuvé le 10 septembre 1999 et révisé le 18 mai 2006.

Les zone Ub indicées * indiquent l'absence de réseau d'assainissement collectif et permet l'assainissement autonome.

SECTION I :

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

ARTICLE Ub 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

- Les dépôts de véhicules hors d'usage,
- Les constructions et occupations du sol à usage agricole,
- Les installations classées (loi du 19 Juillet 1976) autres que celles nécessaires au fonctionnement d'une zone à caractère d'habitat et de services (laverie, garages, chaufferies collectives, etc...) ;
- Les caravanes isolées (art. R.443.4 du code de l'urbanisme);
- Les terrains de camping et caravanage (art. R 443-7 et suivants du code de l'urbanisme);
- Les installations et travaux divers (art. R. 442.1 à 13 du code de l'urbanisme), exceptés les aires de jeux et de sports ainsi que les aires de stationnement;
- Les carrières (loi du 19 juillet 1976) ;
- Les habitations légères de loisirs (décret du 4 Septembre 1980) ;
- Les parcs résidentiels de loisir (décret du 4 Septembre 1980).

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

Dans les secteurs indicés i :

Toutes les constructions sont soumises au Plan de Prévention des Risques de la rivière Allier.

Dans la zone Ub :

Sont autorisées sous conditions toutes constructions non interdites par l'article Ub1 et susceptibles de s'insérer dans le tissu urbain, sous réserve qu'il n'en résulte pas pour le voisinage et l'environnement des nuisances ou des dangers.

Pour ce qui concerne les constructions à usage d'activités de toute nature, leurs exigences de fonctionnement doivent être compatibles avec les infrastructures existantes notamment

les voiries, l'assainissement et les équipements collectifs nécessaires au personnel de l'installation.

Les constructions qui seront édifiées dans le secteur soumis aux normes d'isolement acoustique (figurant au zonage) devront être en conformité avec les directives ministérielles énoncées dans l'arrêté du 6 Octobre 1978.

Dans la zone Ube, sont autorisées :

- Les constructions à vocation sociale, sportive et d'enseignement,
- La construction et l'extension d'annexes liées aux constructions existantes,
- Les logements de fonction, les sanitaires et autres commodités liées et nécessaires à une activité de loisirs, tourisme, détente, sport,
- Les parcs de stationnement de véhicule.

SECTION II : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE Ub 3 : ACCES ET VOIRIE

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins ou éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil.

Pour les nouvelles constructions, les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile et doivent permettre une desserte automobile ayant au moins 3,50 m de largeur, moins de 50 m de longueur et aucun virage inférieur à 11 m de rayon.

Les voies en impasse desservant plus de 5 logements doivent être, dans leur partie terminale, aménagées de façon à permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour.

Les voies privées carrossables dont la création peut être soumise à des conditions particulières de tracé, de largeur et d'exécution dans l'intérêt de la circulation et de l'utilisation des terrains riverains ou avoisinants devront avoir une largeur au moins égale à 6 m quand elles desservent moins de 4 logements, 8 m dans les autres cas, avec une chaussée aménagée pour le passage de deux véhicules.

ARTICLE Ub 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

Eau :

Toute installation ou construction nouvelle doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes. En ce qui concerne la défense contre l'incendie, aucune construction sujette à risque ne doit se trouver à plus de 200 mètres d'un point d'eau (distance mesurée en empruntant les voies praticables).

Assainissement :

* Eaux usées :

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

En l'absence d'un tel réseau, toutes les eaux et matières usées doivent être dirigées sur des dispositifs autonomes de traitement conformes à la réglementation en vigueur et évacuées

conformément aux exigences des textes réglementaires, avec possibilité de raccordement ultérieur au réseau collectif. L'évacuation des eaux ménagères et effluents non traités dans les fossés ou collecteur d'eaux pluviales est interdite.

En tout état de cause, indépendamment de l'épuration de ces eaux, il conviendra de solliciter une autorisation de raccordement au réseau eaux usées auprès de la communauté d'agglomération de Vichy Val d'Allier.

Le traitement et l'élimination des eaux usées autres que domestiques doivent être adaptés à l'importance et à la nature de l'activité afin d'assurer une protection suffisante du milieu naturel. Tout raccordement au réseau de ces effluents fera l'objet d'une convention de rejet établie par Vichy Val d'Allier.

*** Eaux pluviales :**

Toute construction nouvelle devra être raccordée au réseau public (s'il existe) ou au fossé par l'intermédiaire d'un dispositif individuel de rétention. Le dimensionnement de ce dernier devra rétablir l'écoulement des eaux pluviales tel qu'il était avec le terrain naturel.

Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain (de type noue, bassin de rétention, tranchée drainante, citerne... ou puits d'infiltration sous réserve d'une étude d'aptitude des sols à l'évacuation des eaux pluviales).

Le traitement et l'élimination des effluents autres que domestiques doivent être adaptés à l'importance et à la nature de l'activité afin d'assurer une protection suffisante du milieu naturel.

Tout projet devra être conforme aux prescriptions relatives à la rétention d'eau pluviale définies dans les annexes sanitaires.

Pour les aires de stationnement de plus de 10 emplacements, l'installation d'un séparateur d'hydrocarbures pour les évacuations d'eaux pluviales avant rejet dans le réseau est exigée en plus de la rétention requise.

ARTICLE Ub 5 : CARACTERISTIQUE DES TERRAINS

Non réglementé.

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

1.

a) En dehors des parties urbanisées, les constructions doivent être édifiées à 75m minimum de l'axe de la RN 209.

Des implantations autres que celles prévues ci-dessus sont possibles pour :

- les constructions ou installations nécessaires aux infrastructures routières et aux réseaux d'intérêt public.
- pour l'adaptation, le changement de destination, la réfection et l'extension des constructions existantes.

b) Dans les autres cas, aucune construction ne peut être édifiée à moins de 6 m de l'alignement ni à moins de 10 m de l'axe des voies. Cette prescription s'applique également

aux constructions à édifier en bordure des voies privées. Dans ce cas, la limite latérale effective de la voie privée est prise comme alignement, à défaut elle est fixée à 4 m de l'axe.

2. Des implantations autres que celles prévues au paragraphe l-b ci-dessus seront possibles :

- lorsque le projet de construction intéresse la totalité d'un îlot ou un ensemble d'îlots,
- lorsque le projet de construction jouxte une construction existante de valeur ou en bon état et qui présenterait un retrait inférieur,
- pour des extensions ou aménagements de bâtiments existants non-conformes à ces règles,
- pour les constructions annexes sous réserve que leur implantation ne compromette pas l'aménagement futur de la voie, la visibilité, la sécurité et l'intégration dans l'environnement immédiat,
- pour les ouvrages techniques de faibles dimensions dans la mesure où ils n'apportent ni risques, ni nuisances.

3. Aucun recul n'est imposé en cas d'implantation d'activités commerciales ou artisanales.

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

Les constructions peuvent être édifiées :

- en ordre continu d'une limite latérale à l'autre,
- sur une seule limite
- à une distance au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

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

- Sur un même terrain, les bâtiments d'habitation non accolées ne pourront s'implanter à une distance les séparant inférieure à 4 m.
- Dans les autres cas, aucune distance n'est imposée entre deux constructions non contiguës.

ARTICLE Ub 9 : EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des constructions ne devra pas dépasser 40 % de la superficie totale du terrain.

ARTICLE Ub 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Hauteur relative:

Le long d'une voie, la hauteur maximale H d'une construction ne doit pas dépasser la distance L la séparant du plan d'alignement opposé, soit $H = L$.

Le calcul de cette hauteur relative par rapport aux voies s'ajustera aux dispositions de l'article 8 des dispositions générales du présent règlement.

