Commune de

BELLERIVE-SUR-ALLIER

PLAN LOCAL D'URBANISME

3. Règlement

Vu pour être annexé à la délibération du Conseil Communautaire approuvant le PLU en date du 20 septembre 2018

PLU mis en compatibilité par la déclaration de projet N°1 relative au pôle d'excellence de la performance sportive et sport pour tous approuvé par délibération du conseil communautaire en date du 13 février 2020.

PLU modifié par délibération du Conseil Communautaire en date du 8 juillet 2021.

PLU mis en compatibilité par arrêté préfectoral du 15 décembre 2023 déclarant d'utilité publique les travaux du contournement nord-ouest de Vichy par la route nationale n°209.

PLU Mis à jour par arrêté du Président N°2026-112 en date du 11/09/2026

Le Président Frédéric AGUILERA

SOMMAIRE

TITRE 1 - DISPOSITIONS GÉNÉRALES.....3

TITRE 2 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES 7

Dispositions applicables à la zone UB.....8
Dispositions applicables à la zone UC.....17
Dispositions applicables à la zone UD.....25
Dispositions applicables à la zone UE.....33
Dispositions applicables à la zone UF 38
Dispositions applicables à la zone US.....42
Dispositions applicables à la zone UT 45

TITRE 3 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER 51

Dispositions applicables à la zone 1AU.....52
Dispositions applicables à la zone 2AU.....60

TITRE 4 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AGRICOLE 62

Dispositions applicables à la zone A 63

TITRE 5 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE NATURELLE.....69

Dispositions applicables à la zone N 70

TITRE 6 – annexes.....81

TITRE 1

DISPOSITIONS GENERALES

ARTICLE 1 – CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN

Le présent règlement s'applique à l'ensemble du territoire de la commune de BELLERIVE-SUR-ALLIER.

ARTICLE 2 – PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT A L'EGARD DES AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS

1) Les règles du plan local d'urbanisme se substituent à celles des articles R.111-1 à R.111-26 du code de l'urbanisme à l'exception des articles R.111-2, R.111-4, R.111-15 et R.111-21 qui demeurent applicables.

2) S'ajoutent ou se substituent aux règles propres du plan local d'urbanisme, les prescriptions prises au titre de législations spécifiques ou de servitudes et réglementations de portée générale.

ARTICLE 3 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le territoire couvert par le P.L.U. est divisé en zones urbaines U, zones à urbaniser AU, zones agricoles A et en zones naturelles ou non équipées N.
En outre, sur le document graphique figurent les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, les terrains classés comme espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer, les éléments protégés au titre de la loi Paysage.

ARTICLE 4. PRINCIPE DE REDACTION DES ARTICLES 1 ET 2 DE CHAQUE ZONE

Toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées aux articles 1 et 2 des dispositions applicables à chaque zone sont implicitement autorisées, sauf les interdictions générales figurant expressément à l'article 1.

ARTICLE 5. DROIT DE PREEMPTION URBAIN

Le droit de préemption urbain (D.P.U.) et le droit de préemption urbain renforcé (D.P.U.R.) portent sur l'ensemble des zones U et AU, telles que mentionnées sur la cartographie en annexe.

ARTICLE 6. ADAPTATIONS MINEURES

Les adaptations mineures dérogeant à l'application stricte d'une des règles des règlements de zones, rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des terrains ou le caractère des constructions avoisinantes font l'objet d'un avis motivé du maire.
Ces adaptations sont accordées dans les formes et suivant la procédure définies par la réglementation en vigueur.

ARTICLE 7. RECONSTRUCTION A L'IDENTIQUE

La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans est autorisée nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, sauf si le plan local d'urbanisme ou le plan de prévention des risques naturels prévisibles en dispose autrement, dès lors qu'il a été régulièrement édifié.

ARTICLE 8. CHANGEMENT DE DESTINATION

Les changements de destinations, même sans travaux, sont soumis à déclaration préalable. Les changements de destinations avec travaux modifiant la structure porteuse ou la façade sont soumis à permis de construire.

ARTICLE 9. CONSTRUCTIONS NON CONFORMES

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

ARTICLE 10. COURS COMMUNES

Aucun contrat de cour commune ne peut venir déroger aux règles prévues au présent PLU.

ARTICLE 11. MODALITE D'APPLICATION DU REGLEMENT EN CAS DE DIVISION DE TERRAINS

Les règles du Plan Local d'Urbanisme s'appliquent pour chaque terrain issu d'une division en propriété, copropriété ou en jouissance. Dans le cas d'un terrain bâti issu d'une division, celle-ci ne devra pas aggraver une non-conformité au regard des règles du Plan Local d'Urbanisme en vigueur.

ARTICLE 12. CLOTURES

L'édification des clôtures est réglementée par le Plan Local d'Urbanisme.

ARTICLE 13. STATIONNEMENT DES CARAVANES

Le stationnement des caravanes pendant plus de trois mois par an est soumis à une déclaration préalable.

ARTICLE 14. ZONES A RISQUE

Dans l'ensemble des secteurs susceptibles de présenter un risque, toute demande d'autorisation est soumise à l'article R.111-2 du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE 15. PROTECTION DES VESTIGES ARCHEOLOGIQUES

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions sont de nature, par leur localisation, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.

En application de l'article L.531-14 du Code du Patrimoine, les découvertes de vestiges archéologiques faites fortuitement à l'occasion de travaux quelconques doivent immédiatement être signalées au Maire de la commune, lequel prévient la Direction Régionale des Affaires Culturelles.

Le décret n°2004-490 prévoit que : « les opérations d'aménagement, de construction d'ouvrages ou de travaux qui, en raison de leur localisation, de leur nature ou de leur

importance affectent ou sont susceptibles d'affecter des éléments du patrimoine archéologique ne peuvent être entreprises que dans le respect des mesures de détection et le cas échéant de conservation et de sauvegarde par l'étude scientifique ainsi que des demandes de modification de la consistance des opérations ».

Conformément à l'article 7 du même décret, « …Les autorités compétentes pour autoriser les aménagements, ouvrages ou travaux… peuvent décider de saisir le Préfet de Région en se fondant sur les éléments de localisation du patrimoine archéologique dont elles ont connaissance ».

ARTICLE 16. VOIES BRUYANTES

En bordure des RD 6, RD 6E, RD 2209, RD 131, RD 1093, RD 443, RD 984 (+ avenue Jean Jaurès) et RD 276, les constructions à usage d'habitation doivent respecter les dispositions de l'arrêté préfectoral du 8 octobre 1999.

ARTICLE 17. VOIES A GRANDE CIRCULATION

En dehors des espaces urbanisés des communes, les constructions ou installations sont interdites dans une bande de cent mètres de part et d'autre de l'axe des autoroutes, des routes express et des déviations au sens du code de la voirie routière et de soixante-quinze mètres de part et d'autre de l'axe des autres routes classées à grande circulation. Cependant, des exceptions spécifiques sont autorisées.

Sont concernés par l'application (hors sites urbanisés et hors bâtiments agricoles et hors extensions des bâtiments existants) des dispositions des articles L.111-6 à L.111-10 du Code de l'Urbanisme, les terrains situés dans une bande de 75 m de part et d'autre des axes de la RD 2209 et de la RD 6.

ARTICLE 18. PROTECTION DES SOURCES D'EAUX MINERALES

Le territoire de la commune de Bellerive-sur-Allier se situe entièrement dans le périmètre de protection des sources d'eaux minérales déclarée d'intérêt public par décrets des 23 janvier 1861, 17 mai 1874, 3 janvier 1879, 8 août 1895, 23 juillet 1901 et 17 avril 1930.
En application du Code de la Santé Publique, les servitudes suivantes s'appliquent sur l'ensemble du territoire de la commune :
- aucun sondage ni travail souterrain ne peuvent être pratiqués sans autorisation préalable du Ministère de la Santé. Par « travaux souterrains », on entend tout ouvrage ou excavation dépassant 5 mètres de profondeur ;
- à l'égard des fouilles, tranchées pour extraction de matériaux ou tout autre objet, fondations de maisons, caves ou autres travaux à ciel ouvert, il est imposé au propriétaire l'obligation de faire, au moins un mois à l'avance une déclaration au Préfet qui délivre récépissé.

ARTICLE 19 . SECTEURS SITUES EN ZONES HUMIDES

Dans les secteurs humides, les constructions nouvelles et les exhaussements sont interdits sauf en cas de réalisation des mesures compensatoires prévues dans la disposition du SDAGE.
Si l'analyse technico-économique a démontré qu'il ne peut pas être envisagé d'établir le projet en dehors de ces zones, la destruction, y compris partielle, d'une zone humide est soumise à mesures compensatoires. Le SDAGE du bassin Loire-Bretagne en précise les modalités de mise en oeuvre.

TITRE 2

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

DISPOSITIONS APPLICABLES

A LA ZONE UB

La zone UB correspond au centre-ville. Elle comporte deux secteurs :
- UBa composé d'habitat pavillonnaire
- UBb composé d'habitat collectif.

La zone est concernée par les servitudes suivantes :
- PPRi.en vigueur de la rivière Allier pour l'agglomération de Vichy
- PPRi Sarmon en vigueur
- PPR retrait-gonflement en vigueur.

Toutes les occupations du sol concernées par ces servitudes sont susceptibles de faire l'objet de prescriptions spécifiques (voir les servitudes d'utilité publique).

Dans les périmètres de protection des Monuments Historiques, indiqués sur le plan des servitudes, les constructions sont soumises à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France.

SECTION I – NATURE DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UB 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Les constructions à usage agricole
- Les carrières
- Les terrains de camping et de caravanage
- Les habitations légères de loisirs
- Les parcs résidentiels de loisirs
- Les garages collectifs de caravanes
- Les parcs d'attraction
- Les dépôts divers
- Les dépôts de véhicules

Dans toute la zone, y compris les secteurs, les commerces dont la surface de vente est supérieure à 1000m2.

ARTICLE UB 2 – OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

- Les constructions à usage commercial à condition que leur surface de vente n'excède pas 1000 m^2 et qu'elles soient compatibles avec le caractère résidentiel dominant de la zone et n'y apportent aucune nuisance.
- Les constructions à usage industriel, d'artisanat et d'entrepôt à condition qu'elles soient compatibles avec le caractère résidentiel dominant de la zone et n'y apportent aucune nuisance.
- Les affouillements et exhaussements des sols à condition qu'ils soient liés à la réalisation des occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone.

- Les constructions à usage de stationnement à condition qu'elles soient réalisées sur une unité foncière comportant une construction principale à usage d'habitat, de commerce, d'industrie ou d'artisanat.

Tous les types d'occupation et d'utilisation du sol non mentionnés à l'article UB 1 sont réputés autorisés.

SECTION II – CONDITION DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UB 3 – ACCES ET VOIRIE

Accès

- Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil.
- 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 et doivent permettre une desserte automobile ayant au moins 3,50 mètres de largeur.
- Lorsque les accès se font à partir d'une voie classée à grande circulation ou à grand trafic, ils devront être aménagés de telle manière que la visibilité soit assurée dans de bonnes conditions de sécurité. Les accès sur de telles voies seront limités, ou interdits s'il existe des possibilités d'accès indirects.

Voirie

- Les parkings collectifs devront disposer d'accès appropriés n'apportant pas de gêne à la circulation générale.
- Les voies en impasse doivent être, à leur création, dans leur partie terminale, aménagées de façon à permettre aux véhicules de faire demi-tour.

ARTICLE UB 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 – Eau potable

- Toute construction ou installation qui le requiert doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

2 – Assainissement

A - eaux usées :

- Toute construction ou installation qui le requiert doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement, en respectant ses caractéristiques .
- L'évacuation des eaux résiduaires industrielles au réseau public, si elle est autorisée, peut être subordonnée à un pré-traitement approprié.

B - eaux pluviales :

- Toute construction ou installation qui le requiert devra être raccordée au réseau public, le cas échéant, 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.

3 – Electricité – Téléphone

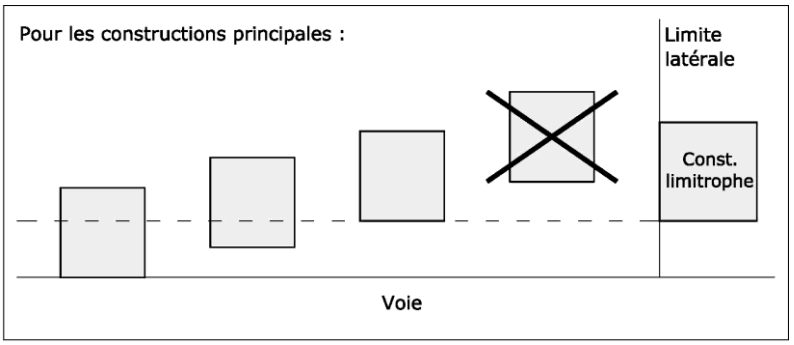
Pour toute construction le raccordement des différents réseaux devra être enterré.

ARTICLE UB 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

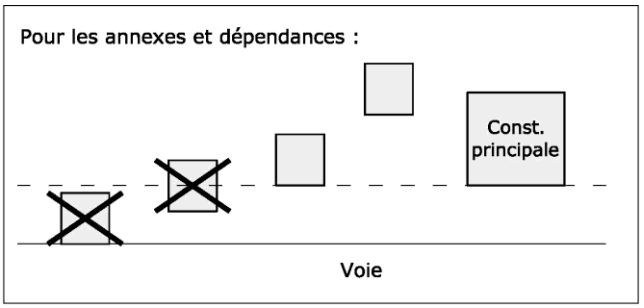
Non fixé.

ARTICLE UB 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

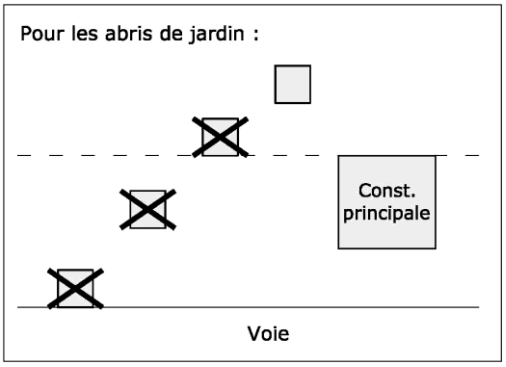
La façade des constructions principales devra s'implanter dans une bande comprise entre l'alignement des voies ou emprises existantes ou à créer et l'alignement des constructions limitrophes existantes.



Les annexes et dépendances diverses, ne pourront être implantées devant le nu de(s) la façade(s) de la construction principale faisant face aux voies la desservant. Elles devront être édifiées à l'alignement de la façade de la construction principale faisant face aux voies publiques la desservant, ou en retrait de celui-ci.



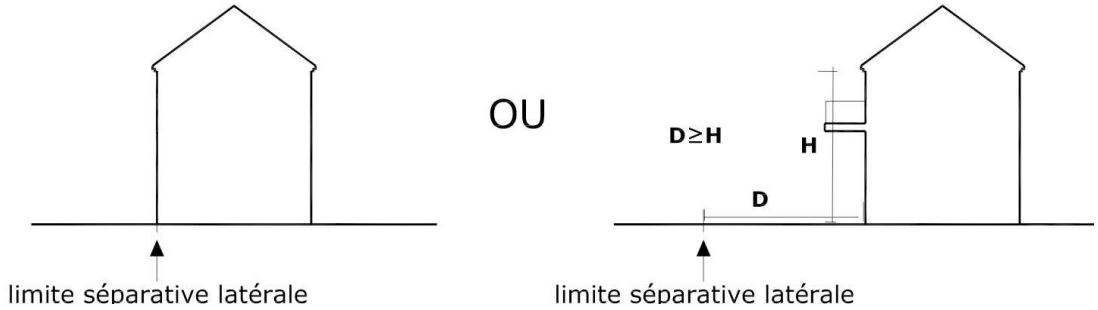
Les abris de jardin devront être implantés au-delà du nu de la façade arrière de la construction principale.



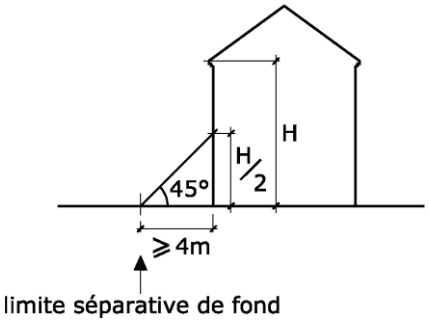
Les constructions nécessaires au fonctionnement des réseaux publics ou d'intérêt collectif peuvent s'implanter soit à l'alignement, soit avec un recul au moins égal à 1 m.

ARTICLE UB 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions doivent être édifiées sur les limites séparatives latérales ou avec un retrait au moins égal à la hauteur à l'égout de toiture de la façade donnant sur la limite séparative concernée.



Les constructions principales doivent respecter un recul au moins égal à la moitié de la hauteur de façade du bâtiment avec un minimum de 4 mètres par rapport à la limite de fond.



Les abris de jardin d'une hauteur inférieure ou égale à 3,50 mètres pourront s'implanter sur les limites séparatives.

Les constructions nécessaires au fonctionnement des réseaux publics ou d'intérêt collectif peuvent s'implanter soit en limite, soit avec un retrait au moins égal à 1 m.

ARTICLE UB 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Sur un même terrain, la distance comptée entre deux bâtiments non contiguës devra être égale à la hauteur du bâtiment le plus haut, sans être inférieure à 3 mètres.

ARTICLE UB 9 – EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol maximum est de 50 % de la superficie du terrain.

ARTICLE UB 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur est mesurée à partir du terrain naturel avant remaniement.
Dans les périmètres concernés par le PPRi Allier, la hauteur est mesurée à partir des PHEC.

Hauteur absolue
La hauteur maximale des constructions nouvelles ne peut excéder 12 mètres à l'égout des toitures et 15 mètres au faîtage.
En UBa, la hauteur est réduite à un maximum de 8 mètres à l'égout des toitures et 11 mètres au faîtage.
En UBb, la hauteur est fixée à un maximum de 15 mètres à l'égout des toitures et 18 mètres au faîtage.

Hauteur relative
Toute construction doit présenter une hauteur inférieure ou égale à la distance comptée horizontalement de tout point de l'immeuble le plus proche de l'alignement opposé.

ARTICLE UB 11 – ASPECT EXTERIEUR

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation des 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 et aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les constructions existantes seront restaurées en tenant le plus grand compte de leur caractère d'origine.
Les constructions devront présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec l'harmonie du paysage urbain et naturel avoisinant, de façon à s'intégrer au tissu ancien. Le rythme des volumes sera en accord avec celui du bâti ancien. Les architectures étrangères à la région sont interdites.

- **Les façades**

Les matériaux destinés à être recouverts devront être enduits. Les teintes des façades devront respecter les couleurs du nuancier présenté en annexe. D'autres teintes pourront nénamoins être acceptées si elles sont en cohérence avec celles qui figurent au nuancier.

- **Les toitures**

Les toitures auront préférentiellement l'aspect de tuiles plates ou mécaniques de teintes rouge vieilli ou gris ardoise.
- Les annexes et les constructions particulières de type « serre », « véranda », « couverture piscine », « solarium»… peuvent présenter une forme et un aspect différents.
- Toute toiture doit avoir une pente de 10 % minimum
- Des pentes et des couvertures différentes pourront être admises pour les bâtiments et ouvrages nécessaires au fonctionnement des services publics et des réseaux d'intérêt public sous réserve de leur bonne insertion dans l'environnement du projet.

- **Les clôtures**

Les clôtures devront 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.
La partie maçonnée de la clôture, sur voie ou sur limite séparative, devra être obligatoirement enduite et ce, sur les deux faces.

