

SEANCE du 04 février 2015

NOMBRE DE MEMBRES		
Afférents au Conseil Municipal	En exercice	Qui ont pris part à la délibération
23	23	23

L'an deux mil quinze le quatre février, à vingt heures trente, le Conseil Municipal de la Commune, régulièrement convoqué, s'est réuni au nombre prescrit par la Loi, dans le lieu habituel de ses séances, sous la présidence de Monsieur Yves GIRARDOT, Maire.

Date d'envoi et d'affichage de la convocation :
29 janvier 2015

PRESENTS: Mmes et MM GIRARDOT Yves, Maire, LECLERCQ Annick, TRESCH Gérard, DAVESNE Jean-Claude, HENRY Marie-Claire, Adjoint, DOBRENEL Danièle, FARGUES Jean-Pierre, DALLANÇON Laurette, BARLAND Joëlle, RAMBERT Guy, SABIN Roland, BOURDIN Bruno, GIRARD Christophe, DUYCK Catherine, KELLER Firouz, BELIEN Jacky, JEANTON Jean-Luc, DEBORDES Faulette, LEMAIRE Jean-Luc, BERTIN Séverine, Conseillers Municipaux.

Procurations : Mme PERINAUD Sylvie à Mme LECLERCQ Anne
M. BECAT Jacques à M. GIRARDOT Yves
Mme GIOLAT Sylvie à M. BOURDIN Bruno

Date de publication :
05 février 2015

Secrétaire de séance : Monsieur Guy RAMBERT

OBJET : Modification simplifiée n°1 du Plan Local d'Urbanisme
Bilan de la mise à disposition du dossier au public et adoption du projet
Article L123.13.3 du code de l'urbanisme

Monsieur le Maire rappelle au Conseil Municipal la chronologie du dossier :

☐ L'arrêté n°206-2014 du 29 septembre 2014 relatif à la prescription de la modification simplifiée n°1 du PLU de la Commune.

L'objet de la modification simplifiée porte sur deux points :

- suppression de l'emplacement réservé n°2 (extension du parc de loisirs)
- réduction de l'emplacement réservé n°1 (bassin de rétention)

☐ La délibération n°128-2014 du 13 novembre 2014 définissant les modalités de la mise à disposition du public du dossier de modification simplifiée n° 1 du PLU de la Commune.

Les modalités de la mise à disposition ont été fixées comme suit :

- mise à disposition du public du dossier de modification simplifiée en mairie,
- mise à disposition d'un registre permettant au public de formuler ses observations en mairie,
- mise en ligne sur le site internet de la ville
- affichage sur les panneaux officiels de la ville.

☐ Le projet de modification simplifiée a été notifié aux personnes associées mentionnées au I et III de l'article L121-4 du code de l'urbanisme.

Monsieur le Maire présente ensuite le bilan de la mise à disposition du dossier de modification simplifiée au public.

- La publicité de l'avis précisant l'objet de la modification simplifiée a été publiée sur le Journal « La Montagne » le 26 décembre 2014, a été affichée en mairie et mise en ligne sur le site internet le 19 décembre 2014.

- La mise à disposition du dossier de modification simplifiée n°1 en mairie a eu lieu du lundi 5 janvier 2015 au mercredi 4 février 2015.
- Monsieur le Maire a tenu trois permanences en Mairie, le mercredi 7 janvier 2015 de 15heures à 17heures, le mercredi 21 janvier 2015 de 15heures à 17heures et le mercredi 4 février 2015 de 15heures à 17heures.
- Aucune observation n'a été consignée sur le registre mis à disposition du public.

Monsieur le Maire, considérant que la modification simplifiée n°1 du Plan Local d'Urbanisme est prête à être approuvée, invite le Conseil Municipal à se prononcer.

Le Conseil Municipal

VU l'ordonnance n°2012-11 du 5 janvier 2012 portant clarification et simplification des procédures d'élaboration, de modification et de révision des documents d'urbanisme,

VU le décret n°2012-290 du 29 février 2012,

VU le code de l'urbanisme et notamment ses article L123-13-2 et L123-13-3,

VU la délibération du Conseil Municipal du 4 novembre 2010 approuvant le plan local d'Urbanisme de la commune,

VU l'arrêté n°206-2014 prescrivant la procédure de modification simplifiée n°1 du Plan Local d'Urbanisme de la commune,

VU la délibération n°128-2014 du conseil municipal définissant les modalités de la mise à disposition au public du dossier de modification simplifiée n°1 du Plan Local d'Urbanisme de la commune :

DELIBERE à l'unanimité

DECIDE

Article 1 : D'APPROUVER la modification simplifiée n°1 du Plan Local d'Urbanisme telle qu'annexée à la présente

Article 2 : DIT que la présente délibération :

Sera affichée pendant un mois en Mairie. Mention de cet affichage sera, en outre, inséré en caractères apparents dans un journal diffusé dans le département.

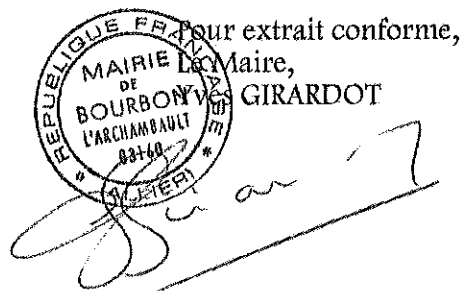
Sera publiée au registre des délibérations de la commune à la disposition du public en Mairie aux jours et heures habituels d'ouverture.

Sera transmise avec le dossier joint au Préfet de l'Allier dans le cadre de l'exercice de son contrôle de légalité.

La présente délibération sera exécutoire à compter de sa réception en Préfecture et de l'accomplissement des mesures de publicité.

Article 3 : Le dossier de modification simplifiée n°1 peut être consulté par toutes les personnes intéressées, sur simple demande, en Mairie aux jours et heures habituels d'ouvertures.

Pour extrait conforme,
Monsieur le Maire,
BOURBON VES GIRARDOT



Commune de
BOURBON L'ARCHAMBAULT
(Département de l'Allier)



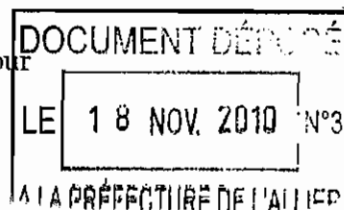
4. REGLEMENT

Vu pour être annexé à la délibération de ce jour

Le.....-4. NOV. 2010

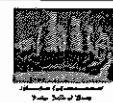
Arrêté le.....- 4 NOV. 2010

Approuvé le.....- 4 NOV. 2010

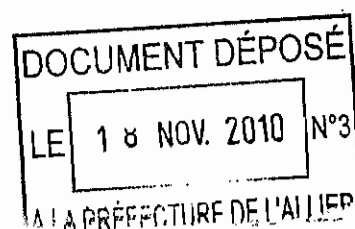


APTITUDES AMENAGEMENT
Siège social : 11 rue Eucher Girardin 42300 Roanne - Tél : 04 77 70 55 37
Agence de Roanne : Espace Saint Louis Rue Raffin 42300 Roanne - Tél/fax : 04 77 71 28 82
aptitudes.amenagement@orange.fr

Sommaire



TITRE I : Dispositions générales	2
DG 1 : Champ d'application territorial du Plan	3
DG 2 : Division du territoire en zones.....	3
DG 3 : Adaptations mineures	4
DG 4 : Reconstruction en cas de sinistre	5
DG 5 : Zone de Protection du Patrimoine Architectural Urbain et Paysager.....	5
DG 6 : Archéologie	6
DG 7 : Rappel des procédures applicables dans toutes les zones à certaines occupations et utilisations du sol	5
DG 8 : Recommandations concernant le schéma directeur pour les routes départementales.....	9
DG 9 : Définitions de base	11
 TITRE II : Dispositions applicables aux zones urbaines	 12
Dispositions applicables à la zone UA	13
Dispositions applicables à la zone UD	17
Dispositions applicables à la zone UH	22
Dispositions applicables à la zone UE	27
Dispositions applicables à la zone UI.....	32
 TITRE III : Dispositions applicables aux zones à urbaniser	 37
Dispositions applicables à la zone AU	38
Dispositions applicables à la zone AUa	39
Dispositions applicables à la zone AUI	44
 TITRE IV : Dispositions applicables aux zones agricoles	 48
 TITRE V : Dispositions applicables aux zones naturelles y compris les zones NL, NH et Nm	 54
 Annexe : Liste des essences locales préconisées	 60



TITRE I

DISPOSITIONS GENERALES

ARTICLE DG 1 : CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN

Le présent règlement s'applique au territoire de la commune de BOURBON L'ARCHAMBAULT, dans le département de l'Allier.