Le long des limites séparatives, la hauteur doit s'ajuster aux dispositions de l'article Ub 7.

Hauteur absolue (mesurée à l'égout des toitures) :

La hauteur maximale des constructions nouvelles ne peut excéder 9 mètres pour les constructions collectives et 6 mètres pour les constructions individuelles. Cette règle ne concerne pas les constructions nouvelles remplaçant une construction existante, dont la hauteur autorisée est celle du bâtiment existant.

Une tolérance de 2 m de dépassement pour les éléments de superstructure est acceptée en cas de toiture-terrasse (cheminées, cages d'ascenseur...).

Les bâtiments annexes accolés auront une hauteur totale inférieure à celle du bâtiment principal contigu.

Pour les annexes isolées (abris de jardin, garage et bâtiment similaire), la hauteur à l'égout sera limitée à 4m.

ARTICLE Ub 11 : ASPECT EXTERIEUR

Les constructions nouvelles, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation de perspective monumentale.

Elles doivent en outre respecter les directives architecturales figurant en annexe du présent règlement.

ARTICLE Ub 12 : STATIONNEMENT

1 - Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations devra être assuré en dehors des voies publiques de circulation.

Les constructions à vocation d'habitation doivent comporter, en dehors de la voie publique, au moins deux places de stationnement par logement.

Pour les opérations d'aménagement d'ensemble comprenant 5 logements ou constructions d'habitation ou plus, il devra en plus être aménagé en plus 0.5 place de stationnement par lot sur les espaces communs.

Pour les constructions à usage commercial, 1 place par 25 m² de surface de vente devra être aménagée.

2 - Lorsque le pétitionnaire ne peut satisfaire lui-même à ces obligations, il peut en être tenu quitte:

- soit en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation;
- soit en versant une participation fixée par délibération du conseil municipal, en vue de la réalisation de parcs publics de stationnement.

ARTICLE Ub 13 : ESPACES LIBRES, PLANTATIONS

Se reporter aux directives architecturales et paysagères figurant en annexe du présent règlement.

- Dans le cas de réalisation de groupes d'habitations ou de lotissements comportant plus de 5 logements, il sera demandé un espace commun aménagé représentant au moins 10 % de la surface de l'opération, et d'un minimum de 1 000 m² d'un seul tenant à partir d'un hectare.

- Les surfaces libres de toute construction, ainsi que les parties délaissées des aires de stationnement doivent être plantées ou aménagées.

SECTION III :
POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE Ub 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Le coefficient d'occupation des sols est fixé à 1.

TITRE IV

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Uz

CARACTERE DE LA ZONE

Cette zone équipée est réservée aux activités industrielles artisanales ou commerciales d'une certaine importance.

Les capacités des équipements publics existants ou en cours de réalisation permettent d'admettre immédiatement des constructions.

SECTION I :

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

ARTICLE Uz 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

- Les constructions à usage d'habitation et leurs annexes à l'exception de celles visées à l'article Uz2 ;
- Les lotissements ou opérations groupées à usage d'habitation;
- Les établissements à usage de commerce de détail;
- Les caravanes isolées (article R 443.3 du code de l'urbanisme);
- Les terrains de caravanes (article R 443.6 et suivants du code de l'urbanisme);
- Les terrains de camping (décret du 26 Février 1968);
- Les installations et travaux divers (art. R 442.1 et suivants du code de l'urbanisme), excepté les aires de stationnement et les dépôts de véhicules;
- Les carrières (article 109 du code minier) ;
- Les parcs résidentiels de loisir (décret du 4 Septembre 1980) ;
- Les habitations légères de loisirs (décret du 4 Septembre 1980).

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

- Les établissements à usage d'activités industrielles et artisanales;
- Les établissements à usage commercial non visés à l'article Uz 1 ;
- Les installations classées, dans le respect de la réglementation les concernant (loi du 19 juillet 1976) et dans la mesure où celles-ci respectent une distance de 50 m par rapport à la limite des zones U et AU, et une distance de 50 m par rapport à d'éventuelles autres installations classées;
- les lotissements à usage industriel ou artisanal (article L 315.1 et suivants du code de l'urbanisme) ;
- Les constructions à usage d'habitation dont la présence est indispensable pour assurer la direction, le gardiennage et la surveillance des établissements de la zone. (elles devront être conformes aux dispositions du décret ministériel du 6 octobre 1978 relatif aux normes d'isolation acoustique pour la protection contre le bruit dans le secteur concerné, figurant au zonage). S'il s'agit d'un bâtiment distinct de celui à usage d'activités, le projet devra être postérieur à ce dernier.

- Les démolitions (art. L 430.1 et suivants du code de l'urbanisme) ;
- Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics;
- Toute construction ou installation compatible avec la vocation de la zone et non interdite par l'article Uz1 ;
- L'aménagement et l'extension des constructions et installations existantes ainsi que la construction et l'extension des annexes qui leur sont liées.

SECTION II : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE Uz3 : ACCES ET VOIRIE

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée.

Les voies publiques ou privées doivent être revêtues.

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux exigences de sécurité et de desserte, notamment avoir 8 m de largeur, moins de 50 m de longueur et aucun virage inférieur à 11 m de rayon.

Tout accès sur la voie publique doit être aménagé en fonction de l'importance de la circulation générale et de l'importance du trafic accédant, de façon à éviter toute difficulté et tout danger pour la circulation générale.

Les accès nouveaux sur la R.N. 209 seront interdits.

L'entrée de la propriété doit être implantée avec un retrait suffisant par rapport à l'alignement pour dégager la visibilité et pour permettre aux véhicules d'évoluer et, au besoin, de stationner en dehors de la voie publique.

Les voies privées carrossables dont la création peut être soumise à des conditions particulières de tracé, de largeur et d'exécution dans l'intérêt de la circulation et de l'utilisation des terrains riverains ou avoisinants devront avoir une largeur de 8 mètres minimum avec une chaussée aménagée pour le passage de deux véhicules.

ARTICLE Uz 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

Eau:

Tout établissement, toute installation et toute construction à usage d'habitation doivent être raccordés au réseau public d'alimentation en eau potable de caractéristiques suffisantes.

En ce qui concerne la défense contre l'incendie, aucune construction sujette à risque ne doit se trouver à plus de 200 mètres d'un point d'eau (distance mesurée en empruntant les voies praticables).

Assainissement :

* Eaux usées :

Les constructions doivent être branchées au réseau d'assainissement ou, à défaut, toutes les eaux et matières usées doivent être dirigées sur des dispositifs autonomes de traitement respectant la réglementation en vigueur et évacuées conformément aux exigences des textes réglementaires, ces installations étant conçues pour être branchées sur le réseau

d'assainissement lorsqu'il sera mis en place. Les eaux de refroidissement ne peuvent être rejetées dans les cours d'eau que si la température est inférieure à 30° C.

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

Le traitement et l'élimination des eaux usées autres que domestiques doivent être adaptés à l'importance et à la nature de l'activité afin d'assurer une protection suffisante du milieu naturel. Tout raccordement au réseau eaux usées de ces effluents non domestiques fera l'objet d'une convention de rejet établie par Vichy Val d'Allier.

*** Eaux pluviales :**

Toute construction nouvelle devra être raccordée au réseau public (s'il existe) ou au fossé par l'intermédiaire d'un dispositif individuel de rétention. Le dimensionnement de ce dernier devra rétablir l'écoulement des eaux pluviales tel qu'il était avec le terrain naturel.

Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain (de type noue, bassin de rétention, tranchée drainante, citerne... ou puits d'infiltration sous réserve d'une étude d'aptitude des sols à l'évacuation des eaux pluviales).