Aspect et hauteur maximale de la clôture :

- Clôture sur voie :

Limitée à 2 mètres, elle sera constituée d'un muret maçonné ne pouvant dépasser 1,20 mètre en UBa et 1,60 dans le reste de la zone, surmonté d'un barreaudage à claire-voie, vertical.

- Clôture sur limite :

soit 1,60 mètre pour une clôture opaque ;
soit 2 mètres pour un dispositif végétal ou un dispositif à claire-voie.

Les portails et piliers les soutenant peuvent avoir une hauteur maximale de 2,50 mètres.

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

- **Les devantures commerciales**

Les devantures commerciales devront respecter les principales lignes horizontales et verticales de composition architecturale de la façade.
Elles seront limitées au rez-de-chaussée et n'empièteront pas sur les étages supérieurs.

- **Les éléments bâtis remarquables**

Les éléments du patrimoine bâti, repérés au plan de zonage par une protection au titre de la loi Paysage , devront être conservés et valorisés.

Tous travaux ayant pour effet de modifier un élément de paysage, naturel ou bâti, identifié par un plan local d'urbanisme en application de la loi Paysage, doivent être précédés d'une déclaration préalable.

- Eléments ponctuels

Les travaux devront respecter le vocabulaire de la construction existante, les tailles de fenêtres et les éléments de modénatures.
Les éléments décoratifs, le style et les matériaux existants seront préservés.
Les constructions ou extensions limitrophes ne devront pas gêner la lecture claire de l'élément protégé.

- Constructions

Les modifications ou extensions devront respecter :
- le vocabulaire de la construction existante,
- les rythmes des façades,
- les tailles des fenêtres,
- les éléments de modénature,
- les proportions ne gênant pas la lecture claire de la construction existante.

Elles devront présenter une hauteur inférieure à celle de la construction existante.
Les adjonctions de vérandas, marquises, bow-windows sont autorisées à condition de préserver la lecture du bâti existant.

- **Divers**

Les éléments techniques, comme les coffrets ou les boîtes à lettres, doivent être intégrés à une partie maçonnée de la construction ou de la clôture, ou aux éléments paysagers de la clôture si celle-ci n'est pas maçonnée.
Les citernes et autres réservoirs doivent être enterrés sauf lorsqu'ils servent à récupérer les eaux pluviales et sont implantés au-delà de la façade sur rue de la construction principale.

ARTICLE UB 12 – STATIONNEMENT DES VEHICULES

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

En cas d'absence de construction principale, il ne peut être construit aucun garage.

Constructions à usage d'habitation

- Cas général :
1 place par tranche entamée de 70 m^2 de surface de plancher avec un maximum obligatoire de 2 places par logement
Pour un logement inférieur ou égal à 25 m^2 : 0,5 place

- Logement social à financement aidé par l'Etat :
0,75 place par tranche entamée de 70 m^2 de surface de plancher avec un maximum de 1 place par logement
Pour un logement inférieur ou égal à 25 m^2 : 0,5 place

Il sera prévu des places de stationnement aménagées pour les vélos à raison d'un emplacement de 1,50 m^2 par tranche entamée de 70 m^2 de surface de plancher.

Constructions à usage de bureaux

1 place par tranche de 60 m^2 de surface de plancher créée

Constructions à usage de commerces

- Pour les constructions neuves, si la surface de vente n'excède pas 150 m^2 :
1 place minimum par établissement

- En cas de changement de destination, si la surface de vente n'excède pas 150 m^2 : aucune place requise

- Pour les constructions neuves ou en cas de changement de destination, si la surface de vente est supérieure à 150 m^2 :
1 place par tranche entamée de 50 m^2 de surface de vente créée

- Pour les commerces dont la surface de vente est supérieure à 150 m^2, il sera prévu des places de stationnement aménagées pour les vélos à raison d'un emplacement de 1,50 m^2 par tranche entamée de 100 m^2 de surface de plancher.

Constructions à usage d'activité artisanale

- si la surface de plancher n'excède pas 150 m^2:
1 place minimum par établissement

- si la surface de plancher est supérieure à 150 m^2 :
1 place par tranche entamée de 50 m^2 de surface de plancher créée

Constructions à usage d'hébergement hôtelier

1 place pour 3 chambres créées
1 place bus pour 100 chambres créées avec un minimum d'une place

Constructions à usage industriel

Une surface égale à 20% de la surface de plancher des bâtiments industriels sera affectée au stationnement en sus de celui nécessaire aux éventuels bureaux ou logements de fonction

Entrepôts commerciaux

1 place par tranche entamée de 300 m^2 de surface de plancher créée.

Pour les constructions à usage de bureau, artisanat et industrie, il sera prévu des places de stationnement aménagées pour les vélos à raison d'un emplacement de 1,50 m^2 par tranche entamée de 100 m^2 de surface de plancher.

Impossibilité de réaliser le nombre de places

En cas d'impossibilité de pouvoir aménager le nombre de places de stationnement nécessaires à l'opération projetée et uniquement au motif de raisons techniques s'imposant au constructeur, ce dernier doit rechercher la possibilité d'obtenir une concession à long terme ou réaliser les places de stationnement dans un rayon ne pouvant excéder 300 mètres. Dans ce dernier cas, le constructeur devra apporter la preuve de la propriété du terrain nécessaire et qu'il l'aménagera conformément à l'usage prévu.

Toute place de stationnement supprimée doit être reconstituée sur l'unité foncière sauf en cas de nécessité d'accessibilité pour les personnes à mobilité réduite.

ARTICLE UB 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les espaces libres seront aménagés et plantés. Les plantations existantes seront maintenues, ou remplacées par des plantations équivalentes.

Les essences plantées doivent être choisies parmi les essences locales. Toutefois d'autres essences pourront être introduites, en fonction de leur compatibilité avec le site (exposition, nature du sol). Il est autorisé un maximum de 1 résineux pour 3 arbres à feuilles caduques. Les haies devront également être constituées de plantations à feuilles caduques.

Les espaces libres peuvent accueillir des noues pour le traitement des eaux pluviales.

Les aires de stockage ne doivent pas être implantées entre les voies ou emprise publiques et les bâtiments, sauf en cas de mitoyenneté en fond d'unité foncière avec une zone d'habitat.

Les aires de stationnement à l'air libre seront plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 4 emplacements.
Les aires de stationnement à l'air libre doivent comporter des haies.

Liste des végétaux interdits :

- Elodée dense - *Egeria densa*
- Balsamine glanduleuse (de l'Himalaya) - *Impatiens glandulifera*
- Grand Lagarosiphon - *Lagarosiphon major*
- Jussie à grandes fleurs - *Ludwigia grandiflora*
- Jussie faux-Péplis - *Ludwigia peploides*
- Myriophylle du Brésil - *Myriophyllum aquaticum*

- Paspale distique - *Paspalum distichum*
- Renouée du Japon - *Reynoutria japonica*
- Renouée de Sakhaline - *Reynoutria sachalinensis*
- Renouée de Bohème - *Reynoutria x bohemica*
- Ambroisie à feuilles d'armoise - *Ambrosia artemisiifolia*
- Berce du Caucase - *Heracleum mantegazzianum*
- Erable négundo - *Acer negundo*
- Ailanthe glanduleux (Faux vernis du Japon) - *Ailanthus altissima*
- Robinier - *Robinia pseudoacacia*
- Ptérocaryer du Caucase - *Pterocarya fraxinifolia*

Une liste complémentaire des espèces déconseillées est jointe en annexe du règlement.

DISPOSITIONS APPLICABLES

A LA ZONE UC

La zone UC, majoritairement résidentielle, correspond à l'extension du centre-ville.
Elle comporte un secteur UCa dans lequel le commerce est interdit.

La zone est concernée par les servitudes suivantes :
- PPRi.en vigueur de la rivière Allier pour l'agglomération de Vichy .
- PPRi Sarmon-Briandet en vigueur.
- PPR retrait-gonflement en vigueur.

Toutes les occupations du sol concernées par ces servitudes sont susceptibles de faire l'objet de prescriptions spécifiques (voir les servitudes d'utilité publique).

SECTION I – NATURE DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UC 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Les constructions à usage agricole
- Les carrières
- Les terrains de camping et de caravanage
- Les parcs résidentiels de loisirs
- Les garages collectifs de caravanes
- Les parcs d'attraction
- Les dépôts divers
- Les dépôts de véhicules
- Les commerces en secteur UCa

Dans toute la zone les commerces dont la surface de vente est supérieure à 1000m2.

ARTICLE UC 2 – OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

- Les constructions à usage industriel, commercial, d'artisanat et d'entrepôt à condition qu'elles soient compatibles avec le caractère résidentiel dominant de la zone et n'y apporte aucune nuisance.

- Les affouillements et exhaussements des sols à condition qu'ils soient liés à la réalisation des occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone.

Tous les types d'occupation et d'utilisation du sol non mentionnés à l'article UC 1 sont réputés autorisés.

SECTION II – CONDITION DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UC 3 – ACCES ET VOIRIE

Accès

- Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil.
- 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 et doivent permettre une desserte automobile ayant au moins 3,50 mètres de largeur.
- Lorsque les accès se font à partir d'une voie classée à grande circulation ou à grand trafic, ils devront être aménagés de telle manière que la visibilité soit assurée dans de bonnes conditions de sécurité. Les accès sur de telles voies seront limités, ou interdits s'il existe des possibilités d'accès indirects.

Voirie

- Les parkings collectifs devront disposer d'accès appropriés n'apportant pas de gêne à la circulation générale.
- Les voies en impasse doivent être, dans leur partie terminale, aménagées de façon à permettre aux véhicules de faire demi-tour.

ARTICLE UC 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 – Eau potable

- Toute construction ou installation qui le requiert doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

2 – Assainissement

A - eaux usées :

- Toute construction ou installation qui le requiert doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement, en respectant ses caractéristiques .
- L'évacuation des eaux résiduaires industrielles au réseau public, si elle est autorisée, peut être subordonnée à un pré-traitement approprié.

B - eaux pluviales :

- Toute construction ou installation qui le requiert devra être raccordée au réseau public ou au fossé, le cas échéant, 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.

3 – Electricité – Téléphone

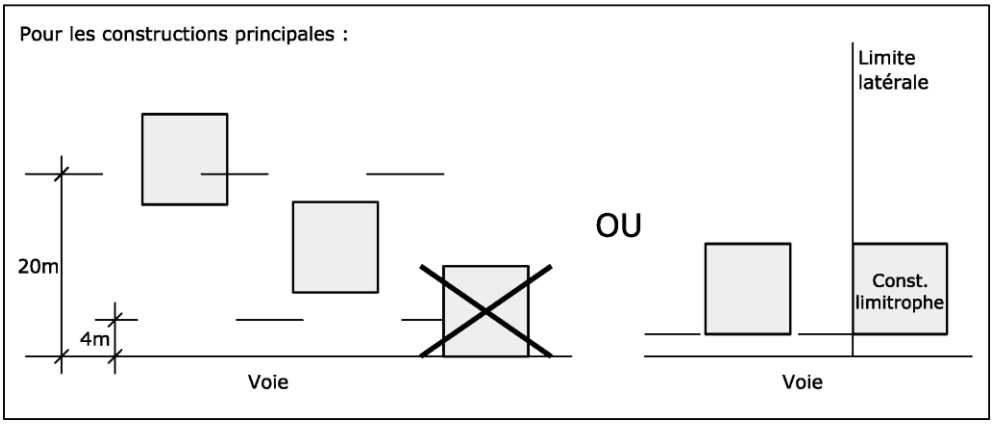
Pour toute construction le raccordement des différents réseaux devra être enterré.

ARTICLE UC 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

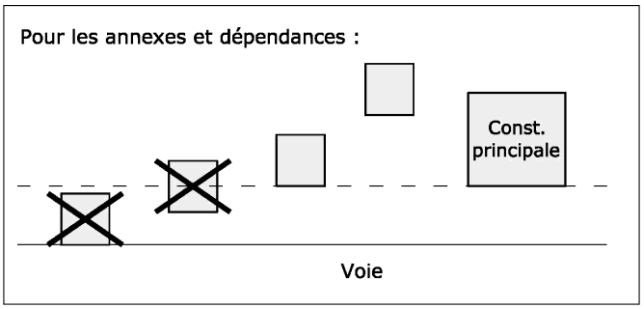
Non fixé.

ARTICLE UC 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

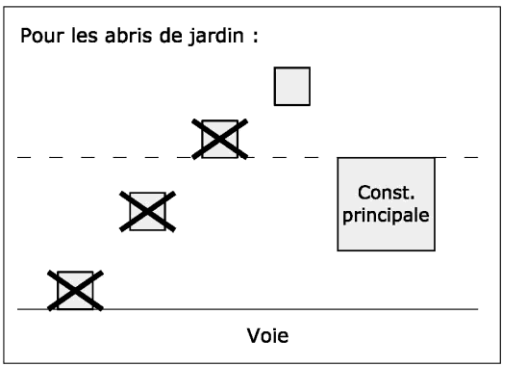
La façade des constructions principales devra s'implanter soit dans le prolongement des constructions existantes limitrophes, soit dans une bande comprise entre 4 et 20 mètres par rapport aux voies ou emprises existantes ou à créer.



Les annexes et dépendances diverses, ne pourront être implantées devant le nu de(s) la façade(s) de la construction principale faisant face aux voies la desservant. Elles devront être édifiées à l'alignement de la façade de la construction principale faisant face aux voies publiques la desservant, ou en retrait de celui-ci.



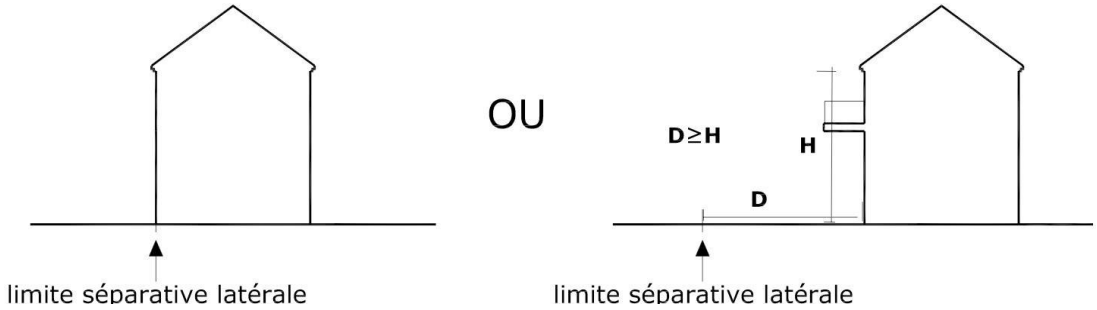
Les abris de jardin devront être implantés au-delà du nu de la façade arrière de la construction principale.



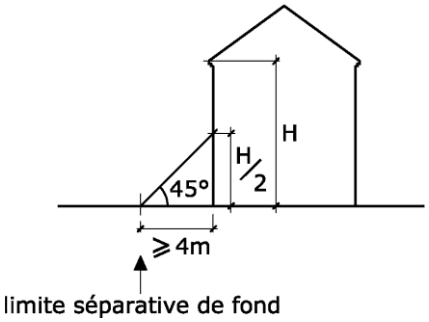
Les constructions nécessaires au fonctionnement des réseaux publics ou d'intérêt collectif peuvent s'implanter soit à l'alignement, soit avec un recul au moins égal à 1 m.

ARTICLE UC 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions sont autorisées sur une seule limite séparative latérale ou en retrait.
Ce retrait sera au moins égal à la hauteur à l'égout de toiture de la façade donnant sur la limite séparative concernée.



Les constructions principales doivent respecter un recul au moins égal à la moitié de la hauteur de façade du bâtiment avec un minimum de 4 mètres par rapport à la limite de fond.



Les abris de jardin d'une hauteur inférieure ou égale à 3,50 mètres pourront s'implanter sur les limites séparatives.

Les constructions nécessaires au fonctionnement des réseaux publics ou d'intérêt collectif peuvent s'implanter soit en limite, soit avec un retrait au moins égal à 1 m.

ARTICLE UC 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Sur un même terrain, la distance comptée entre deux bâtiments non contiguës devra être égale à la hauteur du bâtiment le plus haut, sans être inférieure à 3 mètres.

ARTICLE UC 9 – EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol maximum est de 40 % de la superficie du terrain.

ARTICLE UC 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur est mesurée à partir du terrain naturel avant remaniement.
Dans les périmètres concernés par le PPRi Allier, la hauteur est mesurée à partir des PHEC.

Hauteur absolue
La hauteur maximale des constructions nouvelles ne peut excéder 7 mètres à l'égout des toitures et 10 mètres au faîtage.

Hauteur relative
Toute construction doit présenter une hauteur inférieure ou égale à la distance comptée horizontalement de tout point de l'immeuble le plus proche de l'alignement opposé.

ARTICLE UC 11 – ASPECT EXTERIEUR

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation des 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 et aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les constructions existantes seront restaurées en tenant le plus grand compte de leur caractère d'origine.
Les constructions neuves devront présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec l'harmonie du paysage urbain et naturel avoisinant, de façon à s'intégrer au tissu ancien. Le rythme des volumes sera en accord avec celui du bâti ancien. Les architectures étrangères à la région sont interdites.

- **Les façades**

Les matériaux destinés à être recouverts devront être enduits. Les teintes des façades devront respecter les couleurs du nuancier présenté en annexe. D'autres teintes pourront néanmoins être acceptées si elles sont en cohérence avec celles qui figurent au nuancier.

- **Les toitures**

Les toitures auront préférentiellement l'aspect de tuiles plates ou mécaniques de teintes rouge vieilli ou gris ardoise.

Les annexes et les constructions particulières de type « serre », « véranda », « couverture piscine », « solarium»… peuvent présenter une forme et un aspect différents.
- Toute toiture doit avoir une pente de 10 % minimum.
- Des pentes et des couvertures différentes pourront être admises pour les bâtiments et ouvrages nécessaires au fonctionnement des services publics et des réseaux d'intérêt public, sous réserve de leur bonne insertion dans l'environnement du projet.

- **Les clôtures**

Les clôtures devront 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.
La partie maçonnée de la clôture, sur voie ou sur limite séparative, devra être obligatoirement enduite et ce, sur les deux faces.

Aspect et hauteur maximale de la clôture :

- Clôture sur voie :

Limitée à 2 mètres, elle sera constituée d'un muret maçonnée ne pouvant dépasser 1,20 mètre surmonté d'un barreaudage à claire-voie, vertical.

- Clôture sur limite :

soit 1,60 mètre pour une clôture opaque ;
soit 2 mètres pour un dispositif végétal ou un dispositif à claire-voie.

Les portails et piliers les soutenant peuvent avoir une hauteur maximale de 2,50 mètres.

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

- **Les devantures commerciales**

Les devantures commerciales devront respecter les principales lignes horizontales et verticales de composition architecturale de la façade.
Elles seront limitées au rez-de-chaussée et n'empièteront pas sur les étages supérieurs.

- **Les éléments bâtis remarquables**

Les éléments du patrimoine bâti, repérés au plan de zonage par une protection au titre de la loi Paysage, devront être conservés et valorisés.

Tous travaux ayant pour effet de modifier un élément de paysage, naturel ou bâti, identifié par un plan local d'urbanisme en application de la loi Paysage, doivent être précédés d'une déclaration préalable.

- Eléments ponctuels

Les travaux devront respecter le vocabulaire de la construction existante, les tailles de fenêtres et les éléments de modénatures.
Les éléments décoratifs, le style et les matériaux existants seront préservés.
Les constructions ou extensions limitrophes ne devront pas gêner la lecture claire de l'élément protégé.