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

ARTICLE DG 2 : DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

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

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

La zone U comporte les sous secteurs suivants :

- **UA** : zone urbaine correspondant à la ville médiévale haute, à la ville basse et aux quartiers de l'église *Saint Georges*, de *Villefranche* et au quartier thermal ;
- **UD** : zone urbaine correspondant aux extensions récentes : *Villefranche*, la *Bourine*, *Terre Forte*, *Champ Jeanneton*, *Gautrinière*, *Saint Georges*, les *Mouillères*, *Champ de la Croix* ainsi qu'aux hameaux périphériques de *Jeu d'en Haut*, du *Pou*, des *Amoureux*, des *Bruyères d'Hâtes*, de *César* et des *Mitolles*
- **UH** : zone urbaine correspondant aux hameaux de *Jeu*, du *Pou*, des *Amoureux/Chantemerle*, des *Bruyères d'Hâtes*, de *Cesar/Grand Champ*, des *Mitolles* et des *Croptins* ;
- **UE** : zone urbaine réservée aux équipements publics et d'intérêt collectif et correspondant aux quartiers des écoles rue *Saint Georges*, du futur hôpital et de la station d'épuration rue *Albert Rondereux*
- **UI** : zone urbaine à vocation industrielle, artisanale ou commerciale correspondant à la zone du *Pont des Chèvres*, aux secteurs rue *Albert Rondereux* et rue *Emile Guillaumin*.

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

La zone AU comporte les sous secteurs suivants :

- **AU** : zone à urbaniser « mixte » (habitat, équipement, commerce/service...) dont l'ouverture à l'urbanisation nécessite la modification ou la révision du PLU et correspondant au secteur de *Font Nérès* et au secteur situé entre la rue *Emile Guillaumin* et la rue du *Pied de Fourche*

- **AUa** : zone à urbaniser « mixte » (habitat, équipement, commerce/service...) « immédiatement constructible » et correspondant aux secteurs de *Font Nérès*, de *Gautrinière* et du *Champ du Plaix*.
- **AUI** : zone à urbaniser à vocation industrielle, artisanale ou commerciale du Pont des Chèvres

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

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

La zone N comporte les sous secteurs :

- **N** : zone naturelle et forestière de protection absolue ;
- **NL** : zone naturelle destinée à accueillir des activités à caractère touristique ou de loisirs correspondant au camping municipal et au complexe sportif ;
- **NH** : zone naturelle où une certaine constructibilité est admise à condition d'être en rapport avec le bâti existant.
- **Nm** : zone naturelle réservée à l'accueil d'activités culturelles et en particulier liées à la mémoire des français morts à la cause de l'indépendance américaine.

Sur le plan figurent également :

- les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts
- les terrains classés comme espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer (art. L. 130-1 du code de l'urbanisme). Ce classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.

ARTICLE DG 3 : ADAPTATIONS MINEURES

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

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

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

ARTICLE DG 4 : RECONSTRUCTION EN CAS DE SINISTRE

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

ARTICLE DG 5 : ZONE DE PROTECTION DU PATRIMOINE ARCHITECTURAL URBAIN ET PAYSAGER :

Certaines parties du territoire communal de BOURBON L'ARCHAMBAULT sont couvertes par une ZPPAUP. Celles-ci sont représentées sur le plan de zonage par l'indice z. De plus, l'ensemble de la ZPPAUP est annexé au dossier de PLU.

Issues de la loi n°83-8 du 7 janvier 1983, les ZPPAUP visent à protéger les sites et quartiers pour des raisons d'ordre esthétique et historique. Elles ont pour enjeu l'affirmation d'une mise en valeur du patrimoine. Ainsi, l'étude ZPPAUP analyse et identifie les enjeux patrimoniaux, urbains et paysagers et détermine quels sont les problèmes inhérents à sa conservation et sa mise en valeur. Elle met au point un ensemble de dispositions réglementaires destinées à gérer ce patrimoine en fonction des enjeux identifiés.

Ces dispositions constituent un ensemble de servitude d'utilité publique se superposant aux dispositions du Plan Local d'Urbanisme. Elles se substituent aussi aux servitudes de protection des Monuments Historiques.

ARTICLE DG 6 : ARCHEOLOGIE

Au terme de l'ordonnance n°2004-178 du 20 février 2004 relative à la partie législative du code du patrimoine (L. 531-14), 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 d'Auvergne – Service régional de l'archéologie

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 modifications 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.

NB : L'arrêté du préfet de région n°2003/194 du 27 novembre 2003 a instauré sur le territoire communal et dans le cadre de l'archéologie préventive, une zone de saisine archéologique. Le périmètre de cette zone est reporté sur le plan des servitudes et des contraintes. Ce périmètre centré sur le centre ville et ses abords nord et ouest, a été défini en fonction de l'intérêt majeur du château des Ducs de Bourbon et de la présence de vestiges gallo-romains.

Tous les dossiers de demandes de permis de construire, de démolir et d'autorisation d'installations ou travaux divers situés dans cette zone devront être transmis au préfet de Région.

ARTICLE DG 7 : RAPPEL DES PROCEDURES APPLICABLES DANS TOUTES LES ZONES A CERTAINES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL

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

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

Chantier (baraque de chantier)	Directement nécessaires à la conduite des travaux ou à la commercialisation d'un bâtiment	Aucune formalité pour la durée du chantier
---------------------------------------	---	--