Le traitement et l'élimination des effluents autres que domestiques doivent être adaptés à l'importance et à la nature de l'activité afin d'assurer une protection suffisante du milieu naturel.

Tout projet devra être conforme aux prescriptions relatives à la rétention d'eau pluviale définies dans les annexes sanitaires.

Dans le cas particuliers d'établissements générateurs de risques accidentels de déversement d'huiles ou hydrocarbures sur les sols, l'installation d'un débourbeur et d'un séparateur à hydrocarbures sera obligatoire, avant le raccordement au réseau public d'eaux pluviales.

*** Réseaux divers :**

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

Collecte des ordures ménagères :

Chaque parcelle privative devra comporter les installations nécessaires au stockage provisoire des ordures ménagères, en fonction de la périodicité de collecte et du type de conteneurs fixés par la commune.

Elimination des déchets industriels :

Chaque exploitant fait son affaire exclusive du stockage provisoire et de l'évacuation des déchets industriels pouvant être générés par son activité. Sont assimilés à de tels déchets tous les sous-produits de l'activité non traitables sur place et ne pouvant être collectés avec les ordures ménagères. Le stockage et l'évacuation de ces déchets seront assurés conformément aux réglementations applicables en fonction de leur nature, à la charge et sous la responsabilité de l'exploitant. Leur stockage à l'air libre et leur brûlage sont interdits.

ARTICLE Uz 5 : CARACTERISTIQUE DES TERRAINS
--

Non règlementé

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

Les constructions nouvelles doivent être édifiées à 10 mètres au moins de l'axe des voies publiques existantes, à modifier ou à créer.

Cette prescription s'applique également aux constructions à édifier en bordure des voies privées.

En bordure de la RN 209, les constructions nouvelles devront être édifiées au delà des marges de recul portées au plan (75 m par rapport à l'axe de la chaussée).

Des implantations différentes pourront être autorisées pour les ouvrages techniques de faibles dimensions et pour l'extension des constructions existantes dans la mesure où ils n'apportent ni risques, ni nuisances.

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

La distance de tout point d'une construction à la limite séparative doit être au moins égale à la hauteur de la construction sans pouvoir être inférieure à 4 m, distance portée à 10 m lorsqu'il s'agit d'un établissement classé.

Dans le cas où la parcelle voisine est classée en zone à vocation d'habitat, cette distance sera de 50 m.

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

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

- Deux constructions non contiguës doivent être édifiées à une distance au moins égale à la plus grande hauteur des deux constructions et jamais inférieure à 8 mètres ($P > H > 8$).

- Deux installations classées devront respecter entre elles une distance minimum de 50 m.

ARTICLE Uz 9 : EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder 50 % de la superficie totale de la parcelle.

ARTICLE Uz 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Hauteur relative:

- Le long d'une voie: La hauteur maximale H d'une construction ne doit pas dépasser la distance L la séparant du plan d'alignement opposé, soit $H = L$.

Le calcul de cette hauteur relative par rapport aux voies s'ajustera aux dispositions de l'article 8 des dispositions générales du présent règlement.

- Par rapport aux limites séparatives, la hauteur doit s'ajuster aux dispositions de l'article Uz 7.

Hauteur absolue (mesurée à l'égout des toitures) :

La hauteur maximale des constructions ne peut excéder 42 m, cette hauteur sera calculée par rapport au terrain naturel avant travaux.

ARTICLE Uz 11 : ASPECT EXTERIEUR

L'aspect d'ensemble et l'architecture des constructions, des installations et de leurs dépendances doivent être en concordance avec le paysage bâti environnant et le caractère général du site.

1. Constructions : Les constructions doivent présenter une simplicité de volume afin de permettre l'extension et l'adaptabilité des bâtiments dans le temps, une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec la bonne économie de la construction, l'harmonie du paysage.
2. Toiture : Pour les constructions abritant des activités, les toitures terrasses sont autorisées sous réserve que, lorsqu'elles sont visibles en surplomb, les ouvrages techniques soient couverts, à l'exception des éléments verticaux cheminées ou autres qui devront faire l'objet d'un traitement architectural particulier (forme, matériaux et couleurs).
3. Matériaux : Les projets doivent prendre en compte l'obligation de réaliser un traitement très soigné des façades. Les façades arrière et latérales des constructions doivent être traitées avec les mêmes matériaux et le même soin que la façade principale. L'emploi extérieur à nu de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit tels que carreaux de plâtre, briques creuses ou agglomérés de ciment est interdit. Les imitations grossières de matériaux naturels ainsi que l'emploi de la tôle ondulée et du fibro-ciment de teinte naturelle sont interdits.
Les bardages en bois ou métal ou les murs enduits sont à privilégier.
4. Publicité-enseignes : Toutes les enseignes lumineuses ou non, accrochées ou non aux bâtiments doivent être traitées en harmonie avec l'architecture des bâtiments. Les enseignes en superstructure sur terrasse sont interdites. Aucune pré-enseigne ne peut être installée dans les zones de recul (alignement et limites séparatives).
5. Aspect extérieur des parcelles : Il pourra être imposé des plantations afin de masquer les installations annexes aux bâtiments. Par ailleurs, les aires de dépôts seront masquées par des haies basses.
6. Clôtures : Les clôtures sur domaine public doivent être grillagées et doublées d'une haie végétale de même hauteur (la hauteur totale ne devant pas excéder 2m). Les clôtures sur domaine privé devront être réalisées, soit comme les clôtures sur domaine public, soit par une simple haie végétale.
Toutefois, chaque fois qu'il sera possible, une conception d'aménagement du lot supprimant les clôtures ou en limitant le linéaire au strict minimum nécessaire à la sécurité des activités abritées par les constructions devra être privilégiée.

Les constructions à usage d'habitation doivent respecter les directives architecturales figurant en annexe du présent règlement.

ARTICLE Uz 12 : STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations doit être assuré en dehors des voies publiques et respecter les normes ci-après:

- une place de stationnement par logement de fonction,
- une surface égale à 60 % de la surface de bureaux,
- une surface égale à 20 % de la surface des bâtiments industriels.

ARTICLE Uz 13 : ESPACES LIBRES, PLANTATIONS

- Les surfaces libres de toute construction, ainsi que les délaissés des aires de stationnement doivent recevoir un revêtement végétal ou des plantations d'arbres ou d'arbustes.
- Les rejets de fumée de nature à engendrer une pollution doivent faire l'objet d'un traitement particulier.

SECTION III : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE Uz 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Non réglementé.

TITRE V

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AU

CARACTERE DE LA ZONE AU

La zone AU délimite les secteurs à caractère naturel ou agricole de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation.

Les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité, et d'assainissement existants à la périphérie immédiate de la zone n'ont pas une capacité suffisante pour permettre une utilisation immédiate. Tous les modes d'occupation du sol y sont donc provisoirement interdits.

L'urbanisation de cette zone est subordonnée à une modification ou une révision du Plan Local d'Urbanisme.

SECTION I :

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

ARTICLE AU 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

Toutes les occupations ou utilisations du sol non mentionnées à l'article AU2 sont interdites.

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

- Les reconstructions après sinistre,
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif présentant un intérêt général,
- L'extension dans la limite de 50% de la SHON des constructions à usage d'habitation existantes à la date d'approbation du Plan Local d'Urbanisme,
- Les constructions d'annexes (garage, piscine...) à condition qu'elles soient construites sur une unité foncière sur laquelle existe déjà un bâtiment d'habitation et à condition que leur emprise au sol n'excède pas 40m².

SECTION II :

CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE AU 3 : ACCES ET VOIRIE

Non réglementé

ARTICLE AU 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

Non réglementé

ARTICLE AU 5 : CARACTERISTIQUE DES TERRAINS

Non règlementé

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

Non règlementé

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

- Sur un même terrain, les bâtiments d'habitation ne pourront s'implanter à une distance les séparant inférieure à 3m.
- Dans les autres cas, aucune distance n'est imposée entre deux constructions non contiguës.