- Constructions

Les modifications ou extensions devront respecter :
- le vocabulaire de la construction existante,
- les rythmes des façades,
- les tailles des fenêtres,
- les éléments de modénature,
- les proportions ne gênant pas la lecture claire de la construction existante.

Elles devront présenter une hauteur inférieure à celle de la construction existante.
Les adjonctions de vérandas, marquises, bow-windows sont autorisées à condition de préserver la lecture du bâti existant.

- **Divers**

Les éléments techniques, comme les coffrets ou les boîtes à lettres, doivent être intégrés à une partie maçonnée de la construction ou de la clôture, ou aux éléments paysagers de la clôture si celle-ci n'est pas maçonnée.
Les citernes et autres réservoirs doivent être enterrés sauf lorsqu'ils servent à récupérer les eaux pluviales et sont implantés au-delà de la façade sur rue de la construction principale.

ARTICLE UC 12 – STATIONNEMENT DES VEHICULES

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

En cas d'absence de construction principale, il ne peut être construit aucun garage.

Constructions à usage d'habitation

- Cas général :
1 place par tranche entamée de 70 m^2 de surface de plancher avec un maximum obligatoire de 2 places par logement
Pour un logement inférieur ou égal à 25 m^2 : 0,5 place

- Logement social à financement aidé par l'Etat :
0,75 place par tranche entamée de 70m^2 de surface de plancher avec un maximum de 1 place par logement
Pour un logement inférieur ou égal à 25 m^2 : 0,5 place

Il sera prévu des places de stationnement aménagées pour les vélos à raison d'un emplacement de 1,50 m^2 par tranche entamée de 70 m^2 de surface de plancher.

Constructions à usage de bureaux

1 place par tranche entamée de 60m^2 de surface de plancher créée

Constructions à usage de commerces

- Pour les constructions neuves, si la surface de vente n'excède pas 150 m^2 :
1 place minimum par établissement

- En cas de changement de destination, si la surface de vente n'excède pas 150 m^2 : aucune place requise

- Pour les constructions neuves ou en cas de changement de destination, si la surface de vente est supérieure à 150 m^2 :
1 place par tranche entamée de 50 m^2 de surface de vente créée

- Pour les commerces dont la surface de vente est supérieure à 150 m^2, il sera prévu des places de stationnement aménagées pour les vélos à raison d'un emplacement de 1,50 m^2 par tranche entamée de 100 m^2 de surface de plancher.

Constructions à usage d'activité artisanale

- si la surface de plancher n'excède pas 150 m^2:
1 place minimum par établissement

- si la surface de plancher est supérieure à 150 m^2 :
1 place par tranche entamée de 50 m^2 de surface de plancher créée

Constructions à usage d'hébergement hôtelier

1 place pour 3 chambres créées
1 place bus pour 100 chambres créées avec un minimum d'une place

Constructions à usage industriel

Une surface égale à 20% de la surface de plancher des bâtiments industriels sera affectée au stationnement en sus de celui nécessaire aux éventuels bureaux ou logements de fonction

Entrepôts commerciaux

1 place par tranche entamée de 300 m^2 de surface de plancher créée

Pour les constructions à usage de bureau, artisanat et industrie, il sera prévu des places de stationnement aménagées pour les vélos à raison d'un emplacement de 1,50 m^2 par tranche entamée de 100 m^2 de surface de plancher.

ARTICLE UC 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les espaces libres seront aménagés et plantés. Les plantations existantes seront maintenues, ou remplacées par des plantations équivalentes.

Les essences plantées doivent être choisies parmi les essences locales. Toutefois d'autres essences pourront être introduites, en fonction de leur compatibilité avec le site (exposition, nature du sol). Il est autorisé un maximum de 1 résineux pour 3 arbres à feuilles caduques. Les haies devront également être constituées de plantations à feuilles caduques.

Les espaces libres peuvent accueillir des noues pour le traitement des eaux pluviales.

Les aires de stockage ne doivent pas être implantées entre les voies ou emprise publiques et les bâtiments, sauf en cas de mitoyenneté en fond d'unité foncière avec une zone d'habitat.

Les aires de stationnement à l'air libre seront plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 4 emplacements.
Les aires de stationnement à l'air libre doivent comporter des haies.

Liste des végétaux interdits :

- Elodée dense - *Egeria densa*
- Balsamine glanduleuse (de l'Himalaya) - *Impatiens glandulifera*
- Grand Lagarosiphon - *Lagarosiphon major*
- Jussie à grandes fleurs - *Ludwigia grandiflora*
- Jussie faux-Péplis - *Ludwigia peploides*
- Myriophylle du Brésil - *Myriophyllum aquaticum*
- Paspale distique - *Paspalum distichum*
- Renouée du Japon - *Reynoutria japonica*
- Renouée de Sakhaline - *Reynoutria sachalinensis*
- Renouée de Bohème - *Reynoutria x bohemica*
- Ambroisie à feuilles d'armoise - *Ambrosia artemisiifolia*
- Berce du Caucase - *Heracleum mantegazzianum*
- Erable négundo - *Acer negundo*
- Ailanthe glanduleux (Faux vernis du Japon) - *Ailanthus altissima*
- Robinier - *Robinia pseudoacacia*
- Ptérocaryer du Caucase - *Pterocarya fraxinifolia*

Une liste complémentaire des espèces déconseillées est jointe en annexe du règlement.

DISPOSITIONS APPLICABLES

A LA ZONE UD

La zone UD correspond à une zone majoritairement résidentielle, qui s'étend au Nord et au Sud du tissu urbanisé de la commune.
Elle comporte un secteur UDa dans lequel le commerce est interdit.

La zone est concernée par les servitudes suivantes :
- PPRi.en vigueur de la rivière Allier pour l'agglomération de Vichy
- PPR retrait-gonflement des argiles en vigueur.

Toutes les occupations du sol concernées par ces servitudes sont susceptibles de faire l'objet de prescriptions spécifiques (voir les servitudes d'utilité publique).

SECTION I – NATURE DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UD 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Les constructions à usage agricole
- Les carrières
- Les terrains de camping et de caravanage
- Les habitations légères de loisirs
- Les parcs résidentiels de loisirs
- Les garages collectifs de caravanes
- Les parcs d'attraction
- Les dépôts divers
- Les dépôts de véhicules
- Les commerces en secteur UDa

Dans toute la zone les commerces dont la surface de vente est supérieure à 1000m2.

ARTICLE UD 2 – OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

- Les constructions à usage industriel, commercial, d'artisanat et d'entrepôt à condition qu'elles soient compatibles avec le caractère résidentiel dominant de la zone et n'y apportent aucune nuisance.
- Les affouillements et exhaussements des sols à condition qu'ils soient liés à la réalisation des occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone.

Les constructions et installations doivent respecter les prescriptions de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation lorsqu'elle existe.

Tous les types d'occupation et d'utilisation du sol non mentionnés à l'article UD 1 sont réputés autorisés.

SECTION II – CONDITION DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UD 3 – ACCES ET VOIRIE

Accès

- Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil.
- 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 et doivent permettre une desserte automobile ayant au moins 3,50 mètres de largeur.
- Lorsque les accès se font à partir d'une voie classée à grande circulation ou à grand trafic, ils devront être aménagés de telle manière que la visibilité soit assurée dans de bonnes conditions de sécurité. Les accès sur de telles voies seront limités, ou interdits s'il existe des possibilités d'accès indirects.

Voirie

- Les parkings collectifs devront disposer d'accès appropriés n'apportant pas de gêne à la circulation générale.
- Les voies en impasse doivent être, dans leur partie terminale, aménagées de façon à permettre aux véhicules de faire demi-tour.

ARTICLE UD 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 – Eau potable

- Toute construction ou installation qui le requiert doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

2 – Assainissement

A - eaux usées :

- Toute construction ou installation qui le requiert doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement, s'il existe, en respectant ses caractéristiques.
- En l'absence d'un tel réseau, toutes les eaux et matières usées doivent être dirigées sur des dispositifs de traitement conformes aux prescriptions du gestionnaire de l'assainissement, avec obligation de raccordement ultérieur au réseau collectif lorsqu'il sera réalisé. L'évacuation des eaux ménagères et effluents non traités dans les fossés ou collecteur d'eaux pluviales est interdite.
- L'évacuation des eaux résiduaires industrielles au réseau public, si elle est autorisée, peut être subordonnée à un pré-traitement approprié.

B - eaux pluviales :

- Toute construction ou installation qui le requiert devra être raccordée au réseau public 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.

3 – Electricité – Téléphone

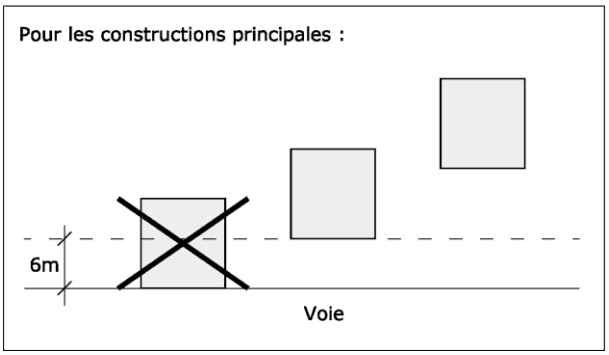
Pour toute construction le raccordement des différents réseaux devra être enterré.

ARTICLE UD 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non fixé.

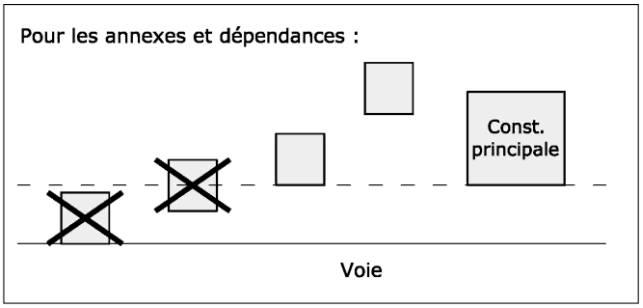
ARTICLE UD 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions principales devront s'implanter avec un recul de 6 mètres minimum par rapport aux voies ou emprises existantes ou à créer.

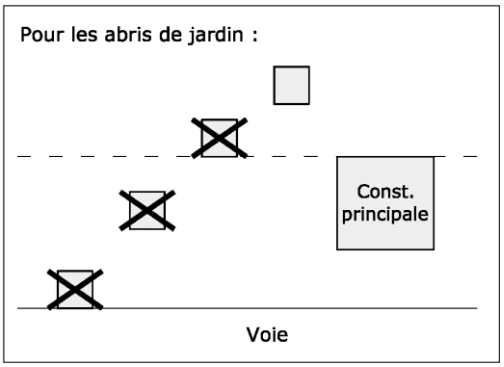


La construction à l'alignement ou dans le prolongement des constructions existantes contiguës peut être imposée pour des raisons architecturales.

Les annexes et dépendances diverses, ne pourront être implantées devant le nu de(s) la façade(s) de la construction principale faisant face aux voies la desservant. Elles devront être édifiées à l'alignement de la façade de la construction principale faisant face aux voies publiques la desservant, ou en retrait de celui-ci.



Les abris de jardin devront être implantés au-delà du nu de la façade arrière de la construction principale.

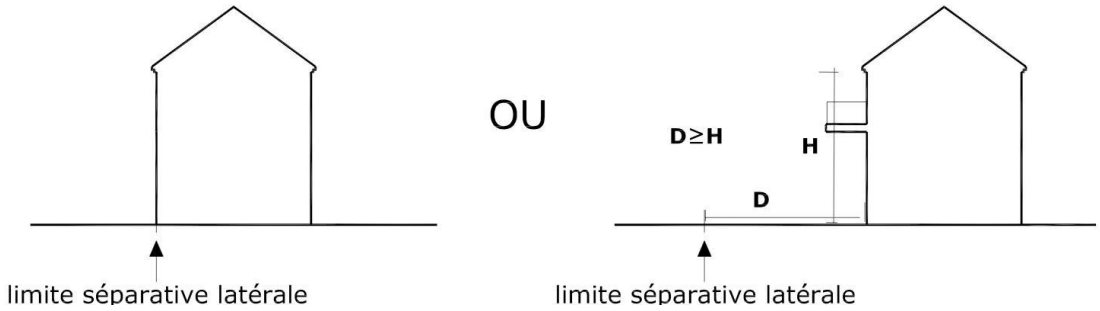


Les constructions et installations doivent respecter les prescriptions de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation lorsqu'elle existe.

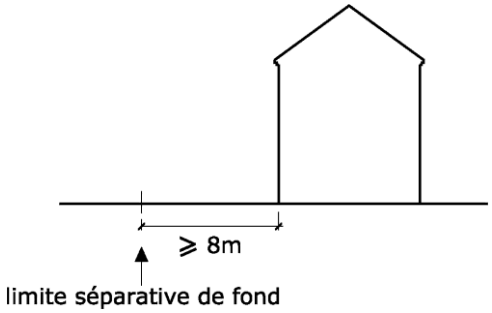
Les constructions nécessaires au fonctionnement des réseaux publics ou d'intérêt collectif peuvent s'implanter soit à l'alignement, soit avec un recul au moins égal à 1 m.

ARTICLE UD 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions sont autorisées sur une seule limite séparative latérale ou en retrait.
Ce retrait sera au moins égal à la hauteur à l'égout de toiture de la façade donnant sur la limite séparative concernée.



Les constructions principales doivent respecter un recul de 8 mètres minimum par rapport à la limite de fond.
Le recul est réduit à 4 mètres minimum pour l'extension des constructions principales existantes.



Les abris de jardin d'une hauteur inférieure ou égale à 3,50 mètres pourront s'implanter sur les limites séparatives.

Les constructions nécessaires au fonctionnement des réseaux publics ou d'intérêt collectif peuvent s'implanter soit en limite, soit avec un retrait au moins égal à 1 m.

ARTICLE UD 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Sur un même terrain, la distance comptée entre deux bâtiments non contiguës devra être égale à la hauteur du bâtiment le plus haut, sans être inférieure à 3 mètres.

ARTICLE UD 9 – EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol maximum est de 30 % de la superficie du terrain.

ARTICLE UD 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur est mesurée à partir du terrain naturel avant remaniement.
Dans les périmètres concernés par le PPRi Allier, la hauteur est mesurée à partir des PHEC.

La hauteur maximale des constructions nouvelles ne peut excéder 7 mètres à l'égout des toitures et 10 mètres au faîtage.

ARTICLE UD 11 – ASPECT EXTERIEUR

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation des 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 et aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les constructions existantes seront restaurées en tenant le plus grand compte de leur caractère d'origine.
Les constructions neuves devront présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec l'harmonie du paysage urbain et naturel avoisinant, de façon à s'intégrer au tissu ancien. Le rythme des volumes sera en accord avec celui du bâti ancien.
Les architectures étrangères à la région sont interdites.

- **Les façades**

Les matériaux destinés à être recouverts devront être enduits. Les teintes des façades devront respecter les couleurs du nuancier présenté en annexe. D'autres teintes pourront néanmoins être acceptées si elles sont en cohérence avec celles qui figurent au nuancier.
Les toitures auront préférentiellement l'aspect de tuiles plates ou mécaniques de teinte rouge vieilli ou gris ardoise.

- **Les toitures**

Les toitures auront préférentiellement l'aspect de tuiles plates ou mécaniques de teinte rouge vieilli ou gris ardoise.

Les annexes et les constructions particulières de type « serre », « véranda », « couverture piscine », « solarium»… peuvent présenter une forme et un aspect différents.
Toute toiture doit avoir une pente de 10 % minimum
Des pentes et des couvertures différentes pourront être admises pour les bâtiments et ouvrages nécessaires au fonctionnement des services publics et des réseaux d'intérêt public, sous réserve de leur bonne insertion dans l'environnement du projet.

- **Les clôtures**

Les clôtures devront 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.
La partie maçonnée de la clôture, sur voie ou sur limite séparative, devra être obligatoirement enduite et ce, sur les deux faces.

Aspect et hauteur maximale de la clôture :

- Clôture sur voie : limitée à 2 mètres elle est constituée :

soit d'une partie maçonnée ne pouvant dépasser 1,60 mètre, surmonté d'un dispositif à claire-voie ;
soit d'une haie végétale éventuellement doublée d'un grillage rigide.

- Clôture sur limite :

soit 1,60 mètre pour une clôture opaque ;
soit 2 mètres pour un dispositif végétal ou un dispositif à claire-voie.

Les portails et piliers les soutenant peuvent avoir une hauteur maximale de 2,50 mètres.

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

- **Les devantures commerciales**

Les devantures commerciales devront respecter les principales lignes horizontales et verticales de composition architecturale de la façade.
Elles seront limitées au rez-de-chaussée et n'empièteront pas sur les étages supérieurs.

- **Les éléments bâtis remarquables**

Les éléments du patrimoine bâti, repérés au plan de zonage par une protection au titre de la loi Paysage, devront être conservés et valorisés.

Tous travaux ayant pour effet de modifier un élément de paysage, naturel ou bâti, identifié par un plan local d'urbanisme en application de la loi Paysage, doivent être précédés d'une déclaration préalable.

  - Eléments ponctuels

Les travaux devront respecter le vocabulaire de la construction existante, les tailles de fenêtres et les éléments de modénatures.
Les éléments décoratifs, le style et les matériaux existants seront préservés.
Les constructions ou extensions limitrophes ne devront pas gêner la lecture claire de l'élément protégé.

  - Constructions

Les modifications ou extensions devront respecter :
- le vocabulaire de la construction existante,
- les rythmes des façades,
- les tailles des fenêtres,
- les éléments de modénature,
- les proportions ne gênant pas la lecture claire de la construction existante.

Elles devront présenter une hauteur inférieure à celle de la construction existante.
Les adjonctions de vérandas, marquises, bow-windows sont autorisées à condition de préserver la lecture du bâti existant.

- **Divers**

Les éléments techniques, comme les coffrets ou les boîtes à lettres, doivent être intégrés à une partie maçonnée de la construction ou de la clôture, ou aux éléments paysagers de la clôture si celle-ci n'est pas maçonnée.
Les citernes et autres réservoirs doivent être enterrés sauf lorsqu'ils servent à récupérer les eaux pluviales et sont implantés au-delà de la façade sur rue de la construction principale.

ARTICLE UD 12 – STATIONNEMENT DES VEHICULES

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

En cas d'absence de construction principale, il ne peut être construit aucun garage.

Constructions à usage d'habitation

- Cas général :
1 place par tranche entamée de 70 m^2 de surface de plancher avec un maximum obligatoire de 2 places par logement
Pour un logement inférieur ou égal à 25 m^2 : 0,5 place

- Logement social à financement aidé par l'Etat :
0,75 place par tranche entamée de 70m^2 de surface de plancher avec un maximum de 1 place par logement
Pour un logement inférieur ou égal à 25 m^2 : 0,5 place

Il sera prévu des places de stationnement aménagées pour les vélos à raison d'un emplacement de 1,50 m^2 par tranche entamée de 70 m^2 de surface de plancher.

Constructions à usage de bureaux

1 place par tranche entamée de 60 m^2 de surface de plancher créée

Constructions à usage de commerces

- Pour les constructions neuves, si la surface de vente n'excède pas 150 m^2 :
1 place minimum par établissement

- En cas de changement de destination, si la surface de vente n'excède pas 150 m^2 : aucune place requise

- Pour les constructions neuves ou en cas de changement de destination, si la surface de vente est supérieure à 150 m^2 :
1 place par tranche entamée de 50 m^2 de surface de vente créée

- Pour les commerces dont la surface de vente est supérieure à 150 m^2, il sera prévu des places de stationnement aménagées pour les vélos à raison d'un emplacement de 1,50 m^2 par tranche entamée de 100 m^2 de surface de plancher.