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

Classe démontable	Implantation < 1 année scolaire	Aucune formalité
	Implantation > 1 année scolaire	Permis de construire
Clôture	Secteur sauvegardé, champ de visibilité d'un monument historique, ZPPAUP, site inscrit ou classé, secteur délimité par le PLU	Déclaration préalable
	Si le Conseil Municipal a décidé de soumettre les clôtures à déclaration (par délibération)	Déclaration préalable
	Autres clôtures (dont clôtures nécessaires à l'activité agricole)	Aucune formalité
Construction existante	Travaux d'entretien ou de réparation ordinaire	Aucune formalité
	Travaux intérieurs sans modification des structures porteuses	Aucune formalité
	Transformation de plus de 10m ² de SHOB en SHON (par exemple un garage en chambre)	Déclaration préalable
	Modification de l'aspect extérieur ou ravalement	Déclaration préalable
	Modification du volume du bâtiment et percement ou agrandissement d'une ouverture en toiture	Déclaration préalable
	Modification du volume du bâtiment et percement ou agrandissement d'une ouverture sur un mur extérieur	Permis de construire
	Travaux intérieurs avec modification des structures porteuses	Permis de construire
Construction nouvelle (l'autorisation nécessaire est déterminée en fonction de la SHOB créée. Par principe, toute construction ou installation crée de la SHOB)	SHOB inférieure ou égale à 2m ² et hauteur inférieure ou égale à 12m	Aucune formalité
	SHOB inférieure ou égale à 2m ² et hauteur supérieure à 12m	Déclaration préalable
	SHOB entre 2 et 20m ² inclus	Déclaration préalable
	SHOB supérieure à 20m ²	Permis de construire
Construction temporaire	Implantation inférieure à 3 mois consécutifs (piscine gonflable hors sol...)	Aucune formalité
Coupe et abattage d'arbres	Hors espace boisé classé	Aucune formalité
	En espace boisé classé	Déclaration préalable
Culture (manifestation culturelles)	Manifestation culturelles, commerciales, touristiques ou sportives (foire, exposition, cirque ...)	Aucune formalité pour une durée maximale égale à la manifestation qui ne doit pas excéder un an
Démolition	Cas général (hors secteur protégé et pas de délibération instituant le permis de démolir)	Aucune formalité
	Démolitions effectuées en application du code de la construction et de l'habitation sur un bâtiment menaçant ruine ou en application du code de la santé publique	Aucune formalité
	Dans un secteur protégé (secteur sauvegardé ou périmètre de restauration immobilière, construction au titre des monuments historiques, champ de visibilité des monuments, historiques ou dans ZPPAUP, site classé ou inscrit)	Permis de démolir
	Si le Conseil Municipal a instauré le permis de démolir sur tout ou partie du territoire par délibération	Permis de démolir

Eolienne	Hauteur inférieure à 12m (hauteur = mât+nacelle, mais sans les pales)	Aucune formalité
	Hauteur supérieure ou égale à 12m	Permis de construire
Exhaussement du sol	Voir Affouillement	
Gens du voyage	Installation pour une période de plus de 3 mois consécutifs d'une résidence mobile constituant l'habitat permanent	Déclaration préalable
	Aire d'accueil des gens du voyage	Déclaration préalable
Habitation légère de loisirs	SHON inférieure ou égale à 35m ² et implantée dans un terrain de camping ou dans un PRL	Aucune formalité
	SHON supérieure à 35m ² et implantée dans un PRL, un terrain de camping ou dans les villages vacances	Déclaration préalable
Lotissement (la 1 ^{ère} division d'un terrain en vue de la construction constitue un lotissement)		
1 ou 2 lots	Si espaces communs (voirie, espaces verts, stationnement, espaces de jeu...)	Déclaration préalable
	Si pas d'espace commun	Déclaration préalable
Plus de 2 lots	Si espaces communs (voirie, espaces verts, stationnement, espaces de jeu...)	Permis d'aménager
	Si pas d'espace commun	Déclaration préalable
Mobilier urbain	Abribus, sanisette, cabine téléphonique	Aucune formalité
Mur (pour un mur de clôture, voir "clôtures")	Mur de soutènement (retient de la terre)	Aucune formalité
	Mur de moins de 2m de haut hors secteur sauvegardé ou site classé	Aucune formalité
	Quelle que soit la hauteur en secteur sauvegardé ou site classé	Déclaration préalable
	Mur autre que soutènement donc la hauteur est supérieure ou égale à 2m	Déclaration préalable
Terrain de sport ou de loisirs, parc d'attraction	Aménagement d'un terrain pour la pratique de sports ou de loisirs motorisés	Permis d'aménager
	Aménagement d'un parc d'attraction ou d'une aire de jeu et de sport de plus de 2 ha	Permis d'aménager
	Golf de plus de 25 ha	Permis d'aménager
Publicité	Enseignes et panneaux publicitaires	Aucune formalité
Piscines		
Bassin inférieur ou égal à 10m²	Si couverture inférieure ou égale à 1.80m	Aucune formalité
	Si couverture supérieure à 1.80m	Aucune formalité
Bassin entre 10 et 100m²	Si couverture inférieure ou égale à 1.80m	Déclaration préalable
	Si couverture supérieure à 1.80m	Permis de construire
Bassin supérieur à 100m²	Si couverture inférieure ou égale à 1.80m	Permis de construire
	Si couverture supérieure à 1.80m	Permis de construire

ARTICLE DG 8 : RECOMMANDATIONS CONCERNANT LE SCHEMA DIRECTEUR POUR LES ROUTES DEPARTEMENTALES

Mesures concernant les accès :

Les nouveaux accès sont interdits lorsque l'accès est possible sur une autre voie ouverte au public. En rase campagne, ils seront limités et devront être regroupés.

Dans les zones à urbaniser et dans les zones constructibles liées à l'extension de l'agglomération, s'il n'existe pas d'autre accès satisfaisant, le branchement d'une voie nouvelle ne sera autorisé que sous réserve de l'aménagement de l'intersection avec la voie départementale dans le respect des conditions de sécurité.

Les contournements de l'agglomération réalisés ou futurs doivent être protégés de tout accès direct. En cas de développement des activités ou des habitations aux abords de ces contournements, la desserte des zones considérées ne pourra s'effectuer qu'à partir de carrefours aménagés dans le respect des conditions techniques fixées par le Département.

Le long des routes départementales, la création et la modification des accès privés seront réalisées conformément au Règlement de voirie Départemental et soumise à une permission de voirie instruite au nom du Département, par le service gestionnaire de la voirie, au titre de Code de la Voirie Routière.

Marge de recul et recul des obstacles latéraux

- Marge de recul.

Les valeurs des marges de recul sont un minimum à respecter et s'appliquent de part et d'autre de l'axe des routes départementales. Elles sont à prendre en compte dans les zones constructibles et à urbaniser situées hors agglomération. Concernant les routes à grande circulation, c'est la marge de recul réglementaire qui s'applique.

En cas de difficulté motivée le recul à prendre en compte sera étudié avec le service gestionnaire de la voirie du Conseil Général.

ROUTES DEPARTEMENTALES		MARGES DE REcul PAR RAPPORT A L'AXE
N°	Catégorie	
953	Grande liaison	35m
1	Liaison départementale	20m
439 (entre la RD 953 depuis le pont des chèvres et la RD 1 depuis la rue du château)	Liaison départementale	20m
439 (entre la RD 953 depuis Gautrinière et la RD 1 depuis la rue du château)	Desserte principale de bourg	10m
134	Desserte principale de bourg	10m
14	Desserte principale de bourg	10m
106	Desserte locale	néant
139	Desserte locale	néant
229	Desserte locale	néant

- Recul des obstacles latéraux

Le recul à observer pour l'implantation d'un obstacle est de 7m du bord de chaussée ou de 4m minimum derrière un dispositif de protection (glissière, fossé, banquette).

Les recommandations de l'ARP (Aménagement des Routes Principales hors agglomération) préconisent un recul de 7m depuis le bord de la chaussée jusqu'à l'entrée. Cette distance peut être réduite à 4m dans le cas des routes existantes ou dans les cas des dispositifs de retenue qui isolent l'obstacle. Les routes départementales référencées grandes liaisons départementales structurantes au sein du schéma directeur des routes entrent dans ce champ de mesures.

Mesures concernant les constructions situées en contrebas de la route.

Les nouvelles constructions et les extensions des bâtiments existants devront se prémunir de tout risque de chute de véhicule depuis la route par un dispositif agréé par le Conseil Général.

Cette disposition concerne l'ensemble des sections des routes départementales qu'elles soient situées en rase campagne ou en zone agglomérée ».

Mesures concernant l'écoulement des eaux pluviales.

Concernant l'écoulement des eaux de la chaussée des routes départementales :

Les nouvelles constructions et les extensions de bâtiments existants devront tenir compte des eaux de ruissellement de la chaussée et devront permettre :

- le maintien des servitudes existantes en portant une attention particulière aux passages anciens des rejets d'eau pluviale.
- la création des nouvelles servitudes qui seront négociées par le service du Département avec les propriétaires riverains lors de travaux d'aménagement des routes départementales.