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

Non règlementé

ARTICLE AU 9 : EMPRISE AU SOL

Non règlementé

ARTICLE AU 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Hauteur relative:

Le long d'une voie, la hauteur maximale H d'une construction ne doit pas dépasser la distance L la séparant du plan d'alignement opposé, soit $H = L$.

Le calcul de cette hauteur relative par rapport aux voies s'ajustera aux dispositions de l'article 9 des dispositions générales du présent règlement.

Le long des limites séparatives, la hauteur doit s'ajuster aux dispositions de l'article AU 7.

Hauteur absolue (mesurée à l'égout des toitures) :

La hauteur maximale des extensions des constructions existantes ne peut excéder 6m. Cette règle ne concerne pas les constructions nouvelles remplaçant une construction existante, dont la hauteur autorisée est celle du bâtiment existant

Une tolérance de 2m de dépassement pour les éléments de superstructure est acceptée en cas de toiture-terrasse (cheminées, cages d'ascenseur...).

Les bâtiments annexes accolés auront une hauteur totale inférieure à celle du bâtiment principal contigu.

Pour les annexes isolées (abris de jardin, garage et bâtiment similaire), la hauteur à l'égout sera limitée à 4m.

ARTICLE AU 11 : ASPECT EXTERIEUR

Les constructions nouvelles, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation de perspective monumentale.

Elles doivent en outre respecter les directives architecturales figurant en annexe du présent règlement.

ARTICLE AU 12 : STATIONNEMENT

Non réglementé

ARTICLE AU 13 : ESPACES LIBRES, PLANTATIONS

Non réglementé

SECTION III : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE AU 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Non réglementé.

TITRE VI

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AUa

CARACTERE DE LA ZONE AUa

La zone AUa délimite les secteurs à caractère naturel ou agricole de la commune destinés à permettre l'extension de l'urbanisation.

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

L'urbanisation de cette zone peut se réaliser par tranches successives dans le respect des orientations d'aménagement intégrées au dossier de PLU.

SECTION I :

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

ARTICLE AUa 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

- Les dépôts de véhicules hors d'usage,
- Les constructions et occupations du sol à usage agricole,
- Les installations classées (loi du 19 Juillet 1976) autres que celles nécessaires au fonctionnement d'une zone à caractère d'habitat et de services (laverie, garages, chaufferies collectives, etc...) ;
- Les caravanes isolées (art. R.443.4 du code de l'urbanisme);
- Les terrains de camping et caravanage (art. R 443-7 et suivants du code de l'urbanisme);
- Les installations et travaux divers (art. R. 442.1 à 13 du code de l'urbanisme), exceptés les aires de jeux et de sports ainsi que les aires de stationnement;
- Les carrières (loi du 19 juillet 1976) ;
- Les habitations légères de loisirs (décret du 4 Septembre 1980) ;
- Les parcs résidentiels de loisir (décret du 4 Septembre 1980).

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

Sont autorisées sous conditions toutes constructions non interdites par l'article AUa1 et susceptibles de s'insérer dans le tissu urbain, sous réserve qu'il n'en résulte pas pour le voisinage et l'environnement des nuisances ou des dangers.

Pour ce qui concerne les constructions à usage d'activités de toute nature, leurs exigences de fonctionnement doivent être compatibles avec les infrastructures existantes notamment les voiries, l'assainissement et les équipements collectifs nécessaires au personnel de l'installation.

Les constructions qui seront édifiées dans le secteur soumis aux normes d'isolement acoustique (figurant au zonage) devront être en conformité avec les directives ministérielles énoncées dans l'arrêté du 6 Octobre 1978.

SECTION II : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE AUa 3 : ACCES ET VOIRIE

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins ou éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil.

Pour les nouvelles constructions, les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile et doivent permettre une desserte automobile ayant au moins 3,50 m de largeur, moins de 50 m de longueur et aucun virage inférieur à 11 m de rayon.

Les voies en impasse desservant plus de 5 logements doivent être, dans leur partie terminale, aménagées de façon à permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour.

Les voies privées carrossables dont la création peut être soumise à des conditions particulières de tracé, de largeur et d'exécution dans l'intérêt de la circulation et de l'utilisation des terrains riverains ou avoisinants devront avoir une largeur au moins égale à 6 m quand elles desservent moins de 4 logements, 8 m dans les autres cas, avec une chaussée aménagée pour le passage de deux véhicules.

ARTICLE AUa 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

Eau :

Toute installation ou construction nouvelle doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes. En ce qui concerne la défense contre l'incendie, aucune construction sujette à risque ne doit se trouver à plus de 200 mètres d'un point d'eau (distance mesurée en empruntant les voies praticables).

Assainissement :

* Eaux usées :

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

En l'absence d'un tel réseau, toutes les eaux et matières usées doivent être dirigées sur des dispositifs de traitement autonome conformes à la réglementation en vigueur et évacuées conformément aux exigences des textes réglementaires, avec possibilité de raccordement ultérieur au réseau collectif. L'évacuation des eaux ménagères et effluents non traités dans les fossés ou collecteur d'eaux pluviales est interdite.

Le traitement et l'élimination des eaux usées autres que domestiques doivent être adaptés à l'importance et à la nature de l'activité afin d'assurer une protection suffisante du milieu naturel. Tout raccordement au réseau eaux usées de ces effluents non domestiques fera l'objet d'une convention de rejet établie par Vichy Val d'Allier.

*** Eaux pluviales :**

Toute construction nouvelle devra être raccordée au réseau public (s'il existe) ou au fossé par l'intermédiaire d'un dispositif individuel de rétention. Le dimensionnement de ce dernier devra rétablir l'écoulement des eaux pluviales tel qu'il était avec le terrain naturel.

Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain (de type noue, bassin de rétention, tranchée drainante, citerne... ou puits d'infiltration sous réserve d'une étude d'aptitude des sols à l'évacuation des eaux pluviales).

Le traitement et l'élimination des effluents autres que domestiques doivent être adaptés à l'importance et à la nature de l'activité afin d'assurer une protection suffisante du milieu naturel.

Tout projet devra être conforme aux prescriptions relatives à la rétention d'eau pluviale définies dans les annexes sanitaires.

Pour les aires de stationnement de plus de 10 emplacements, l'installation d'un séparateur d'hydrocarbures pour les évacuations d'eaux pluviales avant rejet dans le réseau est exigée en plus de la rétention requise.

ARTICLE AUa 5 : CARACTERISTIQUE DES TERRAINS

Non règlementé.

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

1.

a) Les constructions doivent être édifiées au delà des marges de recul portées au plan (75 m par rapport à l'axe de la chaussée de la RN 209).

b) Dans les autres cas; aucune construction ne peut être édifiée à moins de 6 m de l'alignement ni à moins de 10 m de l'axe des voies. Cette prescription s'applique également aux constructions à édifier en bordure des voies privées. Dans ce cas, la limite latérale effective de la voie privée est prise comme alignement, à défaut elle est fixée à 4 m de l'axe.

2.

- Des implantations autres que celles prévues au paragraphe I-b ci-dessus seront possibles à l'exception du cas d'application visé au paragraphe I-a:

- lorsque le projet de construction intéresse la totalité d'un îlot ou un ensemble d'îlots,
- lorsque le projet de construction jouxte une construction existante de valeur ou en bon état et qui présenterait un retrait inférieur,
- pour des extensions ou aménagements de bâtiments existants non-conformes à ces règles,
- pour les constructions annexes sous réserve que leur implantation ne compromette pas l'aménagement futur de la voie, la visibilité, la sécurité et l'intégration dans l'environnement immédiat,
- pour les ouvrages techniques de faibles dimensions dans la mesure où ils n'apportent ni risques, ni nuisances.