Constructions à usage d'activité artisanale

- si la surface de plancher n'excède pas 150 m^2:
1 place minimum par établissement

- si la surface de plancher est supérieure à 150 m^2 :
1 place par tranche entamée de 50 m^2 de surface de plancher créée

Constructions à usage d'hébergement hôtelier

1 place pour 3 chambres créées
1 place bus pour 100 chambres créées avec un minimum d'une place

Constructions à usage industriel

Une surface égale à 20% de la surface de plancher des bâtiments industriels sera affectée au stationnement en sus de celui nécessaire aux éventuels bureaux ou logements de fonction

Entrepôts commerciaux

1 place par tranche entamée de 300 m^2 de surface de plancher créée

Pour les constructions à usage de bureau, artisanat et industrie, il sera prévu des places de stationnement aménagées pour les vélos à raison d'un emplacement de 1,50 m^2 par tranche entamée de 100 m^2 de surface de plancher.

ARTICLE UD 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les espaces libres seront aménagés et plantés. Les plantations existantes seront maintenues, ou remplacées par des plantations équivalentes.

Les essences plantées doivent être choisies parmi les essences locales. Toutefois d'autres essences pourront être introduites, en fonction de leur compatibilité avec le site (exposition, nature du sol). Il est autorisé un maximum de 1 résineux pour 3 arbres à feuilles caduques. Les haies devront également être constituées de plantations à feuilles caduques.

Les espaces libres peuvent accueillir des noues pour le traitement des eaux pluviales.

Une superficie au moins égale à 30 % de la propriété sera de pleine terre.

Les aires de stationnement à l'air libre seront plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 4 emplacements.
Les aires de stationnement à l'air libre doivent comporter des haies.

Liste des végétaux interdits :

- Elodée dense - *Egeria densa*
- Balsamine glanduleuse (de l'Himalaya) - *Impatiens glandulifera*
- Grand Lagarosiphon - *Lagarosiphon major*
- Jussie à grandes fleurs - *Ludwigia grandiflora*
- Jussie faux-Péplis - *Ludwigia peploides*
- Myriophylle du Brésil - *Myriophyllum aquaticum*
- Paspale distique - *Paspalum distichum*
- Renouée du Japon - *Reynoutria japonica*
- Renouée de Sakhaline - *Reynoutria sachalinensis*
- Renouée de Bohème - *Reynoutria x bohemica*
- Ambroisie à feuilles d'armoise - *Ambrosia artemisiifolia*
- Berce du Caucase - *Heracleum mantegazzianum*
- Erable négundo - *Acer negundo*
- Ailanthe glanduleux (Faux vernis du Japon) - *Ailanthus altissima*
- Robinier - *Robinia pseudoacacia*
- Ptérocaryer du Caucase - *Pterocarya fraxinifolia*

Une liste complémentaire des espèces déconseillées est jointe en annexe du règlement.

DISPOSITIONS APPLICABLES

A LA ZONE UE

La zone UE est destinée aux activités économiques.
Elle comporte un secteur UEa dans lequel le commerce est interdit.

La zone est concernée par la servitude suivante :
- PPRi.en vigueur de la rivière Allier pour l'agglomération de Vichy.

Toutes les occupations du sol concernées par cette servitude sont susceptibles de faire l'objet de prescriptions spécifiques (voir les servitudes d'utilité publique).

SECTION I – NATURE DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UE 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Les constructions à usage d'habitation et leur dépendances
- Les constructions à usage agricole
- Les carrières
- Les terrains de camping et de caravanage
- Les habitations légères de loisirs
- Les parcs résidentiels de loisirs
- Les garages collectifs de caravanes
- Les parcs d'attraction
- Les aires de jeux et de sports
- L'hébergement hôtelier
- Les dépôts de véhicules.
- Les commerces dont la surface de vente est supérieure à 1000m2.
- Les commerces en UEa

ARTICLE UE 2 – OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Les constructions d'intérêt général ou nécessaire au service public, les dépôts divers et les affouillements et exhaussements des sols à condition qu'ils soient liés à la réalisation des occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone.

Les entrepôts, à condition qu'ils soient liés à une construction autorisée dans la zone.

Tous les autres types d'occupation et d'utilisation du sol non mentionnés à l'article UE 1 sont réputés autorisés.

SECTION II – CONDITION DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UE 3 – ACCES ET VOIRIE

Accès
- Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil.
- Lorsque les accès se font à partir d'une voie classée à grande circulation ou à grand trafic, ils devront être aménagés de telle manière que la visibilité soit assurée dans de bonnes conditions de sécurité. Les accès sur de telles voies seront limités, ou interdits s'il existe des possibilités d'accès indirects.

Voirie
- Les parkings collectifs devront disposer d'accès appropriés n'apportant pas de gêne à la circulation générale.
- Les voies en impasse doivent être, dans leur partie terminale, aménagées de façon à permettre aux véhicules de faire demi-tour.

ARTICLE UE 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 – Eau potable
- Toute construction ou installation qui le requiert doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

2 – Assainissement

A - eaux usées :
- Toute construction ou installation qui le requiert doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement, en respectant ses caractéristiques .
- L'évacuation des eaux résiduaires industrielles au réseau public, si elle est autorisée, peut être subordonnée à un pré-traitement approprié.

B - eaux pluviales :
- Toute construction ou installation qui le requiert devra être raccordée au réseau public ou au fossé, le cas échéant, 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.

3 – Electricité – Téléphone
Pour toute construction le raccordement des différents réseaux devra être enterré.

ARTICLE UE 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non fixé.

ARTICLE UE 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions devront s'implanter avec un recul de 6 mètres minimum par rapport aux voies ou emprises existantes ou à créer.

Les constructions nécessaires au fonctionnement des réseaux publics ou d'intérêt collectif peuvent s'implanter soit à l'alignement, soit avec un recul au moins égal à 1 m.

ARTICLE UE 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions sont autorisées sur une seule limite séparative latérale ou en retrait.
En cas de retrait, celui-ci doit être au moins égale à la moitié de la hauteur à l'égout de toiture sans pouvoir être inférieur à 4 mètres.

Cette distance est portée à 6 mètres lorsque l'unité foncière voisine n'est pas située en zone UE.

Les constructions nécessaires au fonctionnement des réseaux publics ou d'intérêt collectif peuvent s'implanter soit en limite, soit avec un retrait au moins égal à 1 m.

ARTICLE UE 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non fixé.

ARTICLE UE 9 – EMPRISE AU SOL

Non fixé

ARTICLE UE 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions nouvelles ne peut excéder 9 mètres.

ARTICLE UE 11 – ASPECT EXTERIEUR

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation des 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 et aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

- **Les façades**

Les matériaux destinés à être recouverts devront être enduits.
Les constructions devront présenter les teintes suivantes :
- soubassement ton pierre,
- élévations en deux teintes maximum incluant obligatoirement la RAL 7016 ou son équivalent ou aspect bois non vernis.

- **Les toitures**

Les matériaux de toiture se rapportant à des architectures étrangères à la région sont interdits.
En cas de toiture en pente, les toitures auront préférentiellement l'aspect de tuiles plates ou mécaniques de teinte rouge vieilli ou gris ardoise.

Des pentes et des couvertures différentes pourront être admises pour les bâtiments et ouvrages nécessaires au fonctionnement des services publics et des réseaux d'intérêt public, sous réserve de leur bonne insertion dans l'environnement du projet.

- **Les clôtures**

Les clôtures devront 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.
La partie maçonnée de la clôture, sur voie ou sur limite séparative, devra être obligatoirement enduite et ce, sur les deux faces.

La hauteur maximale de la clôture sera de 3 mètres composée d'un barreaudage vertical à claire-voie avec un muret ne dépassant pas 80 centimètres.
La couleur des clôtures sera d'un ton foncé mat.

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

- **Les devantures commerciales**

Les devantures commerciales devront respecter les principales lignes horizontales et verticales de composition architecturale de la façade.
Elles seront limitées au rez-de-chaussée et n'empièteront pas sur les étages supérieurs.

- **Divers**

Les éléments techniques, comme les coffrets ou les boîtes à lettres, doivent être intégrés à une partie maçonnée de la construction ou de la clôture, ou aux éléments paysagers de la clôture si celle-ci n'est pas maçonnée.
Les citernes et autres réservoirs doivent être enterrés.

ARTICLE UE 12 – STATIONNEMENT DES VEHICULES

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

En cas d'absence de construction principale, il ne peut être construit aucun garage.

<u>Constructions à usage de bureaux</u>
1 place par tranche entamée de 60 m^2 de surface de plancher

<u>Constructions à usage de commerces</u>
1 place par tranche entamée de 25 m^2 de surface de vente

<u>Constructions à usage d'activité artisanale ou industrielle</u>
1 surface égale à 20% de la surface de plancher

<u>Entrepôts commerciaux</u>
1 place par tranche entamée de 300 m^2 de surface de plancher créée

Pour les constructions à usage commercial, de bureau, artisanat et industrie, il sera prévu des places de stationnement aménagées pour les vélos à raison d'un emplacement de 1,50 m^2 par tranche entamée de 100 m^2 de surface de plancher.

ARTICLE UE 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les espaces libres seront aménagés et plantés. Les plantations existantes seront maintenues, ou remplacées par des plantations équivalentes.

Les essences plantées doivent être choisies parmi les essences locales. Toutefois d'autres essences pourront être introduites, en fonction de leur compatibilité avec le site (exposition, nature du sol). Il est autorisé un maximum de 1 résineux pour 3 arbres à feuilles caduques. Les haies devront également être constituées de plantations à feuilles caduques.

Les espaces libres peuvent accueillir des noues pour le traitement des eaux pluviales.

Les aires de stockage ne doivent pas être implantées entre les voies ou emprise publiques et les bâtiments, sauf en cas de mitoyenneté en fond d'unité foncière avec une zone d'habitat.

Les aires de stationnement à l'air libre seront plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 4 emplacements.
Les aires de stationnement à l'air libre doivent comporter des haies.

Liste des végétaux interdits :

- Elodée dense - *Egeria densa*
- Balsamine glanduleuse (de l'Himalaya) - *Impatiens glandulifera*
- Grand Lagarosiphon - *Lagarosiphon major*
- Jussie à grandes fleurs - *Ludwigia grandiflora*
- Jussie faux-Péplis - *Ludwigia peploides*
- Myriophylle du Brésil - *Myriophyllum aquaticum*
- Paspale distique - *Paspalum distichum*
- Renouée du Japon - *Reynoutria japonica*
- Renouée de Sakhaline - *Reynoutria sachalinensis*
- Renouée de Bohème - *Reynoutria x bohemica*
- Ambroisie à feuilles d'armoise - *Ambrosia artemisiifolia*
- Berce du Caucase - *Heracleum mantegazzianum*
- Erable négundo - *Acer negundo*
- Ailanthe glanduleux (Faux vernis du Japon) - *Ailanthus altissima*
- Robinier - *Robinia pseudoacacia*
- Ptérocaryer du Caucase - *Pterocarya fraxinifolia*

Une liste complémentaire des espèces déconseillées est jointe en annexe du règlement.

DISPOSITIONS APPLICABLES

A LA ZONE UF

La zone est destinée aux activités tertiaires.

SECTION I – NATURE DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UF 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les constructions et installations non visées par l'article UF 2 à l'exception des constructions et installations à destination de bureau.

ARTICLE UF 2 – OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Les constructions d'intérêt général ou nécessaire au service public, les dépôts divers et les affouillements et exhaussements des sols à condition qu'ils soient liés à la réalisation des occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone.

SECTION II – CONDITION DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UF 3 – ACCES ET VOIRIE

Accès

- Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil.
- Lorsque les accès se font à partir d'une voie classée à grande circulation ou à grand trafic, ils devront être aménagés de telle manière que la visibilité soit assurée dans de bonnes conditions de sécurité. Les accès sur de telles voies seront limités, ou interdits s'il existe des possibilités d'accès indirects.

Voirie

- Les parkings collectifs devront disposer d'accès appropriés n'apportant pas de gêne à la circulation générale.
- Les voies en impasse doivent être, dans leur partie terminale, aménagées de façon à permettre aux véhicules de faire demi-tour.

ARTICLE UF 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 – Eau potable

- Toute construction ou installation qui le requiert doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

2 – Assainissement

A - eaux usées :

- Toute construction ou installation qui le requiert doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement, en respectant ses caractéristiques .
- L'évacuation des eaux résiduaires industrielles au réseau public, si elle est autorisée, peut être subordonnée à un pré-traitement approprié.

B - eaux pluviales :

- Toute construction ou installation qui le requiert devra être raccordée au réseau public ou au fossé, le cas échéant, 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.

3 – Electricité – Téléphone
Pour toute construction le raccordement des différents réseaux devra être enterré.

ARTICLE UF 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non fixé.

ARTICLE UF 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions devront s'implanter avec un recul de 6 mètres minimum par rapport aux voies ou emprises existantes ou à créer.
Les constructions nécessaires au fonctionnement des réseaux publics ou d'intérêt collectif peuvent s'implanter soit à l'alignement, soit avec un recul au moins égal à 1 m.

ARTICLE UF 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions sont autorisées sur une seule limite séparative latérale ou en retrait.
En cas de retrait, celui-ci doit être au moins égale à la moitié de la hauteur à l'égout de toiture sans pouvoir être inférieur à 4 mètres.

Cette distance est portée à 6 mètres lorsque l'unité foncière voisine n'est pas située en zone UF ou UE.

Les constructions nécessaires au fonctionnement des réseaux publics ou d'intérêt collectif peuvent s'implanter soit en limite, soit avec un retrait au moins égal à 1 m.

ARTICLE UF 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non fixé.

ARTICLE UF 9 – EMPRISE AU SOL

Non fixé

ARTICLE UF 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions nouvelles ne peut excéder 9 mètres.

ARTICLE UF 11 – ASPECT EXTERIEUR

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation des 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 et aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

- **Les façades**

Les matériaux destinés à être recouverts devront être enduits.
Les constructions devront présenter les teintes suivantes :

- soubassement ton pierre,
- élévations en deux teintes maximum incluant obligatoirement la RAL 7016 ou son équivalent ou aspect bois non vernis.

- **Les toitures**

Les matériaux de toiture se rapportant à des architectures étrangères à la région sont interdits.
En cas de toiture en pente, les toitures auront préférentiellement l'aspect de tuiles plates ou mécaniques de teinte rouge vieilli ou gris ardoise.
Des pentes et des couvertures différentes pourront être admises pour les bâtiments et ouvrages nécessaires au fonctionnement des services publics et des réseaux d'intérêt public, sous réserve de leur bonne insertion dans l'environnement du projet.

- **Les clôtures**

Les clôtures devront 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.
La partie maçonnée de la clôture, sur voie ou sur limite séparative, devra être obligatoirement enduite et ce, sur les deux faces.

La hauteur maximale de la clôture sera de 3 mètres composée d'un barreaudage vertical à claire-voie avec un muret ne dépassant pas 80 centimètres ou sur potelet.
La couleur des clôtures sera d'un ton foncé mat.

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

- **Divers**

Les éléments techniques, comme les coffrets ou les boîtes à lettres, doivent être intégrés à une partie maçonnée de la construction ou de la clôture, ou aux éléments paysagers de la clôture si celle-ci n'est pas maçonnée.
Les citernes et autres réservoirs doivent être enterrés.

ARTICLE UF 12 – STATIONNEMENT DES VEHICULES

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

En cas d'absence de construction principale, il ne peut être construit aucun garage.

<u>Constructions à usage de bureaux</u>
1 place par tranche entamée de 60 m^2 de surface de plancher

Il sera prévu des places de stationnement aménagées pour les vélos à raison d'un emplacement de 1,50 m^2 par tranche entamée de 100 m^2 de surface de plancher.

ARTICLE UF 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les espaces libres seront aménagés et plantés. Les plantations existantes seront maintenues, ou remplacées par des plantations équivalentes.

Les essences plantées doivent être choisies parmi les essences locales. Toutefois d'autres essences pourront être introduites, en fonction de leur compatibilité avec le site (exposition, nature du sol). Il est autorisé un maximum de 1 résineux pour 3 arbres à feuilles caduques. Les haies devront également être constituées de plantations à feuilles caduques.

Les espaces libres peuvent accueillir des noues pour le traitement des eaux pluviales.

Les aires de stockage ne doivent pas être implantées entre les voies ou emprise publiques et les bâtiments, sauf en cas de mitoyenneté en fond d'unité foncière avec une zone d'habitat.

Les aires de stationnement à l'air libre seront plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 4 emplacements.
Les aires de stationnement à l'air libre doivent comporter des haies.

Liste des végétaux interdits :

- Elodée dense - *Egeria densa*
- Balsamine glanduleuse (de l'Himalaya) - *Impatiens glandulifera*
- Grand Lagarosiphon - *Lagarosiphon major*
- Jussie à grandes fleurs - *Ludwigia grandiflora*
- Jussie faux-Péplis - *Ludwigia peploides*
- Myriophylle du Brésil - *Myriophyllum aquaticum*
- Paspale distique - *Paspalum distichum*
- Renouée du Japon - *Reynoutria japonica*
- Renouée de Sakhaline - *Reynoutria sachalinensis*
- Renouée de Bohème - *Reynoutria x bohemica*
- Ambroisie à feuilles d'armoise - *Ambrosia artemisiifolia*
- Berce du Caucase - *Heracleum mantegazzianum*
- Erable négundo - *Acer negundo*
- Ailanthe glanduleux (Faux vernis du Japon) - *Ailanthus altissima*
- Robinier - *Robinia pseudoacacia*
- Ptérocaryer du Caucase - *Pterocarya fraxinifolia*

Une liste complémentaire des espèces déconseillées est jointe en annexe du règlement.

DISPOSITIONS APPLICABLES

A LA ZONE US

La zone US est destinée à recevoir principalement des équipements.

La zone est concernée par la servitude suivante :
- PPRi.en vigueur de la rivière Allier pour l'agglomération de Vichy

Toutes les occupations du sol concernées par ces servitudes sont susceptibles de faire l'objet de prescriptions spécifiques (voir les servitudes d'utilité publique).

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

ARTICLE US 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article US 2.

ARTICLE US 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISE A CONDITION

- Les constructions d'intérêt général ou nécessaire au service public à condition qu'elles s'intègrent harmonieusement dans le paysage.
- Les constructions d'hébergement hôtelier à condition qu'elles s'intègrent harmonieusement dans le paysage.
- L'extension des autres constructions existantes dans la limite de 20 % de la surface de plancher.
- Les aires de jeux et de sports, les aires de stationnement et les affouillements et exhaussements des sols s'ils sont liés aux occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone.

SECTION II – CONDITION DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE US 3 – ACCES ET VOIRIE

<u>Accès</u>
- Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil.
- Lorsque les accès se font à partir d'une voie classée à grande circulation ou à grand trafic, ils devront être aménagés de telle manière que la visibilité soit assurée dans de bonnes conditions de sécurité. Les accès sur de telles voies seront limités, ou interdits s'il existe des possibilités d'accès indirects.

<u>Voirie</u>
- Les parkings collectifs devront disposer d'accès appropriés n'apportant pas de gêne à la circulation générale.
- Les voies en impasse doivent être, dans leur partie terminale, aménagées de façon à permettre aux véhicules de faire demi-tour.