Cette disposition concerne l'ensemble des sections des routes départementales qu'elles soient situées en rase campagne ou en zone agglomérée.

Concernant le rejet des eaux des riverains :

Dans le cas d'opérations de lotissement, les aménageurs, au moment de l'autorisation de lotir devront étudier l'impact du rejet d'eaux sur le réseau de collecte du Département. Ils devront indiquer dans leur projet le ou les points de rejet et en préciser le débit estimé. Le Département pourra demander une modification des conditions de rejet ou s'il le juge nécessaire demander à l'aménageur de prendre en compte à sa charge tout dispositif permettant la limitation du débit de rejet des eaux.

Le Conseil Général pourra refuser d'accepter les conditions de rejet d'eaux provenant indirectement du réseau communal s'il n'a pas été consulté lors d'une opération d'aménagement.

Tout autre rejet non prévu ne sera pas autorisé.

Dans le cas de construction individuelle, l'appréciation de l'impact du rejet se fera au moment du permis de construire.

Le long des routes départementales, la création et la modification des rejets seront réalisées conformément au Règlement de voirie du Département et soumises à une permission de voirie instruite au nom du Département, par le service gestionnaire de voirie, au titre du Code de la Voirie Routière.

Article DG 9 : DEFINITIONS DE BASE

➤ AFFOUILLEMENT – EXHAUSSEMENT DES SOLS :

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

➤ ALIGNEMENT :

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

➤ ANNEXE :

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

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

➤ COEFFICIENT D'EMPRISE AU SOL :

Il s'agit du quotient de l'emprise totale de la construction par la surface du terrain.

➤ COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL :

Il est le rapport exprimant le nombre de m² de plancher hors œuvre nette susceptible d'être construit par m² de sol.

TITRE II

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

UA.....	p.13
UD	p.17
UH	p.22
UE.....	p.27
UI	p.32

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA

CARACTERE DE LA ZONE

Il s'agit de la zone urbaine dense du bourg historique affectée essentiellement à l'habitat, aux commerces, services et équipements dans une perspective de mixité urbaine. Elle correspond à la ville médiévale haute, à la ville basse et aux quartiers de l'église *Saint Georges*, de *Villefranche* ainsi qu'au quartier thermal ;

L'ensemble de la zone UA est concerné par les différents périmètres de la ZPPAUP.

- PU1 (le château, la ville médiévale haute) : UAz1 ;
- PU2 (la ville basse) : UAz2 ;
- PU3 (les quartiers de l'église Saint Georges, de Villefranche et de la rue de la Burge) : UAz3 ;
- Pth (le quartier thermal) : UAzth.

Les occupations et utilisations du sol autorisées sont soumises au règlement de la ZPPAUP et les autorisations devront faire l'objet d'un avis de l'Architecte des Bâtiments de France.

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

ARTICLE UA 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

1. Les constructions et occupations du sol à usage agricole,
2. Les installations classées (loi du 19 Juillet 1976) autres que celles nécessaires au fonctionnement d'une zone à caractère d'habitat et de services (laverie, garages, chaufferies collectives, etc...) ;
3. Les caravanes isolées (art. R.111-37 à R.111-40 du code de l'urbanisme) ;
4. Les terrains de camping et caravanage (art. R.421-19c, R.421-23c et R.443-1 et suivants du code de l'urbanisme)
5. Les carrières (loi du 19 juillet 1976) ;
6. Les habitations légères de loisirs (art R.111-31 et R.111-32 du code de l'urbanisme).

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

1. Toutes constructions susceptibles de s'insérer dans le tissu urbain, sous réserve qu'il n'en résulte pas pour le voisinage et l'environnement des nuisances ou des dangers,
2. Pour ce qui concerne les constructions à usage d'activités de toute nature, leurs exigences de fonctionnement doivent être compatibles avec les infrastructures existantes notamment les voiries, l'assainissement et les équipements collectifs nécessaires au personnel de l'installation.

SECTION II : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UA 3 : ACCES ET VOIRIE

Accès :

1. Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin ou éventuellement obtenu en application de l'article 682 du Code Civil (servitude de passage) ;
2. Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit ;
3. 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 ;
4. Un recul par rapport à l'alignement pourra être imposé vis à vis des portails et garages, afin que si un véhicule doit stationner avant de pénétrer dans le garage ou de franchir le portail, il puisse le faire sans gêne pour la circulation.

Voirie :

Les voies publiques ou privées doivent présenter des caractéristiques adaptées à l'approche des véhicules de secours, de lutte contre l'incendie et de collecte des ordures ménagères. Leurs dimensions, formes et caractéristiques techniques doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir ;

ARTICLE UA 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

Eau potable :

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

NB : Le service gestionnaire du réseau d'eau potable est le SIVOM Nord Allier

Assainissement :

Eaux usées :

1. Toute construction ou installation nouvelle engendrant des eaux usées doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement, en respectant ses caractéristiques
2. L'évacuation des eaux usées non domestiques dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à une autorisation de la collectivité propriétaire du réseau et peut être subordonnée à un pré-traitement approprié.

NB : Le service gestionnaire du réseau d'assainissement est le SIVOM Nord Allier

Eaux pluviales :

Toute construction nouvelle devra être raccordée au réseau public (s'il existe) ou au fossé par l'intermédiaire d'un dispositif individuel de rétention, le cas échéant. Le dimensionnement

de ce dernier devra rétablir l'écoulement des eaux pluviales tel qu'il était avec le terrain naturel.

En l'absence de réseau, les aménagements nécessaires sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Réseaux électriques et téléphoniques :

Les extensions et branchements neufs seront de type souterrains ou à défaut posés en façade.

ARTICLE UA 5 : CARACTERISTIQUE DES TERRAINS

Non réglementé

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

1. L'implantation des constructions autorisées est soumise au règlement de la ZPPAUP :
 - *L'implantation des constructions est imposée à l'alignement. Des implantations en retrait par rapport à l'alignement pourront être autorisées :*
 - *Pour les édifices publics, à condition que les édifices respectent les caractéristiques du quartier dans lequel ils doivent être réalisés (implantation, volume, matériaux) et que la nouvelle disposition justifie la création d'un nouvel espace public ;*
 - *Pour les édifices implantés en continuité avec un édifice déjà construit en retrait,*
 - *Pour les constructions sur l'une des voies lorsque la parcelle donne sur plusieurs voies.*

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

1. Les constructions doivent être édifiées :
 - en ordre continu d'une limite latérale à l'autre, ou sur une seule limite
 - en retrait de la limite séparative à une distance au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction sans pouvoir être inférieure à 3m.
2. les constructions annexes peuvent être édifiées le long des limites séparatives à condition que leur hauteur ne dépasse pas 3m à l'égout.

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

Non réglementé.

ARTICLE UA 9 : EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE UA 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions autorisées est soumise au règlement de la ZPPAUP :

- *La hauteur des constructions doit être en harmonie avec celle du bâti voisin (R+1, R+2, suivant la topographie), soit au maximum 9m à l'égout et 15m au faîtage.*
- *Peuvent être autorisés les dépassements qui ne concernent que les constructions en continuité et/ou en extension de constructions existantes dont l'altitude est déjà supérieure à la hauteur absolue, pour des raisons d'ordonnancement architectural.*

ARTICLE UA 11 : ASPECT EXTERIEUR

L'aspect des constructions autorisées est soumis au règlement de la ZPPAUP.