3 - Aucun recul n'est imposé en cas d'implantation d'activités commerciales ou artisanales.

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

Les constructions peuvent être édifiées :

- en ordre continu d'une limite latérale à l'autre
- sur une seule limite
- à une distance au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

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

- Sur un même terrain, les bâtiments d'habitation non accolés ne pourront s'implanter à une distance les séparant inférieure à 4 m.
- Dans les autres cas, aucune distance n'est imposée entre deux constructions non contiguës.

ARTICLE AUa 9 : EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des constructions ne devra pas dépasser 40 % de la superficie totale du terrain.

ARTICLE AUa 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Hauteur relative:

Le long d'une voie, la hauteur maximale H d'une construction ne doit pas dépasser la distance L la séparant du plan d'alignement opposé, soit $H = L$.

Le calcul de cette hauteur relative par rapport aux voies s'ajustera aux dispositions de l'article 8 des dispositions générales du présent règlement.

Le long des limites séparatives, la hauteur doit s'ajuster aux dispositions de l'article AU 7.

Hauteur absolue (mesurée à l'égout des toitures) :

La hauteur maximale des constructions nouvelles ne peut excéder 9 mètres pour les constructions collectives et 6m pour les constructions individuelles. Cette règle ne concerne pas les constructions nouvelles remplaçant une construction existante, dont la hauteur autorisée est celle du bâtiment existant.

Une tolérance de 2 m de dépassement pour les éléments de superstructure est acceptée en cas de toiture-terrasse (cheminées, cages d'ascenseur...).

Les bâtiments annexes accolés auront une hauteur totale inférieure à celle du bâtiment principal contigu.

Pour les annexes isolées (abris de jardin, garage et bâtiment similaire), la hauteur à l'égout sera limitée à 4m.

ARTICLE AUa 11 : ASPECT EXTERIEUR

Les constructions nouvelles, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation de perspective monumentale.

Elles doivent en outre respecter les directives architecturales figurant en annexe du présent règlement.

ARTICLE AUa 12 : STATIONNEMENT

1 - Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations devra être assuré en dehors des voies publiques de circulation.

Les constructions à vocation d'habitation doivent comporter, en dehors de la voie publique, au moins deux places de stationnement par logement.

Pour les opérations d'aménagement d'ensemble comprenant 5 logements ou constructions d'habitation ou plus, il devra en plus être aménagé en plus 0.5 place de stationnement par lot sur les espaces communs.

Pour les constructions à usage commercial, 1 place par 25 m² de surface de vente devra être aménagée.

2 - Lorsque le pétitionnaire ne peut satisfaire lui-même à ces obligations, il peut en être tenu quitte:

- soit en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation;
- soit en versant une participation fixée par délibération du conseil municipal, en vue de la réalisation de parcs publics de stationnement.

ARTICLE AUa 13 : ESPACES LIBRES, PLANTATIONS

Se reporter aux directives architecturales et paysagères figurant en annexe du présent règlement.

- Dans le cas de réalisation de groupes d'habitations ou de lotissements comportant plus de 5 logements, il sera demandé un espace commun aménagé représentant au moins 10 % de la surface de l'opération, et d'un minimum de 1 000 m² d'un seul tenant à partir d'un hectare.

- Les surfaces libres de toute construction, ainsi que les parties délaissées des aires de stationnement doivent être plantées ou aménagées.

SECTION III : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE AUa 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Le coefficient d'occupation des sols est fixé à 1.

TITRE VIII

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A

CARACTERE DE LA ZONE

Cette zone correspond aux secteurs qu'il convient de protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles (art. R.123-7 du Code de l'urbanisme).

Elle est destinée à l'activité agricole et aux constructions nécessaires aux besoins de l'exploitation agricole.

SECTION I :

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

ARTICLE A 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

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

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

- Les reconstructions après sinistre,
- Les constructions et installations agricoles sous réserve qu'elles soient liées et nécessaires à l'activité agricole,
- Les constructions à usage d'habitation ainsi que celles qui leur sont complémentaires (piscines, dépendances, garages ...), sous réserve d'être strictement liées et nécessaires aux exploitations agricoles existantes,
- Les installations de tourisme à la ferme agricole (gîtes ruraux, chambres d'hôtes, ferme auberge, camping à la ferme...) par aménagement et extensions de bâtiments existants à condition qu'ils soient complémentaires et accessoires à une exploitation agricole en activité,
- Les ouvrages techniques à condition qu'ils soient nécessaires au fonctionnement des équipements et services publics.

SECTION II : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE A 3 : ACCES ET VOIRIE

Tout accès sur la voie publique doit être aménagé en fonction de l'importance de la circulation générale et de l'importance du trafic accédant, de façon à éviter toute difficulté et tout danger pour la circulation générale.

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

L'accès direct sur les voies classées à grande circulation est interdit s'il existe une possibilité d'accès indirect par une voie latérale; dans la négative, l'accès sera toléré en un seul point.

L'entrée de la propriété doit, par ailleurs, être implantée avec un retrait suffisant par rapport à l'alignement pour dégager la visibilité et pour permettre aux véhicules d'évoluer et, au besoin, de stationner en dehors de la voie publique.

ARTICLE A 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

Eau :

Lorsque la construction n'est pas raccordable à une conduite de distribution d'eau potable, l'alimentation peut être réalisée au moyen de dispositif privé (forage, captage, puits) conforme au règlement sanitaire départemental et après avis de la Direction Départemental des Affaires Sanitaires et Sociales.

En ce qui concerne la défense contre l'incendie, aucune construction sujette à risque ne doit se trouver à plus de 200 mètres d'un point d'eau (distance mesurée en empruntant les voies praticables).

Assainissement :

* Eaux usées :

En l'absence de réseau collectif, un dispositif d'assainissement individuel sera admis conformément à la réglementation en vigueur, notamment le règlement sanitaire départemental, et au règlement d'assainissement de Vichy Val d'Allier.

L'évacuation des eaux usées non domestiques dans le réseau public d'assainissement, s'il existe, est subordonnée à une autorisation de la communauté d'agglomération de Vichy Val d'Allier, propriétaire du réseau, et peut être subordonnée à un pré-traitement approprié.

L'évacuation des eaux usées ménagères et effluents non traités dans les fossés est interdite.

Le traitement et l'élimination des effluents autres que domestiques doivent être adaptés à l'importance et à la nature de l'activité afin d'assurer une protection suffisante du milieu naturel.

*** Eaux pluviales :**

Toute construction nouvelle devra être raccordée au réseau public (s'il existe) ou au fossé par l'intermédiaire d'un dispositif individuel de rétention. Le dimensionnement de ce dernier devra rétablir l'écoulement des eaux pluviales tel qu'il était avec le terrain naturel.

Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain (de type noue, bassin de rétention, tranchée drainante, citerne... ou puits d'infiltration sous réserve d'une étude d'aptitude des sols à l'évacuation des eaux pluviales).

Le traitement et l'élimination des effluents autres que domestiques doivent être adaptés à l'importance et à la nature de l'activité afin d'assurer une protection suffisante du milieu naturel.

Tout projet devra être conforme aux prescriptions relatives à la rétention d'eau pluviale définies dans les annexes sanitaires.

Pour les aires de stationnement de plus de 10 emplacements, l'installation d'un séparateur d'hydrocarbures pour les évacuations d'eaux pluviales avant rejet dans le réseau est exigée en plus de la rétention requise.

ARTICLE A 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

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

A défaut d'une marge supérieure définie au plan de zonage, les constructions agricoles doivent s'implanter à une distance au moins égale à 10m de l'alignement des voies et 15m de l'axe des voies.