ARTICLE US 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 – Eau potable
- Toute construction ou installation qui le requiert doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

2 – Assainissement

A - eaux usées :
- Toute construction ou installation qui le requiert doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement, en respectant ses caractéristiques .
- L'évacuation des eaux résiduaires industrielles au réseau public, si elle est autorisée, peut être subordonnée à un pré-traitement approprié.

B - eaux pluviales :
- Toute construction ou installation qui le requiert devra être raccordée au réseau public ou au fossé, le cas échéant, 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.

3 – Electricité – Téléphone
Pour toute construction le raccordement des différents réseaux devra être enterré.

ARTICLE US 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non fixé.

ARTICLE US 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions peuvent s'implanter soit à l'alignement, soit avec un recul au moins égal à 1 mètre.

ARTICLE US 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions peuvent s'implanter soit en limite séparative, soit avec un retrait au moins égal à 4 mètres.

ARTICLE US 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non fixé.

ARTICLE US 9 – EMPRISE AU SOL

Non fixé.

ARTICLE US 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions nouvelles ne peut excéder la hauteur des constructions existantes sur l'unité foncière.

ARTICLE US 11 – ASPECT EXTERIEUR

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation des 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 et aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

ARTICLE US 12 – STATIONNEMENT DES VEHICULES

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

ARTICLE US 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les plantations existantes seront maintenues, ou remplacées par des plantations équivalentes.

Les aires de stationnement à l'air libre doivent comporter des haies.

Liste des végétaux interdits :

- Elodée dense - *Egeria densa*
- Balsamine glanduleuse (de l'Himalaya) - *Impatiens glandulifera*
- Grand Lagarosiphon - *Lagarosiphon major*
- Jussie à grandes fleurs - *Ludwigia grandiflora*
- Jussie faux-Péplis - *Ludwigia peploides*
- Myriophylle du Brésil - *Myriophyllum aquaticum*
- Paspale distique - *Paspalum distichum*
- Renouée du Japon - *Reynoutria japonica*
- Renouée de Sakhaline - *Reynoutria sachalinensis*
- Renouée de Bohème - *Reynoutria x bohemica*
- Ambroisie à feuilles d'armoise - *Ambrosia artemisiifolia*
- Berce du Caucase - *Heracleum mantegazzianum*
- Erable négundo - *Acer negundo*
- Ailanthe glanduleux (Faux vernis du Japon) - *Ailanthus altissima*
- Robinier - *Robinia pseudoacacia*
- Ptérocaryer du Caucase - *Pterocarya fraxinifolia*

Une liste complémentaire des espèces déconseillées est jointe en annexe du règlement.

DISPOSITIONS APPLICABLES

A LA ZONE UT

La zone UT est destinée à l'hébergement de plein-air et aux commerces dont l'activité est liée à l'eau

La zone est concernée par la servitude suivante :

- PPRi.en vigueur de la rivière Allier pour l'agglomération de Vichy

Toutes les occupations du sol concernées par cette servitude sont susceptibles de faire l'objet de prescriptions spécifiques (voir les servitudes d'utilité publique).

SECTION I – NATURE DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UT 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les constructions et installations à destination de :

- bureaux
- habitat et hébergement hôtelier
- industrie et artisanat
- entrepôt
- exploitation agricole ou forestière

ARTICLE UT 2 – OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont admis à condition qu'ils s'insèrent harmonieusement dans l'environnement :

- les terrains de camping et de caravanage
- les parcs résidentiels de loisirs
- les habitations légères de loisirs
- les constructions à usage d'habitation à condition d'être indispensable au fonctionnement ou au gardiennage des installations et dans la limite de 100m^2 de surface de plancher
- les aires de stationnement
- les commerces sous réserve d'une activité liée à l'eau (restauration, sport,…)
- les extensions et annexes d'habitation régulièrement édifiées à la date d'approbation du présent P.L.U, dans la limite de 60m2 cumulés

Les constructions d'intérêt général ou nécessaire au service public, et les affouillements et exhaussements des sols à condition qu'ils soient liés à la réalisation des occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone.

SECTION II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UT 3 – ACCES ET VOIRIE

- **Accès**

Aucune opération ne peut prendre accès sur les chemins de halage et de marchepied, les pistes cyclables, la servitude de passage le long du littoral.

- **Voirie**

Les parkings devront disposer d'accès appropriés n'apportant pas de gêne à la circulation générale.

Si la configuration des lieux ne permet pas la réalisation de voies maillées, les voies en impasse doivent être, dans leur partie terminale, aménagées de façon à permettre aux véhicules de faire demi-tour. Ces aires de retournement devront être paysagées et végétalisées.

ARTICLE UT 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

- **Eau potable**

  - Toute construction ou installation qui le requiert doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

- **Assainissement**

Eaux usées :

  - Toute construction ou installation qui le requiert doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement, en respectant ses caractéristiques.
  - Lorsqu'elle est autorisée, l'évacuation des eaux résiduaires industrielles ou issues d'une activité commerciale le cas échéant, au réseau public peut être subordonnée à un prétraitement approprié.

Eaux pluviales :

  - Toute construction ou installation qui le requiert devra être raccordée au réseau public ou au fossé, le cas échéant, 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.

Récupération des eaux pluviales

  - Les cuves de récupération des eaux de pluie seront de préférence enterrées ou installées à l'intérieur des bâtiments (cave, garage, stockage, etc.).

Eaux de ruissellement :

  - Les aménagements réalisés pour permettre l'infiltration ou la rétention d'eau pluviale doivent participer de l'ambiance paysagère et de la conception générale des espaces libres du projet. Ils doivent donc être traités de manière qualitative, être végétalisés et comporter, pour les bassins mis en œuvre, des pentes douces.
  - La gestion alternative des eaux de ruissellement sera privilégiée, notamment sur les aires de stationnement par la mise en œuvre, par exemple, de noues plantées.

- **Rétention et débit de fuite :**

  - Une note de calcul pour la définition des volumes de rétention et du débit de fuite pourra être demandée lors de l'instruction des autorisations d'urbanisme.

- **Electricité – Téléphone**

Pour toute construction, le raccordement des différents réseaux devra être enterré.

ARTICLE UT 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non fixé.

ARTICLE UT 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

L'implantation est libre. Toutefois, si un alignement de fait existe, les constructions devront s'implanter selon cet alignement.

En cas de démolition-reconstruction, une implantation différente pourra être demandée pour répondre à des impératifs liés au risque inondation ou pour reprendre un alignement de fait existant.

Toutefois, dans le cas de la reconversion de construction ou d'installations existantes, l'alignement existant pourra être maintenu.

Les présentes dispositions ne s'appliquent pas aux constructions nécessaires au fonctionnement des réseaux publics ou d'intérêt collectif à condition que leur destination suppose une implantation différente pour répondre à des besoins de fonctionnalités ou de sécurité et que l'implantation projetée ne porte pas atteinte au cadre bâti ou à l'environnement naturel.

ARTICLE UT 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions sont autorisées en limites séparatives latérales ou en retrait.

En cas de retrait, celui-ci ne pourra être inférieur à 4 mètres.

Dans le cas de démolition-reconstruction ou de reconstruction après sinistre, l'implantation d'origine pourra être imposée.

Les présentes dispositions ne s'appliquent pas aux constructions nécessaires au fonctionnement des réseaux publics ou d'intérêt collectif à condition que leur destination suppose une implantation différente pour répondre à des besoins de fonctionnalités ou de sécurité et que l'implantation projetée ne porte pas atteinte au cadre bâti ou à l'environnement naturel.

ARTICLE UT 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

L'implantation est libre, à l'exception des annexes aux habitations qui ne devront pas être implantées à plus de 20m de la construction principale.

Les présentes dispositions ne s'appliquent pas aux constructions nécessaires au fonctionnement des réseaux publics ou d'intérêt collectif à condition que leur destination suppose une implantation différente pour répondre à des besoins de fonctionnalités ou de sécurité et que l'implantation projetée ne porte pas atteinte au cadre bâti ou à l'environnement naturel.

ARTICLE UT 9 – EMPRISE AU SOL

Non fixé.

ARTICLE UT 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions nouvelles ne peut excéder 5 mètres.

La hauteur des constructions annexes ne peuvent excéder 3,5m.

Les présentes dispositions ne s'appliquent pas aux constructions nécessaires au fonctionnement des réseaux publics ou d'intérêt collectif à condition que leur destination suppose une hauteur différente pour répondre à des besoins de fonctionnalités ou de sécurité et que la hauteur projetée ne porte pas atteinte au cadre bâti ou à l'environnement naturel.

ARTICLE UT 11 – ASPECT EXTERIEUR

Toute construction ou ouvrage à édifier ou à modifier devra tenir compte de l'environnement existant et veiller à s'inscrire harmonieusement dans son contexte architectural et paysager.

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

Les traitements architecturaux et paysagers devront garantir la qualité des façades et des aménagements vus depuis la rive droite de l'Allier et des principaux axes de circulation (RD 131, avenue de la république à Bellerive-sur-Allier et le pont de Bellerive).

Une cohérence des volumétries bâties et du traitement des façades sera recherchée.

- **Les clôtures**

Les clôtures sont facultatives.

En cas d'édification de clôtures, elles devront permettre la circulation de la biodiversité ; les murs et panneaux préfabriqués pleins sont interdits.

La hauteur des clôtures est limitée à 1.20m sauf impératif technique, fonctionnel ou de sécurité.

- **Les dispositifs techniques**

Les dispositifs techniques devront faire l'objet d'une intégration architecturale et paysagère soignée. (coffrets, boites aux lettres, antenne parabolique,…). Les antennes paraboliques doivent être de teinte foncée, la couleur blanche est interdite.

- **Les dispositifs de production d'énergies renouvelables**

Les dispositifs techniques et architecturaux contribuant à produire des énergies renouvelables et/ou visant à optimiser les aptitudes bioclimatiques des constructions permettant de limiter les consommations d'énergies tels que les serres, les éoliennes, toitures b=végétalisées, rehaussement de couverture pour isolation thermique, brise-soleil, sont autorisés en saillies des façades et des toitures à condition que leur volumétrie s'insère harmonieusement. Ces dispositifs doivent être étudiés de manière à s'intégrer au mieux à l'environnement et aux volumes des constructions.

- **Protection des éléments du patrimoine bâti**

En application de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme, les éléments bâtis à préserver, repérés au titre du patrimoine d'intérêt local sur les documents graphiques, sont soumis aux règles suivantes :

- les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément que le PLU a identifié en application de l'article L.151-19 CU doivent être précédés d'une déclaration préalable de travaux (art. R.421-23 CU) ;
- tous les travaux effectués sur un bâtiment ou ensemble de bâtiments repérés doivent être conçus pour contribuer à la préservation de leurs caractéristiques

culturelles, historiques et architecturales et à leur mise en valeur ;
- la démolition totale est interdite ;
- les extensions ou constructions nouvelles sur l'unité foncière* doivent être implantées de façon à mettre en valeur l'ordonnancement architectural du bâti existant.

ARTICLE UT 12 – STATIONNEMENT DES VEHICULES

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

Les aires de stationnement nécessaires aux vélos doivent être prévues en nombre suffisant pour les constructions et installations autorisées.

ARTICLE UT 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les espaces non bâtis feront l'objet d'un traitement soigné. Ils seront végétalisés à l'exception des espaces d'accès et d'entrée.

Les constructions et aménagements seront conçus de manière à limiter leur impact sur l'imperméabilisation des sols et à favoriser la circulation de la biodiversité.

Les haies et les boisements doivent être aménagées comme des « niches écologiques ». Leur nature peut être nourricière ou esthétique. Les haies et les boisements créés doivent être composées de plusieurs essences végétales.

Les plantations existantes seront maintenues, ou remplacées par des plantations équivalentes ; à l'exception des espèces invasives ou allergènes qui devront être éradiquées.

L'intégration urbaine et paysagère des aires de stationnement devra être particulièrement étudiée ; de même que l'intégration des espaces de camping, caravanage, d'implantation des habitations légères de loisirs et des parcs résidentiels de loisirs.

Les aires de stationnement à l'air libre seront paysagées et végétalisées. Elles devront comporter au minimum ¼ de la surface des stationnements (hors voie d'accès).en surface plantée. Les plantations pourront être composées de bosquets d'arbres et/ou d'arbustes et/ou d'une strate herbacée, de plantations linéaires sans être rigides. Les essences choisies seront des essences locales.

Liste des végétaux interdits :

- Elodée dense - *Egeria densa*
- Balsamine glanduleuse (de l'Himalaya) - *Impatiens glandulifera*
- Grand Lagarosiphon - *Lagarosiphon major*
- Jussie à grandes fleurs - *Ludwigia grandiflora*
- Jussie faux-Péplis - *Ludwigia peploides*
- Myriophylle du Brésil - *Myriophyllum aquaticum*
- Paspale distique - *Paspalum distichum*
- Renouée du Japon - *Reynoutria japonica*
- Renouée de Sakhaline - *Reynoutria sachalinensis*
- Renouée de Bohème - *Reynoutria x bohemica*
- Ambroisie à feuilles d'armoise - *Ambrosia artemisiifolia*
- Berce du Caucase - *Heracleum mantegazzianum*
- Erable négundo - *Acer negundo*
- Ailanthe glanduleux (Faux vernis du Japon) - *Ailanthus altissima*
- Robinier - *Robinia pseudoacacia*
- Ptérocaryer du Caucase - *Pterocarya fraxinifolia*

Une liste complémentaire des espèces déconseillées est jointe en annexe du règlement.

TITRE 3

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

DISPOSITIONS APPLICABLES

A LA ZONE 1AU

CARACTERE DE LA ZONE

La zone 1AU est une zone insuffisamment équipée. La capacité des réseaux périphériques est suffisante pour desservir les constructions à implanter.

La zone est concernée par la servitude suivante :
- PPR retrait-gonflement des argiles en vigueur.

Toutes les occupations du sol concernées par cette servitude sont susceptibles de faire l'objet de prescriptions spécifiques (voir les servitudes d'utilité publique).

SECTION I – NATURE DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 1AU 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Les constructions à usage agricole
- Les carrières
- Les terrains de camping et de caravaning
- Les habitations légères de loisirs
- Les parcs résidentiels de loisirs
- Les garages collectifs de caravanes
- Les parcs d'attraction
- Les dépôts divers
- Les dépôts de véhicules
- Les commerces dont la surface de vente est supérieure à 1000m2 de surface de vente.

ARTICLE 1AU 2 – OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

- Les constructions à usage industriel, commercial, d'artisanat et d'entrepôt à condition qu'elles soient compatibles avec le caractère résidentiel dominant de la zone et n'y apportent aucune nuisance.
- Les affouillements et exhaussements des sols à condition qu'ils soient liés à la réalisation des occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone.

Les constructions et installations doivent respecter les prescriptions de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation lorsqu'elle existe.

En outre, toutes les constructions et installations admises dans la zone sont autorisées à condition que les équipements suivants soient réalisés :
- le réseau d'eau de caractéristiques suffisantes pour obtenir une protection incendie correcte du secteur

- le réseau d'assainissement et le réseau d'eau pluviale si nécessaire
- le réseau d'électricité
- le réseau d'éclairage public
- les autres réseaux câblés (téléphone, ...)
- la voirie.

Tous les types d'occupation et d'utilisation du sol non mentionnés à l'article 1AU 1 sont réputés autorisés.

SECTION II – CONDITION DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 1AU 3 – ACCES ET VOIRIE

Accès

- Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil.
- 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 et doivent permettre une desserte automobile ayant au moins 3,50 mètres de largeur.

Voirie

- Les parkings collectifs devront disposer d'accès appropriés n'apportant pas de gêne à la circulation générale.
- Les voies en impasse doivent être, dans leur partie terminale, aménagées de façon à permettre aux véhicules de faire demi-tour.

ARTICLE 1AU 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 – Eau potable

- Toute construction ou installation qui le requiert doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

2 – Assainissement

A - eaux usées :

- Toute construction ou installation qui le requiert doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement, s'il existe, en respectant ses caractéristiques.
- En l'absence d'un tel réseau, toutes les eaux et matières usées doivent être dirigées sur des dispositifs de traitement conformes aux prescriptions du gestionnaire de l'assainissement, avec obligation de raccordement ultérieur au réseau collectif lorsqu'il sera réalisé. L'évacuation des eaux ménagères et effluents non traités dans les fossés ou collecteur d'eaux pluviales est interdite.
- L'évacuation des eaux résiduaires industrielles au réseau public, si elle est autorisée, peut être subordonnée à un pré-traitement approprié.

B - eaux pluviales :

- Toute construction ou installation qui le requiert devra être raccordée au réseau public 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.

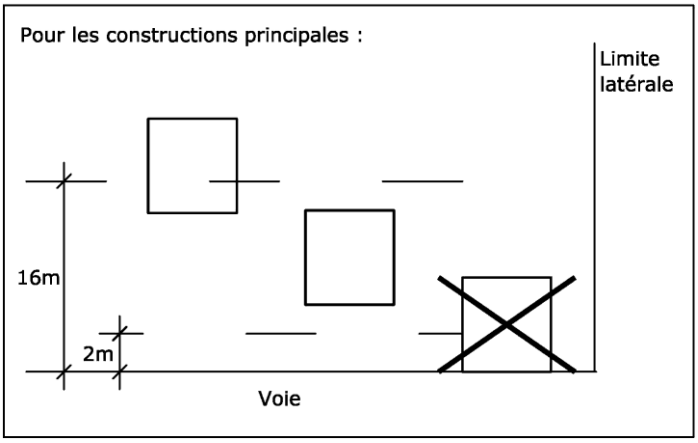
3 – Electricité – Téléphone
Pour toute construction le raccordement des différents réseaux devra être enterré.

ARTICLE 1AU 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

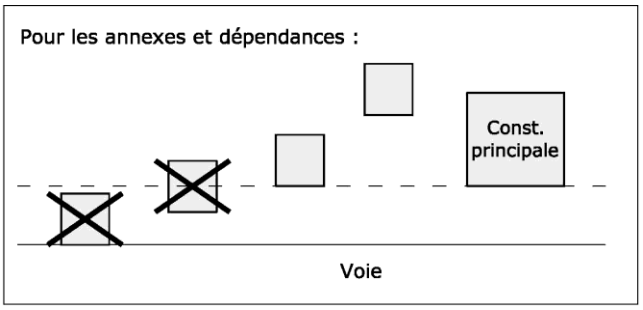
Non fixé.

ARTICLE 1AU 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

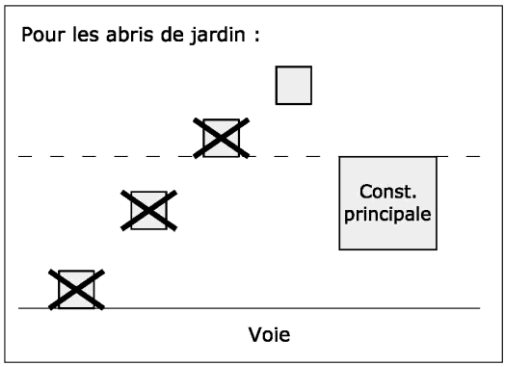
La façade des constructions principales devra s'implanter dans une bande comprise entre 2 et 16 mètres par rapport aux voies ou emprises existantes ou à créer.



Les annexes et dépendances diverses, ne pourront être implantées devant le nu de(s) la façade(s) de la construction principale faisant face aux voies la desservant. Elles devront être édifiées à l'alignement de la façade de la construction principale faisant face aux voies publiques la desservant, ou en retrait de celui-ci.