ARTICLE UA 12 : STATIONNEMENT

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

ARTICLE UA 13 : ESPACES LIBRES, PLANTATIONS

1. Les espaces libres et aires de stationnement seront aménagés et plantés ;
2. Afin de freiner l'écoulement des eaux de pluies et favoriser leur absorption par le sol, les espaces libres ne seront pas entièrement revêtus de matière étanche.
3. Les essences végétales mentionnées en annexe sont préconisées dans la constitution des haies.

SECTION III : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UA 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Non réglementé.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UD

CARACTERE DE LA ZONE

La zone UD est constituée des extensions périphériques du centre ville ainsi que de certains hameaux de la commune affectés essentiellement à l'habitat.

La zone UD correspond ainsi aux extensions récentes : *Villefranche, la Bourine, Terre Forte, Champ Jeanneton, Gautrinière, Saint Georges, les Mouillères, Champ de la Croix* ainsi qu'aux hameaux périphériques de *Jeu d'en Haut, du Pou, des Amoureux, des Bruyères d'Hâtes, de César et des Mitolles*

L'indice z indique que les zones concernées sont situées dans les périmètres de la ZPPAUP :

- P4 (le quartier des villas) : UDz4
- P5 (les quartiers récents) : UDz5

Dans ces sous-secteurs, les occupations et utilisations du sol autorisées sont soumises au règlement de la ZPPAUP et les autorisations devront faire l'objet d'un avis de l'Architecte des Bâtiments de France.

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

ARTICLE UD 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

1. Les constructions et occupations du sol à usage agricole,
2. Les installations classées (loi du 19 Juillet 1976) autres que celles nécessaires au fonctionnement d'une zone à caractère d'habitat et de services (laverie, garages, chaufferies collectives, etc...) ;
3. Les caravanes isolées (art. R.111-37 à R.111-40 du code de l'urbanisme);
4. Les terrains de camping et caravanage (art. R.421-19c, R.421-23c et R.443-1 et suivants du code de l'urbanisme)
5. Les carrières (loi du 19 juillet 1976) ;

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

1. Toutes constructions susceptibles de s'insérer dans le tissu urbain, sous réserve qu'il n'en résulte pas pour le voisinage et l'environnement des nuisances ou des dangers,
2. Pour ce qui concerne les constructions à usage d'activités de toute nature, leurs exigences de fonctionnement doivent être compatibles avec les infrastructures existantes notamment les voiries, l'assainissement et les équipements collectifs nécessaires au personnel de l'installation.

SECTION II : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UD 3 : ACCES ET VOIRIE

Accès :

1. Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin ou éventuellement obtenu en application de l'article 682 du Code Civil (servitude de passage) ;
2. Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit ;
3. 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 ;
4. Un recul par rapport à l'alignement pourra être imposé vis à vis des portails et garages, afin que si un véhicule doit stationner avant de pénétrer dans le garage ou de franchir le portail, il puisse le faire sans gêne pour la circulation.

Voirie :

Les voies publiques ou privées doivent présenter des caractéristiques adaptées à l'approche des véhicules de secours, de lutte contre l'incendie et de collecte des ordures ménagères. Leurs dimensions, formes et caractéristiques techniques doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

ARTICLE UD 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

Eau potable :

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

NB : Le service gestionnaire du réseau d'eau potable est le SIVOM Nord Allier

Assainissement :

Eaux usées :

1. Toute construction ou installation nouvelle engendrant des eaux usées doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement, 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 à la réglementation en vigueur et évacuées conformément aux exigences des textes réglementaires, avec possibilité de raccordement ultérieur au réseau collectif. L'évacuation des eaux ménagères et effluents non traités dans les fossés ou collecteur d'eaux pluviales est interdite.
2. L'évacuation des eaux usées non domestiques dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à une autorisation de la collectivité propriétaire du réseau et peut être subordonnée à un pré-traitement approprié.

NB : Le service gestionnaire du réseau d'assainissement est le SIVOM Nord Allier

Eaux pluviales :

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

En l'absence de réseau, les aménagements nécessaires sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Réseaux électriques et téléphoniques :

Les extensions et branchements neufs seront de type souterrains ou à défaut posés en façade.

ARTICLE UD 5 : CARACTERISTIQUE DES TERRAINS

Non réglementé.

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

1. A défaut d'une marge de recul supérieure, les constructions doivent s'implanter à une distance de l'alignement des voies au moins égale à 5 mètres.
2. Cette règle peut être modifiée pour :
 - tenir compte du bâti existant (construction en continuité de constructions existantes ne respectant pas le recul de 5m) ;
 - des extensions ou annexes à la construction principale sous réserve que cette modification ne compromette pas l'aménagement futur de la voie, la visibilité et la sécurité ;
 - des logements collectifs et opérations d'aménagement d'ensemble ;
 - des ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

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

1. Les projets de constructions nouvelles doivent tenir compte de l'implantation et de l'orientation des constructions voisines, afin de s'intégrer d'une manière ordonnée aux volumes existants ;
2. Les constructions doivent être implantées :
 - soit en limite séparative
 - si elles s'adossent à un bâtiment voisin construit en limite séparative à condition d'être au maximum de même hauteur, ou s'il s'agit de maisons jumelées,
 - s'il s'agit de constructions n'excédant pas 3,5 mètres de hauteur à l'égout sur limite
 - dans le cadre d'opération d'ensemble

- soit en retrait des limites séparatives, à une distance ne devant pas être inférieure à 3m et à la moitié de la hauteur de la construction ;
- 3. Ces dispositions ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

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

Non réglementé.

ARTICLE UD 9 : EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE UD 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

1. La hauteur totale des constructions nouvelles ne peut excéder 9 mètres à l'égout et 15m au faîtage avec une tolérance de 2m pour les éléments de superstructures.
2. Cette hauteur pourra être dépassée pour les bâtiments et ouvrages nécessaires au bon fonctionnement des services publics et des réseaux d'intérêt public lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.
3. Dans les secteurs couverts par la ZPPAUP : UDz4 et UDz5, la hauteur des constructions autorisées est soumise au règlement de ce dit document.

ARTICLE UD 11 : ASPECT EXTERIEUR

1. 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.
2. Les murs seront traités en matériaux du pays laissés apparents ou en matériaux faits pour être enduits. Les couleurs des façades seront recherchées dans une gamme de ton en harmonie avec l'environnement et la nature des matériaux mis en œuvre sur les bâtiments anciens. L'emploi à nu de matériaux destinés à être enduits (carreaux de plâtre, agglomérés,...) est interdit.
3. Les toitures des constructions d'habitation seront à 2 pans minimum (40° minimum) et de couleur rouge vieilli nuancé. Des couleurs différentes sont autorisées lorsqu'il s'agit de l'extension, de la rénovation d'un bâtiment couvert d'une manière différente ou dans le cadre d'une composition architecturale spécifique.
De même, les toitures terrasses végétalisées sont admises.

4. Les constructions existantes seront restaurées en tenant le plus grand compte de leur caractère d'origine.
5. Dans les secteurs couverts par la ZPPAUP : UDz4 et UDz5, l'aspect des constructions autorisées est soumis au règlement de ce dit document ;
6. Tout projet d'expression contemporaine et innovant par rapport aux règles définies ci-dessus devra prendre en compte les caractères naturels et bâtis du site et sera soumis à l'approbation de l'autorité compétente.

ARTICLE UD 12 : STATIONNEMENT

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

Les possibilités de réalisation de parking doivent être au minimum de :

- 1 place pour 60 m² de SHON de bureaux ou d'activités,
- 1 place pour 30 m² de SHON pour les commerces de plus de 300 m² de SHON,
- 2 places pour les constructions à usage d'habitation. Dans les opérations d'ensemble il sera prévu en plus des parkings communs correspondant à une demi-place par logement.