Les constructions à vocation d'habitation pourront s'implanter à 6m minimum de l'alignement des voies.

L'aménagement, l'agrandissement des constructions existantes et l'édification d'annexes à l'intérieur des marges de recul définies au plan de zonage pourront être autorisés dans la mesure où ils n'aggravent pas la situation (visibilité, accès, élargissement éventuel...) de ces constructions par rapport à la voie.

En cas de voie privée, la limite de la voie se substitue à l'alignement.

Cette disposition ne s'applique pas aux ouvrages techniques de faibles dimensions dans la mesure où ils n'apportent ni risques, ni nuisances.

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

Les projets de constructions nouvelles doivent tenir compte de l'implantation et de l'orientation des constructions voisines, afin de s'intégrer d'une manière ordonnée aux volumes existants ;

A moins qu'elle ne soit édifiée sur la limite séparative, toute construction nouvelle devra être implantée en retrait à une distance au moins égale à la moitié de sa hauteur totale avec un minimum de 3m.

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

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

- Sur un même terrain, les bâtiments d'habitation non accolés ne pourront s'implanter à une distance les séparant inférieure à 4 m.

- Dans les autres cas, aucune distance n'est imposée entre deux constructions non contiguës.

ARTICLE A 9 : EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE A 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximum totale des constructions principales à usage d'habitation ne peut excéder 6m à l'égout du toit et 4m pour leurs annexes.

Pour les autres constructions, la hauteur maximum à l'égout du toit est fixée à 14 mètres.

Cette hauteur pourra être dépassée :

- si elle est justifiée par des considérations techniques en rapport avec la spécificité de l'activité agricole (silos...),
- pour les bâtiments et ouvrages nécessaires au bon fonctionnement des services publics et des réseaux d'intérêt public lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.

ARTICLE A 11 : ASPECT EXTERIEUR

Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages et doivent respecter les directives architecturales figurant en annexe du présent règlement.

ARTICLE A 12 : STATIONNEMENT

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

ARTICLE A 13 : ESPACES LIBRES, PLANTATIONS

Se reporter aux directives architecturales et paysagères figurant en annexe du présent règlement.

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

ARTICLE A 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Non réglementé.

TITRE IX DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N

CARACTERE DE LA ZONE

Il s'agit d'une zone naturelle et forestière au sens de l'art. R.123-8. Ce sont des secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espace naturel.

Elle comprend quatre sous-secteurs :

- un sous-secteur Nh où une certaine constructibilité est admise à condition d'être en rapport avec le bâti existant,
- un sous-secteur Ni réservé aux équipements et installations publiques de sport, loisirs, tourisme et détente,
- un sous-secteur Nz où l'activité économique non agricole est autorisée.

L'indice i indique que le secteur se trouve dans la zone inondable de l'Allier soumise au Plan de Prévention des Risques de la rivière Allier approuvé le 10 septembre 1999 et révisé le 18 mai 2006.

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

ARTICLE N 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

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

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

Dans les secteurs indicés i :

Toutes les constructions sont soumises au Plan de Prévention des Risques de la rivière Allier.

Dans l'ensemble de la zone N :

- Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des équipements et services publics ;
- La reconstruction après sinistre des bâtiments existants dans la limite des volumes existants avant la destruction ;
- Les constructions et installations nécessaires à l'évaluation, la réduction, la suppression des risques et nuisances naturelles.
- Les utilisations agricoles, viticoles et sylvicoles.

Dans le seul secteur Nh :

- La restauration, l'amélioration, le changement de destination et l'extension des constructions existantes à la date d'approbation du Plan Local d'Urbanisme ainsi que la construction d'annexes accolées au bâtiment principal, à condition que l'emprise au sol des constructions initiales soit supérieure à 50m² et qu'au final elle n'excède pas 250m² de SHON.
- La construction et l'extension d'annexes non accolées au bâtiment principal à condition que leur emprise au sol finale soit inférieure à 40 m² et que leur hauteur au faîtage ne dépasse pas 4m.
- L'emprise au sol maximum ne concerne pas les piscines.

Dans le seul secteur NI1 :

- Les aménagements et travaux permettant la restauration écologique

Dans le seul secteur NI2 :

- Les constructions et aménagements à usage de loisirs, touristique, de détente et de sport,
- Les bâtiments pour l'accueil du public et le stockage du matériel
- Les aires de jeux ou de sports,
- La construction et l'extension d'annexes liées aux constructions existantes,
- Les logements de fonction, les sanitaires et autres commodités liées et nécessaires à une activité de loisirs, tourisme, détente, sport,
- Les parcs de stationnement de véhicule.
- Les activités d'extraction de matériaux en préalable d'aménagements conformes au caractère de la zone, dans le respect de la réglementation en vigueur.

Dans le seul secteur Nz :

- Les constructions à usage d'activités économiques non agricoles, dans la limite de 20% de l'emprise au sol des bâtiments existants sur l'unité foncière.

<p>SECTION II : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL</p>

<p>ARTICLE N 3 : ACCES ET VOIRIE</p>

Tout accès sur la voie publique doit être aménagé en fonction de l'importance de la circulation générale et de l'importance du trafic accédant, de façon à éviter toute difficulté et tout danger pour la circulation générale.

L'accès direct sur les voies classées à grande circulation est interdit s'il existe une possibilité d'accès indirect par une voie latérale; dans la négative, l'accès sera toléré en un seul point.

L'entrée de la propriété doit, par ailleurs, être implantée avec un retrait suffisant par rapport à l'alignement pour dégager la visibilité et pour permettre aux véhicules d'évoluer et, au besoin, de stationner en dehors de la voie publique.

ARTICLE N 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

Eau potable :

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

Lorsque la construction n'est pas raccordable à une conduite de distribution d'eau potable, l'alimentation peut être réalisée au moyen de dispositif privé (forage, captage, puits) conforme au règlement sanitaire départemental et après avis de la Direction Départemental des Affaires Sanitaires et Sociales.

Assainissement :

* Eaux usées :

En l'absence de réseau collectif, un dispositif d'assainissement individuel sera admis conformément à la réglementation en vigueur, notamment le règlement sanitaire départemental, et au règlement d'assainissement de Vichy Val d'Allier.

L'évacuation des eaux usées non domestiques dans le réseau public d'assainissement, s'il existe, est subordonnée à une autorisation de la communauté d'agglomération de Vichy Val d'Allier, propriétaire du réseau, et peut être subordonnée à un pré-traitement approprié.

L'évacuation des eaux usées ménagères et effluents non traités dans les fossés est interdite.

Le traitement et l'élimination des effluents autres que domestiques doivent être adaptés à l'importance et à la nature de l'activité afin d'assurer une protection suffisante du milieu naturel.

* Eaux pluviales :

Toute construction nouvelle devra être raccordée au réseau public (s'il existe) ou au fossé par l'intermédiaire d'un dispositif individuel de rétention. Le dimensionnement de ce dernier devra rétablir l'écoulement des eaux pluviales tel qu'il était avec le terrain naturel.

Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain (de type noue, bassin de rétention, tranchée drainante, citerne... ou puits d'infiltration sous réserve d'une étude d'aptitude des sols à l'évacuation des eaux pluviales).

Le traitement et l'élimination des effluents autres que domestiques doivent être adaptés à l'importance et à la nature de l'activité afin d'assurer une protection suffisante du milieu naturel.

Tout projet devra être conforme aux prescriptions relatives à la rétention d'eau pluviale définies dans les annexes sanitaires.

Pour les aires de stationnement de plus de 10 emplacements, l'installation d'un séparateur d'hydrocarbures pour les évacuations d'eaux pluviales avant rejet dans le réseau est exigée en plus de la rétention requise.