Les abris de jardin devront être implantés en recul par rapport à la construction principale.

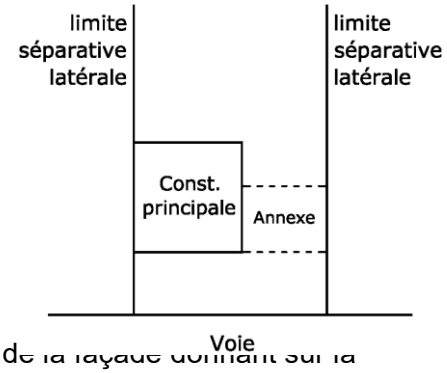


Les constructions et installations doivent respecter les prescriptions de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation lorsqu'elle existe.

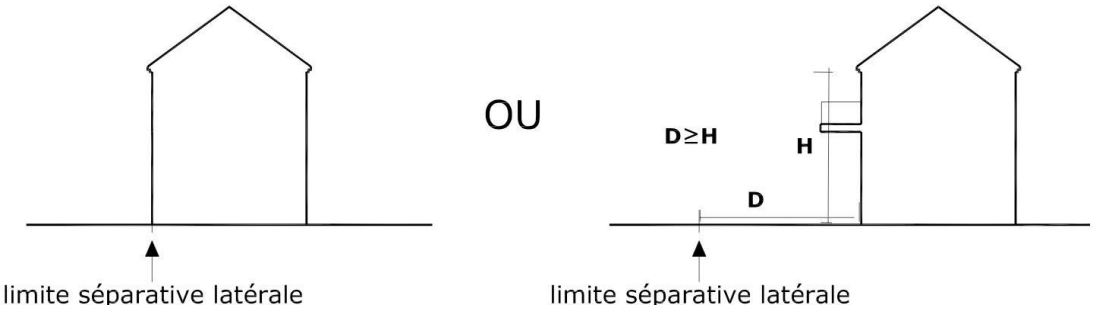
Les constructions nécessaires au fonctionnement des réseaux publics ou d'intérêt collectif peuvent s'implanter soit à l'alignement, soit avec un recul au moins égal à 1 m.

ARTICLE 1AU 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

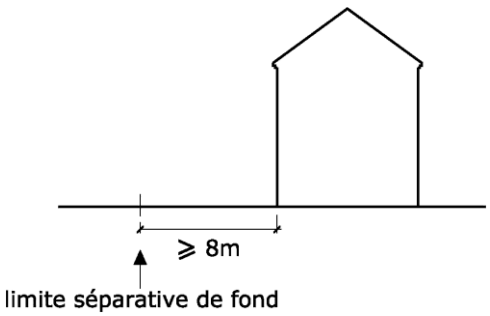
Les constructions sont autorisées sur une seule limite séparative latérale ou en retrait.
Toutefois, l'implantation sur l'autre limite séparative latérale peut être autorisée par l'annexe au bâtiment principal.



Ce retrait sera au moins égal à la hauteur à l'égout de toiture de la façade donnant sur la limite séparative concernée.



Les constructions principales doivent respecter un recul de 8 mètres minimum par rapport à la limite de fond.



Les abris de jardin d'une hauteur inférieure ou égale à 3,50 mètres pourront s'implanter sur les limites séparatives.

Les constructions et installations doivent respecter les prescriptions de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation lorsqu'elle existe.

Les constructions nécessaires au fonctionnement des réseaux publics ou d'intérêt collectif peuvent s'implanter soit en limite, soit avec un retrait au moins égal à 1 m.

1AU 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non fixé

ARTICLE 1AU 9 – EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol maximum est de 30 % de la superficie du terrain.

Les constructions et installations doivent respecter les prescriptions de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation lorsqu'elle existe.

ARTICLE 1AU 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Hauteur absolue
La hauteur maximale des constructions nouvelles ne peut excéder 7 mètres à l'égout des toitures et 10 mètres au faîtage.

Hauteur relative
Toute construction doit présenter une hauteur inférieure ou égale à la distance comptée horizontalement de tout point de l'immeuble le plus proche de l'alignement opposé.

ARTICLE 1AU 11 – ASPECT EXTERIEUR

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation des 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 et aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les constructions neuves devront présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec l'harmonie du paysage urbain et naturel avoisinant. Le rythme des volumes sera en accord avec celui du bâti ancien.

Les constructions et installations doivent respecter les prescriptions de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation lorsqu'elle existe.

Les architectures étrangères à la région sont interdites.

- **Les façades**

Les matériaux destinés à être recouverts devront être enduits. Les teintes des façades devront respecter les couleurs du nuancier présenté en annexe. D'autres teintes pourront néanmoins être acceptées si elles sont en cohérence avec celles qui figurent au nuancier.
Les toitures auront préférentiellement l'aspect de tuiles plates ou mécaniques de teinte rouge vieilli ou gris ardoise.

- **Les toitures**

Les toitures auront préférentiellement l'aspect de tuiles plates ou mécaniques de teinte rouge vieilli ou gris ardoise.

Les annexes et les constructions particulières de type « serre », « véranda », « couverture piscine », « solarium»… peuvent présenter une forme et un aspect différents.
Toute toiture doit avoir une pente de 10 % minimum
Des pentes et des couvertures différentes pourront être admises pour les bâtiments et ouvrages nécessaires au fonctionnement des services publics et des réseaux d'intérêt public,sous réserve de leur bonne insertion dans l'environnement du projet.

- **Les clôtures**

Les clôtures devront 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.
La partie maçonnée de la clôture, sur voie ou sur limite séparative, devra être obligatoirement enduite et ce, sur les deux faces.

Aspect et hauteur maximale de la clôture :

- Clôture sur voie : limitée à 2 mètres elle est constituée :

soit d'une partie maçonnée ne pouvant dépasser 1,20 mètre, surmontée d'un dispositif à claire-voie ;
soit d'une haie végétale éventuellement doublée d'un grillage rigide.

- Clôture sur limite :

soit 1,60 mètre pour une clôture opaque ;
soit 2 mètres pour un dispositif végétal ou un dispositif à claire-voie.

Les portails et piliers les soutenant peuvent avoir une hauteur maximale de 2,50 mètres.

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

- **Les devantures commerciales**

Les devantures commerciales devront respecter les principales lignes horizontales et verticales de composition architecturale de la façade.
Elles seront limitées au rez-de-chaussée et n'empièteront pas sur les étages supérieurs.

- **Divers**

Les éléments techniques, comme les coffrets ou les boîtes à lettres, doivent être intégrés à une partie maçonnée de la construction ou de la clôture, ou aux éléments paysagers de la clôture si celle-ci n'est pas maçonnée.
Les citernes et autres réservoirs doivent être enterrés sauf lorsqu'elles servent à récupérer les eaux pluviales et sont implantées au-delà de la façade sur rue de la construction principale.

ARTICLE 1AU 12 – STATIONNEMENT DES VEHICULES

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

En cas d'absence de construction principale, il ne peut être construit aucun garage.

Constructions à usage d'habitation

- Cas général :
1 place par tranche entamée de 70 m^2 de surface de plancher avec un maximum obligatoire de 2 places par logement
Pour un logement inférieur ou égal à 25 m^2 : 0,5 place

- Logement social à financement aidé par l'Etat :
0,75 place par tranche entamée de 70m^2 de surface de plancher avec un maximum de 1 place par logement
Pour un logement inférieur ou égal à 25 m^2 : 0,5 place

Il sera prévu des places de stationnement aménagées pour les vélos à raison d'un emplacement de 1,50 m^2 par tranche entamée de 70 m^2 de surface de plancher.

Constructions à usage de bureaux

1 place par tranche entamée de 60 m^2 de surface de plancher créée

Constructions à usage de commerces

- Pour les constructions neuves, si la surface de vente n'excède pas 150 m^2 :
1 place minimum par établissement

- En cas de changement de destination, si la surface de vente n'excède pas 150 m^2 : aucune place requise

- Pour les constructions neuves ou en cas de changement de destination, si la surface de vente est supérieure à 150 m^2 :
1 place par tranche entamée de 50 m^2 de surface de vente créée

- Pour les commerces dont la surface de vente est supérieure à 150 m^2, il sera prévu des places de stationnement aménagées pour les vélos à raison d'un emplacement de 1,50 m^2 par tranche entamée de 100 m^2 de surface de plancher.

Constructions à usage d'activité artisanale

- si la surface de plancher n'excède pas 150 m^2:
1 place minimum par établissement
- si la surface de plancher est supérieure à 150 m^2 :
1 place par tranche entamée de 50 m^2 de surface de plancher créée

Constructions à usage d'hébergement hôtelier

1 place pour 3 chambres créées
1 place bus pour 100 chambres créées avec un minimum d'une place

Constructions à usage industriel

Une surface égale à 20% de la surface de plancher des bâtiments industriels sera affectée au stationnement en sus de celui nécessaire aux éventuels bureaux ou logements de fonction

Entrepôts commerciaux

1 place par tranche entamée de 300 m^2 de surface de plancher créée

Pour les constructions à usage de bureau, artisanat et industrie, il sera prévu des places de stationnement aménagées pour les vélos à raison d'un emplacement de 1,50 m^2 par tranche entamée de 100 m^2 de surface de plancher.

ARTICLE 1AU 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les espaces libres seront aménagés et plantés. Les plantations existantes seront maintenues, ou remplacées par des plantations équivalentes.

Les essences plantées doivent être choisies parmi les essences locales. Toutefois d'autres essences pourront être introduites, en fonction de leur compatibilité avec le site (exposition, nature du sol). Il est autorisé un maximum de 1 résineux pour 3 arbres à feuilles caduques. Les haies devront également être constituées de plantations à feuilles caduques.

Les espaces libres peuvent accueillir des noues pour le traitement des eaux pluviales.

Les aires de stockage ne doivent pas être implantées entre les voies ou emprise publiques et les bâtiments, sauf en cas de mitoyenneté en fond d'unité foncière avec une zone d'habitat.

Les aires de stationnement à l'air libre seront plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 4 emplacements.
Les aires de stationnement à l'air libre doivent comporter des haies.

Liste des végétaux interdits :

- Elodée dense - *Egeria densa*
- Balsamine glanduleuse (de l'Himalaya) - *Impatiens glandulifera*
- Grand Lagarosiphon - *Lagarosiphon major*
- Jussie à grandes fleurs - *Ludwigia grandiflora*
- Jussie faux-Péplis - *Ludwigia peploides*
- Myriophylle du Brésil - *Myriophyllum aquaticum*
- Paspale distique - *Paspalum distichum*
- Renouée du Japon - *Reynoutria japonica*
- Renouée de Sakhaline - *Reynoutria sachalinensis*
- Renouée de Bohème - *Reynoutria x bohemica*
- Ambroisie à feuilles d'armoise - *Ambrosia artemisiifolia*
- Berce du Caucase - *Heracleum mantegazzianum*
- Erable négundo - *Acer negundo*
- Ailanthe glanduleux (Faux vernis du Japon) - *Ailanthus altissima*
- Robinier - *Robinia pseudoacacia*
- Ptérocaryer du Caucase - *Pterocarya fraxinifolia*

Une liste complémentaire des espèces déconseillées est jointe en annexe du règlement.

Les constructions et installations doivent respecter les prescriptions de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation lorsqu'elle existe.

DISPOSITIONS APPLICABLES

A LA ZONE 2AU

CARACTERE DE LA ZONE

La zone 2AU est une zone peu ou non équipée.
La capacité des réseaux périphériques n'étant pas suffisante pour desservir les constructions à implanter, elle est inconstructible.
L'ouverture à l'urbanisation de cette zone sera subordonnée à une procédure de révision du présent plan.

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

ARTICLE 2AU 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Tout aménagement ou construction nouveaux, à quelque usage que ce soit, à l'exception de ceux mentionnés en 2AU 2.

ARTICLE 2AU 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITION

Les installations et ouvrages d'intérêt général à condition qu'ils soient nécessaires à l'exploitation, au fonctionnement et à l'entretien des réseaux de toute nature.

L'ouverture à l'urbanisation de la zone est subordonnée à la mise en œuvre d'une ou plusieurs révisions du présent PLU.

SECTION 2 – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 2AU 3 – ACCES ET VOIRIE

Sans objet.

ARTICLE 2AU 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

Sans objet.

ARTICLE 2AU 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Sans objet.

ARTICLE 2AU 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les occupations du sol autorisées pourront s'implanter à l'alignement ou avec un retrait de 4 mètres au moins des voies de desserte ou emprises publiques.

ARTICLE 2AU 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les occupations du sol autorisées pourront s'implanter en limite ou en recul de 4 mètres au moins de la limite séparative.

ARTICLE 2AU 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Sans objet.

ARTICLE 2AU 9 – EMPRISE AU SOL

Sans objet.

ARTICLE 2AU 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximum des occupations du sol autorisées est de 4 mètres hors tout.

ARTICLE 2AU 11 – ASPECT EXTERIEUR – ARCHITECTURE – CLOTURE

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation des 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 et aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

ARTICLE 2AU 12 – STATIONNEMENT

Sans objet.

ARTICLE 2AU 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Dans la bande plantée représentée au document graphique, la plantation d'arbres à haute tige est obligatoire.

TITRE 4

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

DISPOSITIONS APPLICABLES

A LA ZONE A

La zone A est une zone réservée aux activités agricoles.

Elle comporte : ,
un secteur Ab ouvert à l'hotellerie
un secteur Ac ouvert à l'habitat, au commerce et aux équipements.

La zone est concernée par les servitudes suivantes :

- PPRi Allier approuvé le 26/07/2001
- PPRi Sarmon-Briandet approuvé le 30/07/2001
- PPR retrait-gonflement des argiles approuvé le 22/08/2008.

Toutes les occupations du sol concernées par ces servitudes sont susceptibles de faire l'objet de prescriptions spécifiques (voir les servitudes d'utilité publique).

SECTION I – NATURE DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE A 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toute construction nouvelle et tout aménagement à quelque usage que ce soit, à l'exception de ceux visés à l'article A 2.

ARTICLE A 2 – OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

- Les constructions et installations à condition qu'elles soient liées et nécessaires à l'exploitation agricole.

- Les constructions à usage d'habitation, à condition d'être destinées au logement principal des exploitants agricoles ou au logement du personnel qui, pour des raisons de service et de sécurité, a besoin d'être logé sur le lieu d'exploitation.

- L'extension des constructions existantes à usage d'habitation régulièrement édifiées à la date d'approbation du présent P.L.U. dans la limite de 20 % d'augmentation de la surface de plancher avec un maximum de 50 m^2 supplémentaires ne pouvant être réalisés qu'une seule fois à compter de la date d'approbation du présent P.L.U.

- Les annexes ou dépendances des constructions existantes à usage d'habitation régulièrement édifiées à la date d'approbation du présent P.L.U. dans la limite de 20 % d'augmentation de la surface de plancher avec un maximum de 50 m^2 supplémentaires ne pouvant être réalisés qu'une seule fois à compter de la date d'approbation du présent P.L.U. à condition qu'elles soient situées sur l'unité foncière de la construction principale et à une distance maximum de 35 mètres de celle-ci.

- Les constructions et installations à usage de service public et d'intérêt collectif à condition qu'elles ne remettent pas en cause les exploitations agricoles.

Dans les bâtiments repérés au plan de zonage, les changements de destination des constructions est possible, conformément au Code de l'Urbanisme, à condition qu'ils soient à usage d'habitation, de dépendances, de bureaux et d'entrepôts, et que ce changement de destination ne compromette pas la pérennité d'une exploitation agricole.

Sont en outre admises dans le secteur Ab et uniquement dans celui-ci, les constructions à usage d'hôtellerie et les aires de stationnement à condition qu'elles ne remettent pas en cause les exploitations agricoles.

Dans le secteur Ac et uniquement dans celui-ci, ne sont admises que les constructions à usage agricole, d'habitat à l'intérieur des constructions existantes repérées au plan et sans extension possible, de commerce et d'équipement ainsi que les aires de stationnement à condition qu'elles ne remettent pas en cause les exploitations agricoles et qu'elles soient liées à une activité équestre.

SECTION II – CONDITION DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE A 3 – ACCES ET VOIRIE

Accès

- Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie privée ou publique, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins ou éventuellement obtenu par l'application de l'article 682 du Code Civil, le cas échéant.
- 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, de la lutte contre l'incendie.
- Lorsque les accès se font à partir d'une voie classée à grande circulation ou à grand trafic, ils devront être aménagés de telle manière que la visibilité soit assurée dans de bonnes conditions de sécurité. Les accès sur de telles voies seront limités, ou interdits s'il existe des possibilités d'accès indirects.

Voirie

Toute ouverture de voie privée non destinée à desservir une installation existante ou autorisée est interdite, à l'exception des pistes de défense contre l'incendie.

ARTICLE A 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 – Eau potable

Toute construction ou installation qui requiert une alimentation en eau doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable, s'il existe.
En l'absence de raccordement au réseau public, un système de puit ou de forage sera autorisé.
Tous travaux de branchement à un réseau d'alimentation en eau potable, non destinés à desservir une installation existante ou autorisée, sont interdits (à l'exception des poteaux d'incendie).

2 – Assainissement

A – eaux usées :

Les eaux et matières usées doivent être dirigées sur des dispositifs de traitement conformes aux prescriptions du gestionnaire de l'assainissement, avec obligation de raccordement ultérieur au réseau collectif s'il est réalisé. L'évacuation des eaux ménagères et effluents non traités dans les fossés ou collecteur d'eaux pluviales est interdite.

B - eaux pluviales :

- Toute construction ou installation qui le requiert devra être raccordée au réseau public ou au fossé, le cas échéant, 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.

3 – Electricité – Téléphone
Pour toute construction, aménagement, installation ou modification nécessitant une autorisation de travaux, le raccordement des différents réseaux, sur domaines public et privé, devra être enterré.

ARTICLE A 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non fixé.

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

Les constructions doivent être édifiées à 6 mètres minimum par rapport aux voies ou emprises publiques existantes ou à créer.

La construction à l'alignement ou dans le prolongement des constructions existantes peut être imposée pour des raisons architecturales.

Les constructions nécessaires au fonctionnement des réseaux publics ou d'intérêt collectif peuvent s'implanter soit à l'alignement, soit avec un recul au moins égal à 1 m.

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

Les constructions devront s'implanter en respectant une distance minimum de 6 mètres.

Les constructions nécessaires au fonctionnement des réseaux publics ou d'intérêt collectif peuvent s'implanter soit en limite, soit avec un retrait au moins égal à 1 m.

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

Les annexes ou dépendances des constructions existantes à usage d'habitation doivent être implantées à une distance maximum de la construction principale.

ARTICLE A 9 – EMPRISE AU SOL

Les constructions à usage de commerce et d'hôtellerie ne pourront dépasser une emprise au sol de 300m2 pour chacun des usages.
Les extensions des constructions existantes à usage d'habitation régulièrement édifiées à la date d'approbation du présent P.L.U. ne pourront dépasser une emprise au sol de 50 m^2.

Les annexes ou dépendances des constructions existantes à usage d'habitation régulièrement édifiées à la date d'approbation du présent P.L.U. ne pourront dépasser une emprise au sol de 50 m^2.

ARTICLE A 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions à vocation d'habitation, hôtelière et de commerce ne peut excéder 7 mètres à l'égout des toitures et 10 mètres au faîtage.