ARTICLE UD 13 : ESPACES LIBRES, PLANTATIONS

1. Les plantations existantes seront maintenues ou remplacées.
2. Les espaces libres et les aires de stationnement seront aménagés et plantés ;
3. Dans le cadre d'un lotissement ou d'une opération d'ensemble (permis de construire groupé..) comportant plus de 5 logements, il sera demandé un espace commun à tous les lots aménagés en espace vert ou aire de jeu représentant au moins de 10% de la surface de l'opération.
4. Afin de freiner l'écoulement des eaux de pluies et favoriser leur absorption par le sol, les espaces libres ne seront pas entièrement revêtus de matière étanche.
5. Les essences végétales mentionnées en annexe sont préconisées dans la constitution des haies.

SECTION III : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UD 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Non réglementé.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UH

CARACTERE DE LA ZONE

La zone UH correspond aux hameaux, *du Pou, des Amoureux/Chantemerle, des Bruyères d'Hâtes, de Cesar/Grand Champ, des Mitolles* et des *Croptins* à vocation principalement d'habitat.

L'indice z indique que les zones concernées sont situées dans les périmètres de la ZPPAUP :

- Pe : hameaux, demeures et fermes en écarts : UHzpe

Dans ces sous-secteurs, les occupations et utilisations du sol autorisées sont soumises au règlement de la ZPPAUP et les autorisations devront faire l'objet d'un avis de l'Architecte des Bâtiments de France.

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

ARTICLE UH 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

1. Les constructions à usage agricole (hormis l'extension et l'aménagement des bâtiments agricoles existants);
2. Les installations classées (loi du 19 Juillet 1976) autres que celles nécessaires au fonctionnement d'une zone à caractère d'habitat et de services (laverie, garages, chaufferies collectives, etc...) ;
3. Les caravanes isolées (art. R.111-37 à R.111-40 du code de l'urbanisme);
4. Les terrains de camping et caravanage (art. R.421-19c, R.421-23c et R.443-1 et suivants du code de l'urbanisme)
5. Les carrières (loi du 19 juillet 1976) ;

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

1. Toutes constructions susceptibles de s'insérer dans le tissu urbain, sous réserve qu'il n'en résulte pas pour le voisinage et l'environnement des nuisances ou des dangers,
2. Pour ce qui concerne les constructions à usage d'activités de toute nature, leurs exigences de fonctionnement doivent être compatibles avec les infrastructures existantes notamment les voiries, l'assainissement et les équipements collectifs nécessaires au personnel de l'installation.

SECTION II : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UH 3 : ACCES ET VOIRIE

Accès :

1. Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin ou éventuellement obtenu en application de l'article 682 du Code Civil (servitude de passage) ;
2. Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit ;
3. 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 ;
4. Un recul par rapport à l'alignement pourra être imposé vis à vis des portails et garages, afin que si un véhicule doit stationner avant de pénétrer dans le garage ou de franchir le portail, il puisse le faire sans gêne pour la circulation.

Voirie :

Les voies publiques ou privées doivent présenter des caractéristiques adaptées à l'approche des véhicules de secours, de lutte contre l'incendie et de collecte des ordures ménagères. Leurs dimensions, formes et caractéristiques techniques doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

ARTICLE UH 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

Eau potable :

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

NB : Le service gestionnaire du réseau d'eau potable est le SIVOM Nord Allier

Assainissement :

Eaux usées :

1. En l'absence de réseau d'assainissement collectif, toutes les eaux et matières usées doivent être dirigées sur des dispositifs de traitement conformes à la réglementation en vigueur et évacuées conformément aux exigences des textes réglementaires, avec possibilité de raccordement ultérieur au réseau collectif. L'évacuation des eaux ménagères et effluents non traités dans les fossés ou collecteur d'eaux pluviales est interdite.
2. L'évacuation des eaux usées non domestiques dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à une autorisation de la collectivité propriétaire du réseau et peut être subordonnée à un pré-traitement approprié.

NB : Le service gestionnaire du réseau d'assainissement est le SIVOM Nord Allier

Eaux pluviales :

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

En l'absence de réseau, les aménagements nécessaires sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Réseaux électriques et téléphoniques :

Les extensions et branchements neufs seront de type souterrains ou à défaut posés en façade.

ARTICLE UH 5 : CARACTERISTIQUE DES TERRAINS
--

Non réglementé.

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

1. A défaut d'une marge de recul supérieure, les constructions doivent s'implanter à une distance de l'alignement des voies au moins égale à 5 mètres.
2. Cette règle peut être modifiée pour :
 - tenir compte du bâti existant (construction en continuité de constructions existantes ne respectant pas le recul de 5m) ;
 - des extensions ou annexes à la construction principale sous réserve que cette modification ne compromette pas l'aménagement futur de la voie, la visibilité et la sécurité ;
 - des ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.
3. Dans les secteurs couverts par la ZPPAUP : UHzpe, l'implantation des constructions autorisées est soumise au règlement de ce dit document.

ARTICLE UH 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES
--

1. Les projets de constructions nouvelles doivent tenir compte de l'implantation et de l'orientation des constructions voisines, afin de s'intégrer d'une manière ordonnée aux volumes existants ;
2. Les constructions doivent être implantées :
 - soit en limite séparative
 - si elles s'adossent à un bâtiment voisin construit en limite séparative à condition d'être au maximum de même hauteur, ou s'il s'agit de maisons jumelées,
 - s'il s'agit de constructions n'excédant pas 3,5 mètres de hauteur à l'égout sur limite

- soit en retrait des limites séparatives, à une distance ne devant pas être inférieure à 3m et à la moitié de la hauteur de la construction ;
- 3. Ces dispositions ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.
- 4. Dans les secteurs couverts par la ZPPAUP : UHzpe l'implantation des constructions autorisées est soumise au règlement de ce dit document.

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

Non réglementé.

ARTICLE UH 9 : EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE UH 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

1. La hauteur totale des constructions nouvelles ne peut excéder 9 mètres à l'égout et 15m au faîtage avec une tolérance de 2m pour les éléments de superstructures.
2. Cette hauteur pourra être dépassée pour les bâtiments et ouvrages nécessaires au bon fonctionnement des services publics et des réseaux d'intérêt public lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.
3. Dans les secteurs couverts par la ZPPAUP : UHzpe la hauteur des constructions autorisées est soumise au règlement de ce dit document.

ARTICLE UH 11 : ASPECT EXTERIEUR

1. 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.
2. Les murs seront traités en matériaux du pays laissés apparents ou en matériaux faits pour être enduits. Les couleurs des façades seront recherchées dans une gamme de ton en harmonie avec l'environnement et la nature des matériaux mis en œuvre sur les bâtiments anciens. L'emploi à nu de matériaux destinés à être enduits (carreaux de plâtre, agglomérés,...) est interdit.
3. Les toitures des constructions d'habitation seront à 2 pans minimum (40° minimum) et de couleur terre cuite. Des couleurs différentes sont autorisées lorsqu'il s'agit de l'extension, de la rénovation d'un bâtiment couvert d'une manière différente ou dans le cadre d'une composition architecturale spécifique.

De même, les toitures terrasses végétalisées sont admises.

4. Les constructions existantes seront restaurées en tenant le plus grand compte de leur caractère d'origine.
5. Dans les secteurs couverts par la ZPPAUP : UH_{zpe}, l'aspect des constructions autorisées est soumis au règlement de ce dit document ;
6. Tout projet d'expression contemporaine et innovant par rapport aux règles définies ci-dessus devra prendre en compte les caractères naturels et bâtis du site et sera soumis à l'approbation de l'autorité compétente.