ARTICLE N 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

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

A défaut d'une marge supérieure définie au plan de zonage, les constructions doivent s'implanter à une distance au moins égale à 6m de l'alignement des voies et 10m de l'axe des voies.

L'aménagement, l'agrandissement des constructions existantes et l'édification d'annexes à l'intérieur des marges de recul définies au plan de zonage pourront être autorisés dans la mesure où ils n'aggravent pas la situation (visibilité, accès, élargissement éventuel...) de ces constructions par rapport à la voie.

En cas de voie privée, la limite de la voie se substitue à l'alignement.

Cette disposition ne s'applique pas aux ouvrages techniques de faibles dimensions dans la mesure où ils n'apportent ni risques, ni nuisances.

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

Les projets de constructions nouvelles doivent tenir compte de l'implantation et de l'orientation des constructions voisines, afin de s'intégrer d'une manière ordonnée aux volumes existants ;

A moins qu'elle ne soit édiflée sur la limite séparative, toute construction nouvelle devra être implantée en retrait à une distance au moins égale à la moitié de sa hauteur totale avec un minimum de 3m.

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

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

Non réglementé.

ARTICLE N 9 : EMPRISE AU SOL

En zone Nh : la restauration, l'amélioration, le changement de destination et l'extension des constructions existantes à la date d'approbation du Plan Local d'Urbanisme ainsi que la construction d'annexes accolées au bâtiment principal pourront se faire à condition que l'emprise au sol des constructions initiales soit supérieure à 50m² et qu'au final elle n'excède pas 250m² de SHON. La construction et l'extension d'annexes non accolées au bâtiment principal pourront se faire à condition que leur emprise finale au sol soit inférieure à 40m². L'emprise au sol maximum ne concerne pas les piscines

ARTICLE N 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Pour les constructions à usage d'habitation, la hauteur à l'égout des toitures ne peut excéder 6 mètres pour les constructions principales et 4 mètres pour les annexes.

Dans le cas de la reconstruction après sinistre ou de l'extension des constructions existantes, la hauteur est limitée à la hauteur initiale du bâtiment.

En zone Nh, la hauteur des constructions et l'extension d'annexes non accolées au bâtiment principal ne peut excéder 4m au faîtage.

La hauteur des autres constructions n'est pas réglementée.

ARTICLE N 11 : ASPECT EXTERIEUR

Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages et doivent respecter les directives architecturales figurant en annexe du présent règlement.

Les constructions existantes seront restaurées en tenant le plus grand compte de leur caractère d'origine.

ARTICLE N 12 : STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations devra être assuré en dehors de la voie publique.

ARTICLE N 13 : ESPACES LIBRES, PLANTATIONS

Se reporter aux directives architecturales et paysagères figurant en annexe du présent règlement.

SECTION III : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE N 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Non réglementé.

ANNEXE : DIRECTIVES ARCHITECTURALES ET PAYSAGERES

Les présentes prescriptions ont été élaborées à partir des traits dominants du paysage bâti et non bâti de la commune, afin d'en préserver les particularités et de garder une harmonie entre les bâtiments à construire ou à aménager et l'environnement existant.

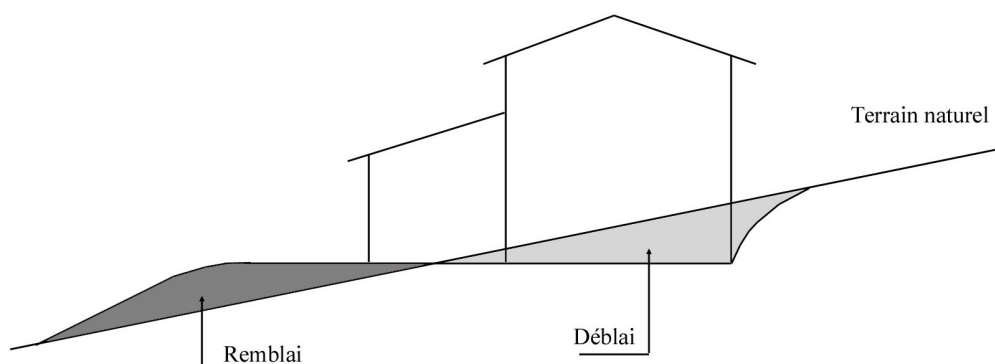
D'une manière générale, les constructions doivent présenter une simplicité de volume et une unité d'aspect mettant en valeur les caractéristiques et les matériaux traditionnels de la région.

1. Adaptation du terrain

Les projets de constructions doivent être étudiées en fonction du relief et adaptées à celui-ci. Les formes du terrain naturel devront être modifiées le moins possible.

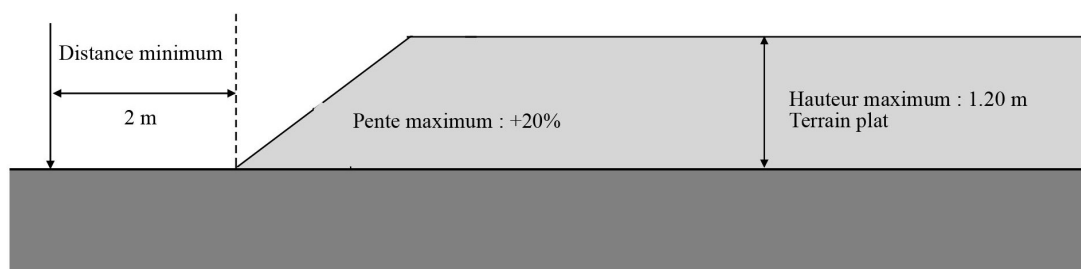
Sur terrain en pente :

- les mouvements de terres doivent s'effectuer majoritairement en amont (déblai) et non en remblai.



Sur terrain plat :

- les buttes de terre supérieures à 1.2 m de hauteur par rapport au terrain naturel sont interdites ;
- les pentes de terre ne doivent pas excéder 20% du terrain naturel ;
- les pieds de talus ne doivent pas être implantés à moins de 2 mètres des limites séparatives.



Les talus doivent être végétalisés ou soutenus par un muret.

2. Volumes

Les formes et les volumes de constructions doivent tenir compte des contraintes liées à la parcelle (dimension, accès, situation...) afin de respecter le caractère de la zone. Une certaine homogénéité de voisinage doit être recherchée au niveau des formes et des volumes pour une meilleure perception de l'ensemble.

Afin de conserver une unité avec le bâti traditionnel, les lignes de faîtage doivent être parallèles à la plus grande longueur des bâtiments, ceci évitant les hauteurs agressives et inutiles des murs pignons.

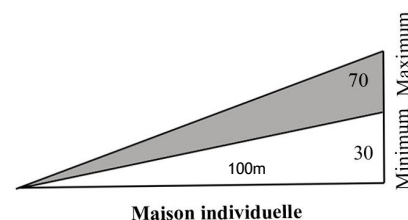
3. Toitures

Les vérandas, piscines, serres et tunnels agricoles ... ne sont pas concernés par les directives suivantes.

Les toitures seront en harmonie avec les façades des bâtiments et leur impact sur le paysage devra être minimisé.

- **Bâtiments d'habitation :**

Les toitures seront à deux versants minimum dans le sens convexe avec une pente comprise entre 30 et 70% pour les habitations et entre 15 à 25% pour les bâtiments agricoles, artisanaux et commerciaux.



Seules sont autorisées les ouvertures et baies de toiture intégrées à la pente sans saillie importantes telles que les frontons, les lucarnes à fronton, les fenêtres adossées. Les châssis ouvrant type vélux sont également admis.



Lucarne avec fronton

Les toitures terrasses sont autorisées pour le raccordement entre deux corps de bâtiments.