Les annexes ou dépendances des constructions existantes à usage d'habitation régulièrement édifiées à la date d'approbation du présent P.L.U ne peuvent excéder 3,50 mètres de hauteur totale.
La hauteur des constructions à usage agricole ne doit pas dépasser 12 mètres au faîtage, ouvrages techniques non compris. Elle est portée à 15 mètres pour les constructions à usage d'équipement

ARTICLE A 11 – ASPECT EXTERIEUR

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation des 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 et aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les constructions existantes seront restaurées en tenant le plus grand compte de leur caractère d'origine.
Les constructions neuves devront présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec l'harmonie du paysage urbain et naturel avoisinant. Le rythme des volumes sera en accord avec celui du bâti ancien. Les architectures étrangères à la région sont interdites.

- **Les éléments bâtis remarquables**

Les éléments du patrimoine bâti, repérés au plan de zonage par une protection au titre de la loi Paysage, devront être conservés et valorisés.

Tous travaux ayant pour effet de modifier un élément de paysage, naturel ou bâti, identifié par un plan local d'urbanisme en application de la loi Paysage, doivent être précédés d'une déclaration préalable.

- Eléments ponctuels

Les travaux devront respecter le vocabulaire de la construction existante, les tailles de fenêtres et les éléments de modénatures.
Les éléments décoratifs, le style et les matériaux existants seront préservés.
Les constructions ou extensions limitrophes ne devront pas gêner la lecture claire de l'élément protégé.

- Constructions

Les modifications ou extensions devront respecter :
- le vocabulaire de la construction existante,
- les rythmes des façades,
- les tailles des fenêtres,
- les éléments de modénature,
- les proportions ne gênant pas la lecture claire de la construction existante.

Elles devront présenter une hauteur inférieure à celle de la construction existante.
Les adjonctions de vérandas, marquises, bow-windows sont autorisées à condition de préserver la lecture du bâti existant.

1. Bâtiments agricoles

Les matériaux destinés à être recouverts devront être enduits.
Le ton général des façades des bâtiments se réfèrera au nuancier présenté en annexe. Il pourra cependant présenter l'aspect et le grain du bois non vernis.
Les menuiseries se réfèreront aux couleurs du nuancier présenté en annexe.

2. Autres constructions

- **Les façades**

Les matériaux destinés à être recouverts devront être enduits. Les enduits devront respecter les couleurs du nuancier présenté en annexe.

- **Les toitures**

Les matériaux de toiture se rapportant à des architectures étrangères à la région sont interdits.
Les toitures auront préférentiellement l'aspect de tuiles plates ou mécaniques de teinte rouge vieilli ou gris ardoise.

- Les annexes et les constructions particulières de type « serre », « véranda », « couverture piscine », « solarium»… peuvent présenter une forme et un aspect différents.
- Toute toiture doit avoir une pente de 10 % minimum.
- Des pentes et des couvertures différentes pourront être admises pour les bâtiments et ouvrages nécessaires au fonctionnement des services publics et des réseaux d'intérêt public, sous réserve de leur bonne insertion dans l'environnement du projet.

- **Les clôtures**

Les clôtures devront 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.
La partie maçonnée de la clôture, sur voie ou sur limite séparative, devra être obligatoirement enduite et ce, sur les deux faces.

- **Divers**

Les éléments techniques, comme les coffrets ou les boîtes à lettres, doivent être intégrés à une partie maçonnée de la construction ou de la clôture, ou aux éléments paysagers de la clôture si celle-ci n'est pas maçonnée.
Les citernes et autres réservoirs doivent être enterrés sauf lorsqu'ils servent à récupérer les eaux pluviales et sont implantés au-delà de la façade sur rue de la construction principale.

ARTICLE A 12 – STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies et espaces publics.
Le nombre de places devra correspondre aux besoins des constructions et installations.

ARTICLE A 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions suivantes : toute demande d'autorisation de défrichement sera rejetée de plein droit ; toute coupe ou abattage d'arbres est soumis à déclaration préalable.

Les dépôts agricoles permanents doivent être dissimulés par des haies vives ou des arbres à croissance rapide.

Liste des végétaux interdits :

- Elodée dense - *Egeria densa*
- Balsamine glanduleuse (de l'Himalaya) - *Impatiens glandulifera*
- Grand Lagarosiphon - *Lagarosiphon major*
- Jussie à grandes fleurs - *Ludwigia grandiflora*
- Jussie faux-Péplis - *Ludwigia peploides*
- Myriophylle du Brésil - *Myriophyllum aquaticum*
- Paspale distique - *Paspalum distichum*
- Renouée du Japon - *Reynoutria japonica*
- Renouée de Sakhaline - *Reynoutria sachalinensis*
- Renouée de Bohème - *Reynoutria x bohemica*
- Ambroisie à feuilles d'armoise - *Ambrosia artemisiifolia*
- Berce du Caucase - *Heracleum mantegazzianum*
- Erable négundo - *Acer negundo*
- Ailanthe glanduleux (Faux vernis du Japon) - *Ailanthus altissima*
- Robinier - *Robinia pseudoacacia*
- Ptérocaryer du Caucase - *Pterocarya fraxinifolia*

Une liste complémentaire des espèces déconseillées est jointe en annexe du règlement.

TITRE 5

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

DISPOSITIONS APPLICABLES

A LA ZONE N

La zone N est une zone naturelle, qu'il convient de protéger en raison de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt.

Cette zone comporte six secteurs:
- **Le secteur Nps correspond au parc sportif de l'espace de l'Allier**
- **Le secteur Npnu correspondant au Parc Naturel Urbain de Port Charmeil**
- **Le secteur NTB correspondant aux zones de protection des cours d'eau (Trame Bleue)**
- **Le secteur Nj correspondant aux jardins familiaux dans la Boucle des Isles,**
- **Le secteur Nh qui autorise les habitations légères de loisirs,**
- **Le secteur Nzh destiné à la protection des zones humides**

La zone est concernée par les servitudes suivantes:
- **PPRi en vigueur de la rivière Allier pour l'agglomération de Vichy ;**
- **PPRi Sarmon-Briandet en vigueur ;**
- **PPR retrait-gonflement des argiles en vigueur.**

Toutes les occupations du sol concernées par ces servitudes sont susceptibles de faire l'objet de prescriptions spécifiques (voir les servitudes d'utilité publique).

SECTION I – NATURE DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE N 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Dans l'ensemble de la zone hormis le secteur Npnu, sont interdites les constructions et installations à destination de:
- bureaux
- habitat et hébergement hôtelier
- industrie et artisanat
- entrepôt
- exploitation agricole ou forestière

Dans le secteur Npnu, sont interdites les constructions et installations à destination de:
- bureaux
- habitat et hébergement hôtelier
- industrie et artisanat
- Entrepôt

ARTICLE N 2 – OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

- **Dans la zone N, en dehors des secteurs, ne sont autorisées que :**

- L'extension des constructions existantes à usage d'équipement collectif régulièrement édifiées à la date d'approbation du présent P.L.U. dans la limite de 20 % d'augmentation de l'emprise au sol.

- L'extension des constructions existantes à usage d'habitation régulièrement édifiées à la date d'approbation du présent P.L.U. dans la limite de 20 % d'augmentation de la surface de plancher avec un maximum de 50 m^2 supplémentaires, ne pouvant être réalisés qu'une seule fois à compter de la date d'approbation du présent P.L.U.

- Les annexes ou dépendances des constructions existantes à usage d'habitation régulièrement édifiées à la date d'approbation du présent P.L.U. dans la limite de 20 % d'augmentation de la surface de plancher avec un maximum de 50 m^2 supplémentaires ne pouvant être réalisés qu'une seule fois à compter de la date d'approbation du présent P.L.U., à condition qu'elles soient situées sur l'unité foncière de la construction principale et à une distance maximum de 20m de celle-ci.

- Les installations et ouvrages d'intérêt général à condition qu'ils soient nécessaires à l'exploitation, au fonctionnement et à l'entretien des réseaux de toute nature.

- Les aires de stationnement à condition qu'elles ne remettent pas en cause le caractère naturel de la zone et qu'elles soient nécessaires aux occupations du sol autorisées dans la zone.

- L'entretien des installations et aménagements existants à la date de l'approbation du PLU, y compris leurs remplacements. Dans le cas de remplacements, ceux-ci devront tenir compte du contexte environnemental et paysager dans lequel ces installations et aménagements s'implantent.

- Les ouvrages, constructions, installations et dépôts liés à la réalisation du contournement Nord-Ouest (CNO) de Vichy, y compris les affouillements et exhaussements.

- **Dans le secteur Nps ne sont autorisés que :**

- Les constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,

- Les installations et aménagements nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,

- Les exhaussements et affouillements du sol à condition qu'ils soient liés aux destinations autorisées,

- Les extensions des constructions existantes par surélévation à condition de respecter la hauteur maximum du secteur,

- Les aires de stationnement nécessaires aux constructions autorisées dans le secteur.

- **Dans le secteur Npnu ne sont autorisés que:**

- Les constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,
- Les installations et aménagements nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,
- Les constructions et installations nécessaires à l'activité agricole,
- Les exhaussements et affouillements du sol à condition qu'ils soient liés aux destinations autorisées,
- Le changement de destination des constructions existantes repérées au plan de zonage,
- Les extensions des constructions existantes,
- Les aires de stationnement nécessaires aux constructions autorisées dans le secteur
- Les aires de stationnement temporaires liées aux manifestations exceptionnelles sous réserve de ne pas créer de surfaces imperméabilisées.

- **Dans le secteur NTB ne sont autorisés que:**

- les aménagements, installations, ouvrages, dont les franchissements, et constructions directement liés à la valorisation et gestion des cours d'eau et à leur renaturation,
- les aménagements, installations et constructions liés à la production d'eau potable et d'énergie hydraulique.
- Les exhaussements et affouillements du sol à condition qu'ils soient liés aux destinations autorisées.
- L'extension des constructions existantes à usage d'équipement collectif régulièrement édifiées à la date d'approbation du présent P.L.U. dans la limite de 20% d'augmentation de l'emprise au sol.
- Une annexe liée aux activités existantes dans la limite d'une seule et unique emprise au sol de 20m^2 à compter de la date d'approbation de la déclaration de projet valant mise en compatibilité du PLU du 13 février 2020.

- **Dans le secteur Nh ne sont autorisées, à condition qu'elles ne remettent pas en cause le caractère naturel de la zone, que:**

- Les habitations légères de loisirs.

- **Dans le secteur Nj ne sont autorisés que:**

- Les abris de jardin à condition que leur surface ne dépasse pas 10 m^2.

- **Dans le secteur Nzh ne sont autorisés que :**

  Les affouillements et exhaussements relatifs à l'entretien ou à la restauration du milieu humide ainsi que les installations liées à la gestion de l'eau.

SECTION II – CONDITION DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE N 3 – ACCES ET VOIRIE

- **Accès**

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

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, de la lutte contre l'incendie.

Lorsque les accès se font à partir d'une voie classée à grande circulation ou à grand trafic, ils devront être aménagés de telle manière que la visibilité soit assurée dans de bonnes conditions de sécurité. Les accès sur de telles voies seront limités, ou interdits s'il existe des possibilités d'accès indirects.

- **Voirie**

Toute ouverture de voie privée non destinée à desservir une installation existante ou autorisée est interdite, à l'exception des pistes de défense contre l'incendie.

ARTICLE N 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

- **Eau potable**

Toute construction ou installation qui requiert une alimentation en eau doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable, s'il existe.

- **Assainissement**

Eaux usées :

Les eaux et matières usées doivent être dirigées sur des dispositifs de traitement conformes aux prescriptions du gestionnaire de l'assainissement, avec obligation de raccordement ultérieur au réseau collectif s'il est réalisé. L'évacuation des eaux ménagères et effluents non traités dans les fossés ou collecteur d'eaux pluviales est interdite.

Eaux pluviales :

Toute construction ou installation qui le requiert devra être raccordée au réseau public ou au fossé, le cas échéant, 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.

Récupération des eaux pluviales

Les cuves de récupération des eaux de pluie seront de préférence enterrées ou installées à l'intérieur des bâtiments (cave, garage, stockage, etc.).

Eaux de ruissellement :

Les aménagements réalisés pour permettre l'infiltration ou la rétention d'eau pluviale doivent participer de l'ambiance paysagère et de la conception générale des espaces libres du projet. Ils doivent donc être traités de manière qualitative, être végétalisés et comporter, pour les bassins mis en œuvre, des pentes douces.

La gestion alternative des eaux de ruissellement sera privilégiée, notamment sur les aires de stationnement par la mise en œuvre, par exemple, de noues plantées.

Rétention et débit de fuite :

Une note de calcul pour la définition des volumes de rétention et du débit de fuite pourra être demandée lors de l'instruction des autorisations d'urbanisme.

- **Electricité – Téléphone**

Pour toute construction, aménagement, installation ou modification, le raccordement des différents réseaux, sur domaines public et privé, devra être enterré.

ARTICLE N 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non fixé.

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

La construction à l'alignement ou dans le prolongement des constructions existantes peut être imposée pour des raisons architecturales.

- **En Nj :**

Les abris de jardin doivent présenter une unité d'implantation. Ils peuvent être implantés en

limite ou en retrait sans pouvoir être en dehors d'une bande d'implantation définie par les abris existants sur une distance de 30m de part et d'autre du nouvel abri.

- **En Nps et Npnu :**

Les nouvelles constructions devront respecter un recul minimum de 20m par rapport à la limite parcellaire avec la route de Charmeil et la route du Pont de l'Europe. Ces dispositions ne s'appliquent pas aux extensions des constructions existantes à la date de l'approbation du PLU, ces extensions pourront se faire en continuité des volumes existants.

- **En NTB :**

Les implantations projetées ne devront pas porter atteinte au cadre bâti et au paysage naturel.

Les présentes dispositions ne s'appliquent pas aux constructions nécessaires au fonctionnement des réseaux publics ou d'intérêt collectif à condition que leur destination suppose une implantation différente pour répondre à des besoins de fonctionnalités ou de sécurité et que l'implantation projetée ne porte pas atteinte au cadre bâti ou à l'environnement naturel.

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

- **En Nj :**

Les abris de jardin doivent présenter une unité d'implantation. Ils peuvent être implantés en limite ou en retrait sans que celui-ci puisse être supérieur à 2m.

- **En NTB :**

Les implantations projetées ne devront pas porter atteinte au cadre bâti ou au paysage naturel.

- **En Npnu :**

Les implantations projetées ne devront pas porter atteinte au paysage naturel.

Les présentes dispositions ne s'appliquent pas aux constructions nécessaires au fonctionnement des réseaux publics ou d'intérêt collectif à condition que leur destination suppose une implantation différente pour répondre à des besoins de fonctionnalités ou de sécurité et que l'implantation projetée ne porte pas atteinte au cadre bâti ou à l'environnement naturel.

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

L'implantation est libre, à l'exception des annexes qui ne devront pas être implantées à plus de 20m de la construction principale.

ARTICLE N 9 – EMPRISE AU SOL

- **Dans toute la zone N :**

Seules sont autorisées les extensions mesurées des constructions existantes à usage d'habitation régulièrement édifiées à la date d'approbation du présent P.L.U. Ces extensions ne pourront pas dépasser une emprise au sol de 50 m^2.

Les annexes ou dépendances des constructions existantes dans la zone à usage d'habitation régulièrement édifiées à la date d'approbation du présent P.L.U. ne pourront dépasser une emprise au sol cumulée de 50 m^2.

Les extensions des constructions existantes – à l'exception de l'habitat - régulièrement édifiées à la date d'approbation du présent P.L.U. sont limitées à 20 % d'augmentation de l'emprise au sol.

- **Dans les secteurs Nps et Npnu :**

Le coefficient d'emprise au sol est fixé à 20% maximum.

- **Dans le secteur NTB :**

Il n'est pas fixé de coefficient d'emprise au sol, mais l'emprise des constructions, des installations et des aménagements devra répondre strictement aux besoins et usages des activités autorisées.

- **Dans le secteur Nj :**

L'emprise au sol maximale d'un abris de jardin est fixée à 10 m^2.

- **Dans le secteur Nh :**

L'emprise au sol maximale d'une habitation légère de loisirs est fixée à 100 m^2.

ARTICLE N 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des extensions ne pourra pas excéder la hauteur des constructions dont elles constituent l'extension.

- **Dans les secteurs Nps et Npnu :**

La hauteur maximale des constructions est de 15m.

Cette hauteur maximum pourra être portée à 18m pour les besoins fonctionnels ou de sécurité de certaines constructions et installations (salle d'athlétisme avec saut à la perche, gymnases, autres équipements sportifs,…).

- **Dans le secteur NTB :**

La hauteur maximale des constructions est de 4m, elle pourra cependant être augmentée pour des raisons strictement fonctionnelles ou de sécurité, notamment pour les constructions, installations ou ouvrages de production d'eau potable et d'énergie hydraulique.

La hauteur maximale des extensions ne pourra pas excéder la hauteur des constructions dont elles constituent l'extension.

- **Dans le secteur Nj :**

La hauteur des abris de jardin est limitée à 3,50 mètres au faîtage.

Les présentes dispositions ne s'appliquent pas aux constructions nécessaires au fonctionnement des réseaux publics ou d'intérêt collectif à condition que leur destination suppose une hauteur différente pour répondre à des besoins de fonctionnalités ou de sécurité et que la hauteur projetée ne porte pas atteinte au cadre bâti ou à l'environnement naturel.

ARTICLE N 11 – ASPECT EXTERIEUR

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

Une cohérence des volumétries bâties et du traitement des façades sera recherchée.

- **Les clôtures**

Les clôtures sont facultatives.

En cas d'édification de clôtures, elles devront permettre la circulation de la biodiversité ; les murs et panneaux préfabriqués pleins sont interdits. Des linéaires de faible importance, « totem » ou « mur de signalétique », en entrée de site pourront être autorisés ; ils ne devront pas excéder 6m.

La hauteur des clôtures est limitée à 1.20m sauf impératif technique, fonctionnel ou de sécurité.

- **Les dispositifs techniques**

Les dispositifs techniques devront faire l'objet d'une intégration architecturale et paysagère soignée. (coffrets, boites aux lettres, antenne parabolique,…). Les antennes paraboliques doivent être de teinte foncée, la couleur blanche est interdite.

- **Les dispositifs de production d'énergies renouvelables**

Les dispositifs techniques et architecturaux contribuant à produire des énergies renouvelables et/ou visant à optimiser les aptitudes bioclimatiques des constructions permettant de limiter les consommations d'énergies tels que les serres, les éoliennes, toitures végétalisées, rehaussement de couverture pour isolation thermique, brise-soleil, sont autorisés en saillies des façades et des toitures à condition que leur volumétrie s'insère harmonieusement. Ces dispositifs doivent être étudiés de manière à s'intégrer au mieux à l'environnement et aux volumes des constructions.

- **Protection des éléments du patrimoine bâti**

En application de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme, les éléments bâtis à préserver, repérés au titre du patrimoine d'intérêt local sur les documents graphiques, sont soumis aux règles suivantes :

- les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément que le PLU a identifié en application de l'article L.151-19 CU doivent être précédés d'une déclaration préalable de travaux (art. R.421-23 CU) ;

- tous les travaux effectués sur un bâtiment ou ensemble de bâtiments repérés doivent être conçus pour contribuer à la préservation de leurs caractéristiques culturelles, historiques et architecturales et à leur mise en valeur ;

- la démolition totale est interdite ;

- les extensions ou constructions nouvelles sur l'unité foncière* doivent être implantées de façon à mettre en valeur l'ordonnancement architectural du bâti existant.

Les modifications ou extensions devront tenir compte des principales caractéristiques de la construction existante, par exemple : volumétrie, vocabulaire architectural, ordonnancement des façades, ….