ARTICLE UH 12 : STATIONNEMENT

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

ARTICLE UH 13 : ESPACES LIBRES, PLANTATIONS

1. Les plantations existantes seront maintenues ou remplacées.
2. Les espaces libres et les aires de stationnement seront aménagés et plantés ;
3. Afin de freiner l'écoulement des eaux de pluies et favoriser leur absorption par le sol, les espaces libres ne seront pas entièrement revêtus de matière étanche.
4. Les essences végétales mentionnées en annexe sont préconisées dans la constitution des haies.

SECTION III : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UH 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Pour les constructions nouvelles le COS est fixé à 0,15.

Cette règle ne s'applique pour la restauration et la rénovation des constructions existantes.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UE

CARACTERE DE LA ZONE

La zone UE est une zone réservée aux équipements publics et d'intérêts collectifs correspondant au futur hôpital, aux quartiers des écoles rue Saint Georges et de la station d'épuration rue Albert Rondereux.

L'ensemble de la zone UE est concernée par le périmètre PU5 (les extensions récentes de la ZPPAUP).

Les occupations et utilisations du sol autorisées sont soumises au règlement de la ZPPAUP et les autorisations devront faire l'objet d'un avis de l'Architecte des Bâtiments de France.

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

ARTICLE UE 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

1. Les constructions et occupations du sol à usage agricole, industriel, et toute construction incompatible avec la zone,
2. Les constructions à usage d'habitation sauf si elles sont destinées aux personnes dont la présence est nécessaire pour assurer la gestion, la sécurité et la surveillance des équipements liés au service public,
3. Les caravanes isolées (art. R.111-37 à R.111-40 du code de l'urbanisme);
4. Les terrains de camping et caravanage (art. R.421-19c, R.421-23c et R.443-1 et suivants du code de l'urbanisme) ;
5. Les carrières (loi du 19 juillet 1976),
6. Les habitations légères de loisirs (art R.111-31 et R.111-32 du code de l'urbanisme).

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

1. Les bâtiments et équipements publics ou d'intérêt collectif, les équipements d'infrastructure, les bâtiments à usage scolaire, d'enseignement, de santé...
2. Les constructions et équipements destinés à des activités socioculturelles, sportives, de détente et de loisirs ainsi qu'à l'organisation et au fonctionnement de celles-ci,
3. Le logement de fonction et son garage éventuel rendu nécessaire par la gestion, la sécurité et la surveillance des équipements,
4. Les aires de jeux, de sport, de détente et de loisirs, ainsi que les aires de stationnement ouvertes au public,
5. Les ouvrages techniques divers nécessaires au fonctionnement des services publics.

SECTION II : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UE 3 : ACCES ET VOIRIE

Accès :

1. Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin ou éventuellement obtenu en application de l'article 682 du Code Civil (servitude de passage) ;
2. Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit ;
3. 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 ;
4. Un recul par rapport à l'alignement pourra être imposé vis à vis des portails et garages, afin que si un véhicule doit stationner avant de pénétrer dans le garage ou de franchir le portail, il puisse le faire sans gêne pour la circulation.

Voirie :

1. Les voies publiques ou privées doivent présenter des caractéristiques adaptées à l'approche des véhicules de secours, de lutte contre l'incendie et de collecte des ordures ménagères. Leurs dimensions, formes et caractéristiques techniques doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.
2. Pour les voies publiques se terminant en impasse, l'aménagement d'une aire de retournement, afin que les véhicules, notamment de collecte des ordures ménagères et de secours, puissent faire demi-tour le cas échéant.

ARTICLE UE 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

Eau potable :

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

NB : Le service gestionnaire du réseau d'eau potable est le SIVOM Nord Allier

Assainissement :

Eaux usées :

1. Toute construction ou installation nouvelle engendrant des eaux usées doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement, en respectant ses caractéristiques

2. L'évacuation des eaux usées non domestiques dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à une autorisation de la collectivité propriétaire du réseau et peut être subordonnée à un pré-traitement approprié.

NB : Le service gestionnaire du réseau d'assainissement est le SIVOM Nord Allier

Eaux pluviales :

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

En l'absence de réseau, les aménagements nécessaires sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Réseaux électriques et téléphoniques :

Les extensions et branchements neufs seront de type souterrains ou à défaut posés en façade.

ARTICLE UE 5 : CARACTERISTIQUE DES TERRAINS

Non réglementé

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

1. A défaut d'une marge de recul supérieure, les constructions doivent s'implanter à une distance de l'alignement des voies au moins égale à 5 mètres.
2. Cette règle peut être modifiée pour :
 - tenir compte du bâti existant (construction en continuité de constructions existantes ne respectant pas le recul de 5m) ;
 - des extensions ou annexes à la construction principale sous réserve que cette modification ne compromette pas l'aménagement futur de la voie, la visibilité et la sécurité ;
 - des ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

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

1. Les projets de constructions nouvelles doivent tenir compte de l'implantation et de l'orientation des constructions voisines, afin de s'intégrer d'une manière ordonnée aux volumes existants ;
2. Les constructions doivent être implantées :
 - soit en limite séparative
 - si elles s'adosent à un bâtiment voisin construit en limite séparative
 - s'il s'agit de constructions n'excédant pas 3,5 mètres de hauteur à l'égout sur limite
 - dans le cadre d'opération d'ensemble

- soit en retrait des limites séparatives, à une distance ne devant pas être inférieure à 3m et à la moitié de la hauteur de la construction ;
- 3. Ces dispositions ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

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

Non réglementé.

ARTICLE UE 9 : EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE UE 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions autorisées est soumise au règlement de la ZPPAUP :

- *La hauteur des constructions doit être en harmonie avec celle du bâti voisin (R+1, R+2, suivant la topographie), soit au maximum 9m à l'égout et 15m au faîtage.*
- *Peuvent être autorisés les dépassements qui ne concernent que les constructions en continuité et/ou en extension de constructions existantes dont l'altitude est déjà supérieure à la hauteur absolue, pour des raisons d'ordonnancement architectural.*

ARTICLE UE 11 : ASPECT EXTERIEUR

L'aspect des constructions autorisées est soumis au règlement de la ZPPAUP.

ARTICLE UE 12 : STATIONNEMENT

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

ARTICLE UE 13 : ESPACES LIBRES, PLANTATIONS

1. Les espaces libres et les aires de stationnement seront aménagés et plantés ;
2. Afin de freiner l'écoulement des eaux de pluies et favoriser leur absorption par le sol, les espaces libres ne seront pas entièrement revêtus de matière étanche.
3. Les essences végétales mentionnées en annexe sont préconisées dans la constitution des haies.

SECTION III :
POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UE 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Non réglementé.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UI

CARACTERE DE LA ZONE

La zone UI est destinée aux activités artisanales, industrielles et commerciales correspondant à la zone du *Pont des Chèvres*, aux secteurs rue Albert Rondreux et rue Emile Guillaumin.

L'indice z indique que les zones concernées sont situées dans le périmètre de la ZPPAUP (Secteur PU5 (UIz5)). Dans ce sous-secteur, les occupations et utilisations du sol autorisées sont soumises au règlement de la ZPPAUP et les autorisations devront faire l'objet d'un avis de l'Architecte des Bâtiments de France.