Les toitures en tôle ou fibrociment sont interdits.

Les toitures seront recouvertes de tuiles plates ou mécaniques dont la teinte neutre devra se rapprocher des couvertures traditionnelles de la commune.



Il pourra cependant être dérogé à cette règle lorsqu'il s'agit de l'extension ou de la rénovation d'un bâtiment couvert d'une manière différente.

A noter que les éléments de captage de l'énergie, même lorsqu'ils conduisent à adopter une pente de toit supérieure à celle prescrite, et sous réserve d'une étude d'intégration à l'architecture et au site, sont autorisés.

- **Bâtiments agricoles, artisanaux, commerciaux :**

Les toitures seront à deux versants minimum.

Toutefois, les toitures terrasses ainsi que les toitures à une seule pente adossée à un bâtiment sont autorisées.

Les toitures des bâtiments agricoles, artisanaux, commerciaux et industriels présenteront un aspect mat et une couleur pérenne.

- **Locaux annexes :**

Pour les annexes inférieures à 20m² d'emprise au sol, les toitures à un seul pan et les toitures terrasses sont autorisées. Les toitures en tôle, en fibrociment ou constituées de matériaux ne présentant pas une tenue et un aspect satisfaisant dans le temps sont interdites.

Pour les annexes supérieures ou égales à 20m² d'emprise au sol, les mêmes règles que celles édictées pour les toitures des bâtiments d'habitation s'appliquent.

4. Matériaux et couleurs

Tous les matériaux tels que le béton grossier, les briques qui ne sont pas de parement, les parpaings agglomérés doivent être recouverts d'un enduit.

Les imitations grossières de matériaux naturels, les enduits de couleur vive, blanc ou gris ciment sont proscrits.

Les constructions de caractère provisoire réalisées avec des matériaux de rebut sont interdites.

- **Bâtiments d'habitation :**

Lorsque les façades ne sont pas réalisées en matériaux naturels tels que la pierre ou le bois, leurs enduits de façades doivent être choisis dans une gamme de tons en harmonie avec la nature des matériaux mis en œuvre sur les bâtiments anciens.

Il est recommandé de ne pas multiplier les contrastes et de s'en tenir à une utilisation la plus sobre de la couleur.

Rappel : toute demande de ravalement (crépis, peinture...) doit faire l'objet d'une déclaration préalable en mairie.

Les constructions existantes seront restaurées en tenant le plus grand compte de leur caractère d'origine.

- **Bâtiments agricoles, artisanaux, commerciaux :**

Ils doivent s'insérer le plus possible dans l'environnement immédiat, sans être implantés en ligne de crête.

Les projets doivent prendre en compte l'obligation de réaliser un traitement soigné des façades. Les façades arrière et latérales des constructions doivent être traitées avec les mêmes matériaux et le même soin que la façade principale.

Les matériaux utilisés pour les façades et pour les toitures ne devront pas être réfléchissants.

L'emploi de la tôle galvanisée et du fibro-ciment de teinte naturelle est interdit.

Les bardages en bois de couleur naturelle, les tôles, acier ou aluminium prélaqué et les murs enduits sont à privilégier.

Des couleurs de nature foncées capables de se fondre dans le paysage doivent être utilisées.

Les huisseries et certains éléments de façades pourront être de couleur vive, contrastant avec le reste du bâtiment.

- **Locaux annexes, extensions :**

Les bâtiments annexes et les extensions des bâtiments existants doivent être réalisés, dans la mesure du possible, avec les mêmes matériaux que ceux du bâtiment principal ou à défaut avec des matériaux à dominante naturelle (bois, pierre).

Les façades de ces bâtiments devront être recouvertes d'un enduit ou d'une peinture de couleur en harmonie avec le bâtiment principal.

- **Eléments techniques:**

Les postes de transformation ainsi que les armoires techniques devront s'intégrer au mieux dans l'environnement. Leur volume devra être simple, leur couleur uniforme et foncée.

5. Clôtures

Les clôtures sont facultatives.

Lorsqu'elles sont prévues, elles doivent être traitées avec le même soin que les façades des bâtiments et ne pas constituer, par leurs matériaux, leur aspect ou leur couleur, des dissonances architecturales avec le cadre environnant. Leur forme devra être simple et sobre.

Les clôtures en tôle ondulée et tous matériaux ne présentant pas une tenue et un aspect satisfaisant dans le temps sont interdits.

Les clôtures édifiées le long d'une voie doivent obligatoirement être constituées d'un muret d'une hauteur minimum de 50cm.

La hauteur maximale des clôtures sera :

- **clôture végétale** constituée de végétaux variés d'essences régionales : 2m
- **clôture pleine** : 1.60m
- **autres clôtures** : 1.60m

*La hauteur de la clôture le long des voies est mesurée par rapport au sol de l'espace public.
La hauteur de la clôture entre deux parcelles est mesurée à partir du terrain naturel en limite séparative.*

6. Architecture et constructions bioclimatiques

Les architectures de style ou de caractère empruntées à d'autres régions, les matériaux précaires sont exclus.

Tout projet d'expression contemporaine et innovant par rapport aux règles définies ci-dessus devra prendre en compte les caractères naturels et bâtis du site et sera soumis à l'approbation de l'autorité compétente. Il devra être situé de telle manière que sa position dans l'environnement bâti ne rompe pas la continuité du caractère traditionnel des autres constructions et ne remette pas en cause la perception de l'espace visuel.

Une plus large liberté est accordée aux bâtiments à usage d'activités économiques d'architecture contemporaine.

Les éléments non traditionnels de caractère technologique tels que les paraboles et de caractère climatique tels que les serres, les éoliennes ou les panneaux solaires, doivent être étudiés de manière à s'intégrer au mieux aux volumes des constructions et au paysage environnant.

7. Piscines

Les piscines (margelles du bassin + dalles + local technique) devront être implantées avec un recul minimum de 2 mètres par rapport aux limites séparatives et aux voies publiques.

8. Végétaux

- ***Aspect extérieur des parcelles :***

Il pourra être imposé des plantations afin de masquer les installations annexes aux bâtiments.

Pour les activités économiques, les aires de dépôts seront masquées par des haies basses.

- ***Végétaux :***

La plantation de résineux est déconseillée.

Afin de ne pas créer de rupture d'échelle avec le pavillon ou la parcelle, les essences d'arbres de petit développement (< à 10 mètres de hauteur) seront favorisées.

Les haies d'essences variées sont recommandées.

Peuvent être retenus les végétaux suivants :

- **Plantes de haut jet**

Acacia, Aulne, Bouleau, Catalpa, Charme, Chêne, Cerisier à fleurs, Erable plane, Erable sycomore, Frêne, Hêtre, Liquidambar, Marronnier, Mûrier, Noyer, Orme, Peuplier, Platane, Pommier à fleurs, Prunier à fleurs, Sorbier, Tilleul, Saule

- **Arbustes buissonnants ou intermédiaires**

Troènes, lauriers, charmille, noisetiers, aubépines, peupliers, aulnes, prunelliers, cornouillers.

- **Arbustes d'ornement**

- Hauteur 60cm – 1 m : Hortensia, Azalée, Rhododendron, Potentille, Carioptéris, Berbéris, Symphorine boule, Mahonia
- Hauteur 2m – 2.5 m : Floraison de printemps : Forsythia jaune, Groseiller sanguin, Seringat blanc, Deutzia blanc, Weigelia, Lilas, Spirée Van Houttei, Viburnum boule de neige, Kerria ou corète de Japon, Genet,
Floraison d'été : Hibiscus, Buddléia, Rosier arbustif, Spirée
Billardi Fruits d'automne : Houx, Cornouiller, Cotonéaster Franchetti.