Les adjonctions de vérandas, marquises, bow-windows sont autorisées à condition de préserver la lecture du bâti existant.

ARTICLE N 12 – STATIONNEMENT DES VEHICULES

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

Les aires de stationnement nécessaires aux vélos doivent être prévues en nombre suffisant pour les constructions et installations autorisées.

ARTICLE N 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions suivantes : toute demande d'autorisation de défrichement sera rejetée de plein droit ; toute coupe ou abattage d'arbres est soumis à déclaration préalable.

- **Protection des éléments du patrimoine naturel**

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

- tous les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément identifié doit être précédé d'une déclaration préalable de travaux (article R421-23 CU) ;

- zones humides : Les constructions, ouvrages, installations ou mouvements de terrain sont interdits sauf s'ils ont pour objectif la valorisation écologique du milieu.

Ces dispositions ne pas s'appliquent dès lors que les travaux entrent dans le cadre d'un projet à destination d'équipement collectif ou de service public sous réserve:

- De justifier l'absence d'alternative possible au regard du positionnement et des contraintes techniques du projet,
- De prévoir des mesures compensatoires conformes aux préconisations du SDAGE Loire-Bretagne et localisées en priorité sur l'unité foncière du projet.

- espaces boisés et haies : les espaces boisés identifiés au règlement graphique sont à conserver. En cas d'intervention, celle-ci devra rester ponctuelle (raisons sanitaires ou besoin liés aux aménagements notamment la création d'accès), l'autorisation éventuellement délivrée pourra comporter une prescription visant la replantation sur l'unité foncière du projet.

- Les arbres remarquables repérés au plan de zonage au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme devront être préservés. Si pour des raisons de fonctionnelles ou de sécurité ils doivent être abattus, ils devront être remplacés par des plantations équivalentes.

- **Sur l'ensemble de la zone N et des secteurs Nps, Npnu, NTB et Nh :**

Les essences plantées doivent être choisies parmi les essences locales. Toutefois d'autres essences pourront être introduites, en fonction de leur compatibilité avec le site (exposition, nature du sol) et d'un projet paysager. Il est autorisé un maximum de 1 résineux pour 3 arbres à feuilles caduques. Les haies devront également être constituées de plantations à feuilles caduques.

Les plantations existantes seront maintenues, ou remplacées par des plantations équivalentes ; à l'exception des espèces invasives ou allergènes qui devront être éradiquées.

Les espaces libres peuvent accueillir des noues, ou tous autres dispositifs d'infiltration ou de rétention, pour le traitement des eaux pluviales et de ruissellement.

Les haies et les boisements doivent être aménagés comme des « niches écologiques ». Leur nature peut être nourricière ou esthétique. Les haies et les boisements créés doivent être composés de plusieurs essences végétales.

L'intégration urbaine et paysagère des aires de stationnement devra être particulièrement étudiée ; de même que l'intégration des espaces de camping, caravanage, d'implantation des habitations légères de loisirs et des parcs résidentiels de loisirs.

Les aires de stationnement à l'air libre seront paysagées et végétalisées. Elles devront comporter au minimum ¼ de la surface des stationnements (hors voie d'accès).en surface plantée. Les plantations pourront être composées de bosquets d'arbres et/ou d'arbustes et/ou d'une strate herbacée, de plantations linéaires sans être rigides. Les essences choisies seront des essences locales.

Les aires de stockage ne doivent pas être implantées entre les voies ou emprise publiques et les bâtiments, sauf en cas de mitoyenneté en fond d'unité foncière avec une zone d'habitat.

- **En secteur Nps, Npnu, NTB et Nh :**

Les constructions et aménagements seront conçus de manière à limiter leur impact sur l'imperméabilisation des sols et à favoriser la circulation de la biodiversité.

Les plantations existantes seront maintenues, ou remplacées par des plantations équivalentes ; à l'exception des espèces invasives ou allergènes qui devront être éradiquées.

De façon générale, toutes les espèces exotiques, invasives ou exogènes sont à éviter ainsi que les essences allergènes. Toutefois, dans le cas de recherche d'ambiance(s) particulière(s) justifiée(s), des essences exogènes peuvent être autorisées.

Liste des végétaux interdits :

- Elodée dense - *Egeria densa*
- Balsamine glanduleuse (de l'Himalaya) - *Impatiens glandulifera*
- Grand Lagarosiphon - *Lagarosiphon major*
- Jussie à grandes fleurs - *Ludwigia grandiflora*
- Jussie faux-Péplis - *Ludwigia peploides*
- Myriophylle du Brésil - *Myriophyllum aquaticum*
- Paspale distique - *Paspalum distichum*
- Renouée du Japon - *Reynoutria japonica*
- Renouée de Sakhaline - *Reynoutria sachalinensis*
- Renouée de Bohème - *Reynoutria x bohemica*
- Ambroisie à feuilles d'armoise - *Ambrosia artemisiifolia*
- Berce du Caucase - *Heracleum mantegazzianum*
- Erable négundo - *Acer negundo*
- Ailanthe glanduleux (Faux vernis du Japon) - *Ailanthus altissima*
- Robinier - *Robinia pseudoacacia*
- Ptérocaryer du Caucase - *Pterocarya fraxinifolia*

Une liste complémentaire des espèces déconseillées est jointe en annexe du règlement.

TITRE 5

ANNEXES

LISTES DES VEGETAUX DECONSEILLES

Amorpha fruticosa L.		Faux-Indigo
*Artemisia plurisp.**	*Artemisia annua* L.	Armoise annuelle
	Artemisia verlotiorum Lamotte	Armoise des frères Verlot
Aster plurisp.	*Aster lanceolatus* Willd.	Aster lancéolé
	Aster novae-angliae L.	Aster de Nouvelle-Angleterre
	Aster novi-belgii L.	Aster de Nouvelle-Belgique
	Aster x salignus Willd.	Aster à feuilles de saule
	Aster x versicolor Willd.	Aster changeant
Azolla filiculoides Lam.		Azolla fausse-fougère
Bidens frondosa L.		Bident feuillu
Buddleja davidii Franch.		Buddléia de David (Arbre aux papillons)
Campylopus introflexus (Hedw.) Brid.*		Campylopus introflexus
Collomia grandiflora Douglas ex Lindl.*		Collomie à grandes fleurs
Conyza plurisp.	*Conyza blakei* (Cabrera) Cabrera*	Vergerette de Blake
	Conyza bonariensis (L.) Cronquist	Vergerette de Buenos Aires
	Conyza canadensis (L.) Cronquist	Vergerette du Canada
	Conyza floribunda Kunth	Vergerette à fleurs nombreuses
	Conyza sumatrensis (Retz.) E.Walker	Vergerette de Sumatra
Cortaderia selloana (Schult. & Schult.f.) Asch. & Graebn.		Herbe de la Pampa
Crassula helmsii (T.Kirk) Cockayne		Orpin de Helms
Elodea plurisp.	*Elodea canadensis* Michx.	Elodée du Canada
	Elodea nuttallii (Planch.) H.St.John	Elodée de Nuttall
Galega officinalis L.*		Galéga officinal
*Helianthus plurisp.**	*Helianthus pauciflorus* Nutt.	Hélianthe raide
	Helianthus tuberosus L.	Hélianthe tubéreux (Topinambour)
	Helianthus x laetiflorus Pers.	Hélianthe vivace
Hydrocotyle ranunculoides L.f.		Hydrocotyle fausse-renoncule
Impatiens balfouri Hook.f.		Balsamine de Balfour
Impatiens capensis Meerb.		Balsamine du Cap
Impatiens parviflora DC.*		Balsamine à petites fleurs
Lemna plurisp.	*Lemna minuta* Kunth	Lentille d'eau minuscule
	Lemna turionifera Landolt	Lentille d'eau turionifère
Lindernia dubia (L.) Pennell		Lindernie douteuse
Lysichiton americanum Hultén & H.St.John*		Lysichiton d'Amérique
Parthenocissus inserta (A.Kern.) Fritsch		Vigne-vierge à cinq folioles
Paspalum dilatatum Poir.		Paspale dilaté
*Phyllostachys plurisp., Sasa plurisp., Pleioblastus plurisp. Semiarundinaria plurisp....**		Bambous
Phytolacca americana L.		Raisin d'Amérique
Polygonum polystachium Meisn.		Renouée à épis nombreux
Prunus laurocerasus L.		Laurier-cerise
Prunus serotina Ehrh.*		Cerisier tardif
*Rhus plurisp.**	*Rhus typhina* L.	Sumac de Virginie
	Rhus coriaria L.	Sumac des corroyeurs
Robinia pseudoacacia L.		Robinier faux-acacia
Senecio inaequidens DC.		Seneçon du Cap
Solidago plurisp.	*Solidago canadensis* L.	Verge d'or du Canada
	Solidago gigantea Aiton subsp. *serotina* (Kuntze) McNeill	Verge d'or géante
*Sporobolus plurisp.**	*Sporobolus indicus* (L.) R.Br.	Sporobole de l'Inde
	Sporobolus vaginiflorus (Torr.) Wood	Sporobole à inflorescences engainées
Veronica peregrina L.*		Véronique voyageuse
Xanthium plurisp.	*Xanthium albinum* (Widder) Scholz & Sukkop	Lampourde blanchâtre
	Xanthium italicum Moretti	Lampourde d'Italie
	Xanthium orientale L.	Lampourde à gros fruits
	Xanthium spinosum L.	Lampourde épineuse
Pinus pinaster		Pin maritime

GLOSSAIRE

Accès

Portion franchissable (juridiquement établie) des limites périphériques du terrain, entre domaine privé et domaine public, permettant d'y entrer ou d'en sortir. Dans le cas d'une servitude de passage sur fonds voisin, l'accès est constitué par le débouché sur la voie

Alignement

L'alignement correspond à la limite entre le domaine public et la propriété privée et ne concerne que les propriétés riveraines d'une voie publique.

Il peut résulter :
- soit d'un état de fait
- soit de l'approbation d'un plan d'alignement
- soit de l'inscription d'un emplacement réservé pour l'élargissement d'une voie.

Bande d'implantation obligatoire

Bande constructible comprise entre les reculs obligatoires (minimal et maximal) comptés à partir de la limite d'emprise des voies (ou des emprises publiques).

Coefficient de pleine terre

La notion de "pleine terre" exclut les places de stationnement, les bandes de roulement, les passages imperméabilisés, les dalles, les terrasses ou piscines.

Construction principale

Construction correspondant à la destination majeure de l'unité foncière concernée par la demande d'autorisation.

Dépendance

Construction non-principale séparée (ou annexe séparée) du bâtiment principal, les dépendances ne sont pas à usage d'habitation.

Emprise au sol

C'est la projection au sol du volume de la construction selon le plan vertical.
Les sous-sols totalement enterrés ne sont pas pris en compte.

Extension d'un bâtiment

Tout prolongement du bâtiment principal correspondant à une destination autorisée dans la zone. Cela peut aller de l'agrandissement à usage d'habitation jusqu'à la véranda ou l'annexe non-séparée.

Limites

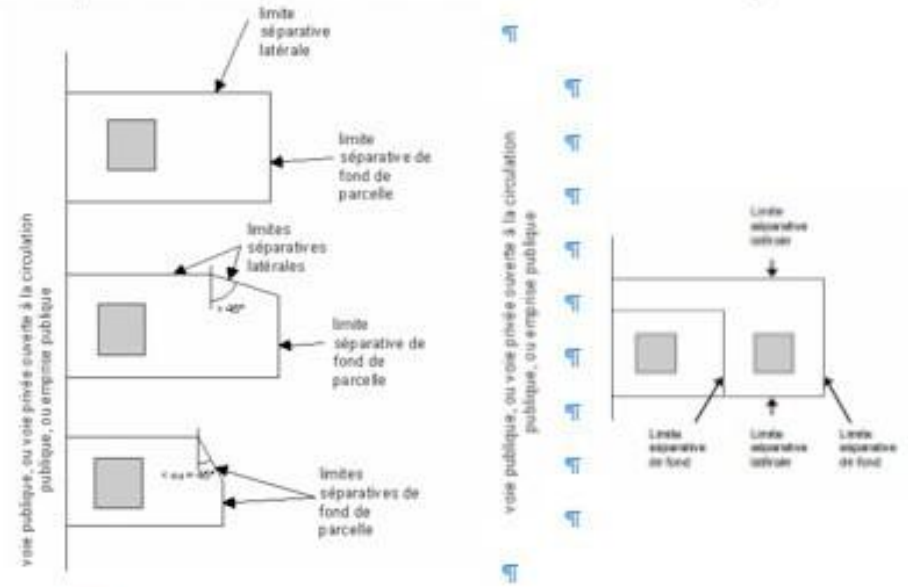
- **Limite séparative**

Les limites séparatives de fond de parcelle: il s'agit de limites séparatives qui n'ont aucun contact avec une voie publique, une emprise publique ou une voie privée ouverte à la circulation publique, qui sont situées à l'opposé de celles-ci, ou présentent un angle inférieur ou égal à 45° par rapport à celles-ci ;

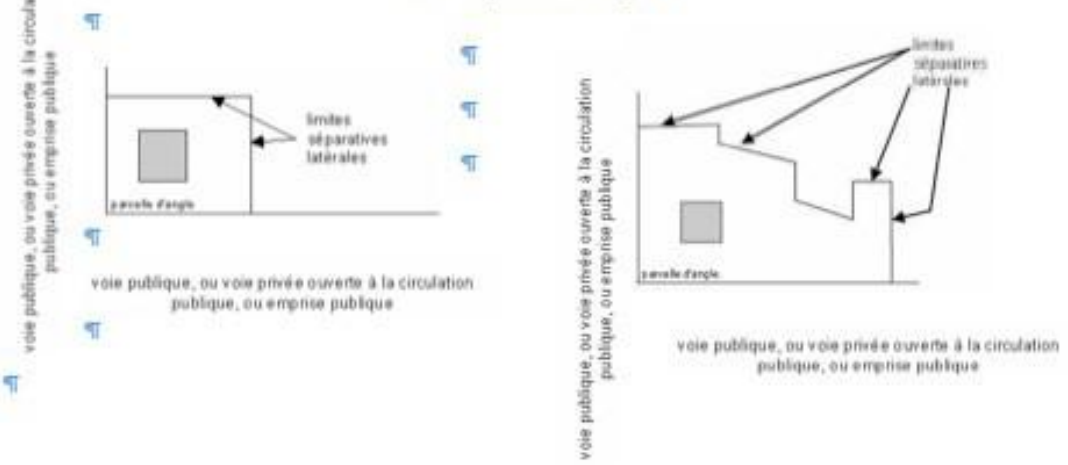
Les limites séparatives latérales: il s'agit de limites séparatives qui présentent un ou plusieurs points de contact avec une voie publique, une voie privée ouverte à la circulation publique ou une emprise publique, ou qui présentent un angle supérieur à 45° par rapport à celles-ci. Ces limites peuvent être constituées par une ligne droite, courbe ou brisée, pouvant comporter des décrochements d'une longueur n'excédant pas 3 m, qui joint la limite de fond de parcelle à l'alignement.

Illustration des limites séparatives latérales et des limites séparatives de fond

Cas des parcelles en 1er rang → → → → → **Cas d'une parcelle en 2nd rang**



Cas des parcelles d'angle



Mur ou façade aveugle

Un mur ou une façade aveugle ne comporte aucun type d'ouverture ou de châssis, à l'exception des pavés de verre.

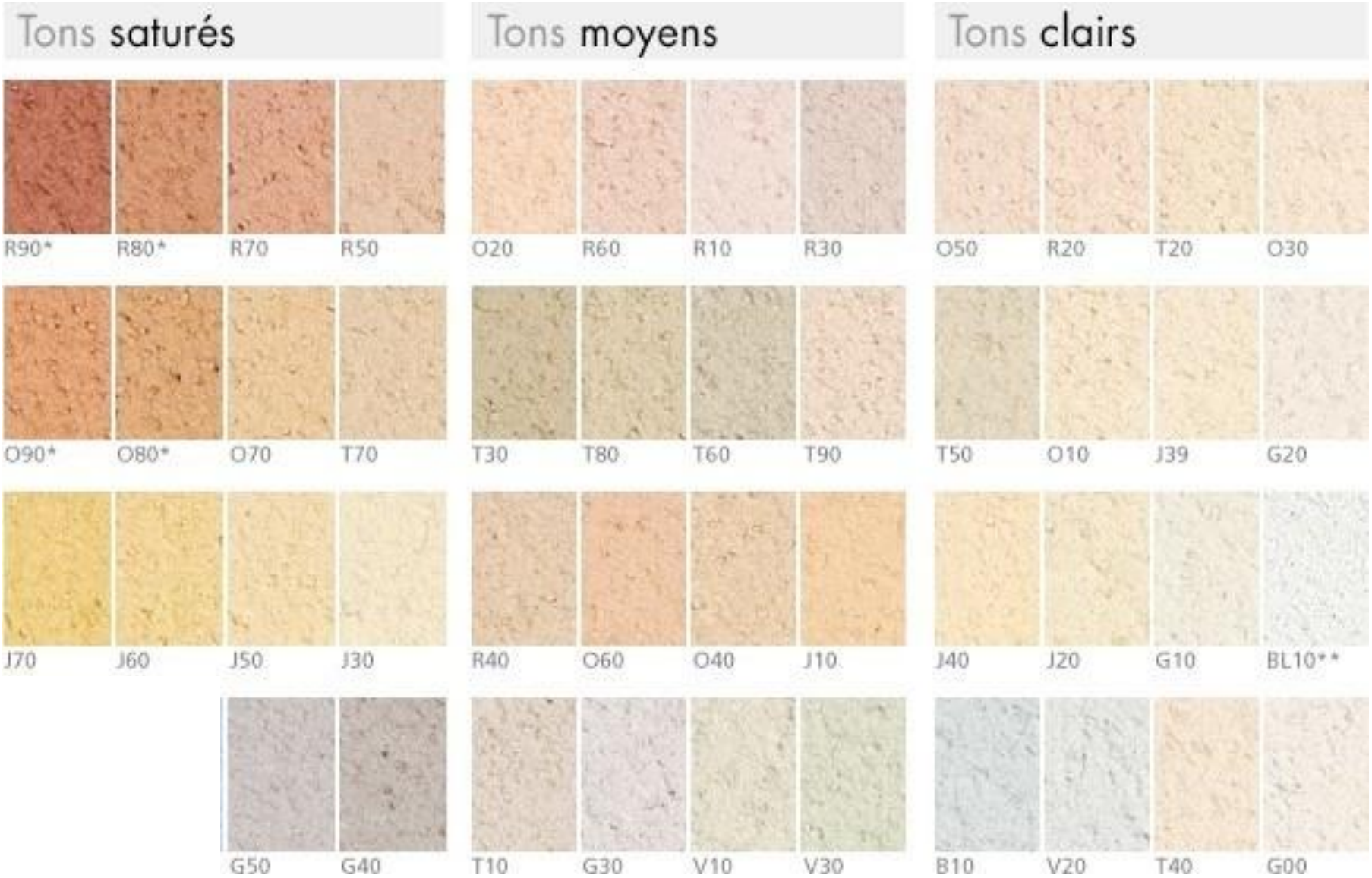
Nu d'une façade

Le nu de la façade se définit par le plan vertical de façade compté à partir du revêtement extérieur fini, hormis modénature, retraits ou saillies.

Terrain

Le terrain correspond au bien foncier constitué par toute parcelle ou ensemble de parcelles d'un seul tenant appartenant à un même propriétaire.

Voirie

Espace, public ou privé ouvert à la circulation.

NUANCIER CONSEIL