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

ARTICLE UI 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

1. Les constructions et occupation du sol à usage d'habitation autre que celles destinées au gardiennage, à la surveillance ou à la direction des établissements, visées à l'article UI2.
2. Les constructions et occupations du sol à usage agricole,
3. Les caravanes isolées (art. R.111-37 à R.111-40 du code de l'urbanisme);
4. Les terrains de camping et caravanage (art. R.421-19c, R.421-23c et R.443-1 et suivants du code de l'urbanisme) ;
5. Les carrières (loi du 19 juillet 1976),
6. Les habitations légères de loisirs (art R.111-31 et R.111-32 du code de l'urbanisme),

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

1. Les établissements à usage d'activités industrielles, artisanales et commerciales, d'hôtellerie,
2. Les installations classées pour la protection de l'environnement, sous réserve que soient mises en œuvre toutes dispositions permettant d'éviter les dangers et nuisances pour le voisinage, conformément à la réglementation en vigueur,
3. Les constructions à usage d'habitation à condition qu'elles soient destinées au logement des personnes dont la présence est indispensable pour assurer le gardiennage, la surveillance, ou la direction des établissements édifiés sur la zone,
4. L'aménagement et l'extension des constructions et installations existantes ainsi que la construction et l'extension des annexes qui leur sont liées,
5. Les équipements publics à condition de ne pas compromettre l'aménagement futur de la zone

6. Toute construction ou installation compatible avec la vocation de la zone et non interdite par l'article UI 1.

SECTION II : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UI 3 : ACCES ET VOIRIE

Accès :

1. Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin ou éventuellement obtenu en application de l'article 682 du Code Civil (servitude de passage) ;
2. Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit ;
3. 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 ;
4. Le long de la route départementale 953, en dehors des panneaux d'agglomération, tout accès nouveau est interdit.

Voirie :

1. Les voies publiques et privées doivent être revêtues,
2. Les voies publiques ou privées doivent présenter des caractéristiques adaptées à l'approche des véhicules de secours, de lutte contre l'incendie et de collecte des ordures ménagères. Leurs dimensions, formes et caractéristiques techniques doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

ARTICLE UI 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

Eau potable :

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

NB : Le service gestionnaire du réseau d'eau potable est le SIVOM Nord Allier

Assainissement :

Eaux usées :

1. Toute construction ou installation nouvelle engendrant des eaux usées doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement, en respectant ses caractéristiques
2. L'évacuation des eaux usées non domestiques dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à une autorisation de la collectivité propriétaire du réseau et peut être subordonnée à un pré-traitement approprié.

NB : Le service gestionnaire du réseau d'assainissement est le SIVOM Nord Allier

Eaux pluviales :

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

En l'absence de réseau, les aménagements nécessaires sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Réseaux électriques et téléphoniques :

Les extensions et branchements neufs seront de type souterrains ou à défaut posés en façade.

ARTICLE UI 5 : CARACTERISTIQUE DES TERRAINS
--

Non règlementé

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

1. Les constructions doivent s'implanter, à défaut d'une marge de recul supérieure définie au plan de zonage, à une distance de l'alignement des voies au moins égale à 6 mètres.
2. Cette règle peut être modifiée lorsqu'il s'agit d'extensions ou d'annexes à la construction principale sous réserve que cette modification ne compromette pas l'aménagement futur de la voie, la visibilité et la sécurité.
3. Cette règle ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics et des réseaux d'intérêt public.

ARTICLE UI 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES
--

1. Les projets de constructions nouvelles doivent tenir compte de l'implantation et de l'orientation des constructions voisines, afin de s'intégrer d'une manière ordonnée aux volumes existants ;
2. Par rapport aux zones d'habitation :
 - Les constructions doivent être implantées par rapport à la limite séparative à une distance au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction sans être inférieure à 6m.
3. Dans les autres cas :
 - Les constructions doivent être implantées par rapport à la limite séparative à une distance au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction sans être inférieure à 3m. Toutefois, cette règle peut être supprimée (implantation sur la limite séparative) lorsque les mesures indispensables sont prises pour éviter la propagation des incendies (notamment murs coupe-feu)

4. Cette règle ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics et des réseaux d'intérêt public.

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

Non réglementé.

ARTICLE UI 9 : EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE UI 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

1. La hauteur maximale des constructions nouvelles ne peut excéder 12 mètres à l'égout des toitures avec une tolérance de 2m supplémentaires pour les éléments de superstructures.
2. Cette hauteur pourra être dépassée pour les bâtiments et ouvrages nécessaires au bon fonctionnement des services publics et des réseaux d'intérêt public lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.
3. Dans le secteur couvert par la ZPPAUP : UIz5, la hauteur des constructions autorisées est soumise au règlement de ce dit document.

ARTICLE UI 11 : ASPECT EXTERIEUR

1. Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages.
2. Dans le secteur couvert par la ZPPAUP : UIz5, l'aspect des constructions autorisées est soumis au règlement de ce dit document.

ARTICLE UI 12 : STATIONNEMENT

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

Les possibilités de réalisation de parking doivent être au minimum de :

- 1 place pour 60 m² de SHON de bureaux ou d'activités,
- 1 place pour 100 m² de bâtiments à usage industriel ou d'entrepôts,
- 1 place pour 30 m² de SHON pour les commerces de plus de 300 m² de SHON,
- 1 place par logement de fonction.

ARTICLE UI 13 : ESPACES LIBRES, PLANTATIONS

1. Les espaces libres et les aires de stationnement seront aménagés et plantés ;
2. Afin de freiner l'écoulement des eaux de pluies et favoriser leur absorption par le sol, les espaces libres ne seront pas entièrement revêtus de matière étanche.
3. Les essences végétales mentionnées en annexe sont préconisées dans la constitution des haies.

SECTION III : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UI 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Non réglementé.

TITRE III

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

AU.....	p.38
AUa.....	p.39
AUI.....	p.44

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AU

CARACTERE DE LA ZONE AU

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

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

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

La zone AU correspond au secteur de *Font Nérès* et au secteur situé entre la rue *Emile Guillaumin* et la rue du *Pied de Fourche*

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

ARTICLE AU 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

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

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

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif présentant un intérêt général.

SECTION II : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.

SECTION III : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE AU 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Non réglementé.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AUa

CARACTERE DE LA ZONE AUa

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

Celle-ci sera urbanisée dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble dans le respect des orientations d'aménagement intégrées au P.L.U.

La zone AUa correspond aux secteurs de *Font Nérès, de Gautrinière, et du Champ du Plaix*.

L'indice z indique que les zones concernées sont situées dans les périmètres de la ZPPAUP :

- P5 (les quartiers récents) : AUaz5

Dans ce sous-secteur, les occupations et utilisations du sol autorisées sont soumises au règlement de la ZPPAUP et les autorisations devront faire l'objet d'un avis de l'Architecte des Bâtiments de France.

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

ARTICLE AUa 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

1. Les constructions et occupations du sol à usage agricole,
2. Les installations classées (loi du 19 Juillet 1976) autres que celles nécessaires au fonctionnement d'une zone à caractère d'habitat et de services (laverie, garages, chaufferies collectives, etc...) ;
3. Les caravanes isolées (art. R.111-37 à R.111-40 du code de l'urbanisme) ;
4. Les terrains de camping et caravanage (art. R.421-19c, R.421-23c et R.443-1 et suivants du code de l'urbanisme),
5. Les carrières (loi du 19 juillet 1976) ;
6. Les habitations légères de loisirs (art R.111-31 et R.111-32 du code de l'urbanisme).

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

1. Toutes constructions susceptibles de s'insérer dans le tissu urbain, sous réserve qu'il n'en résulte pas pour le voisinage et l'environnement des nuisances ou des dangers,
2. Pour ce qui concerne les constructions à usage d'activités de toute nature, leurs exigences de fonctionnement doivent être compatibles avec les infrastructures existantes notamment les voiries, l'assainissement et les équipements collectifs nécessaires au personnel de l'installation.

SECTION II : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE AUa 3 : ACCES ET VOIRIE

Accès :

1. Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit ;
2. Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile ;
3. Un recul par rapport à l'alignement pourra être imposé vis à vis des portails et garages, afin que si un véhicule doit stationner avant de pénétrer dans le garage ou de franchir le portail, il puisse le faire sans gêne pour la circulation.

Voirie :

1. Les voies publiques ou privées doivent présenter des caractéristiques adaptées à l'approche des véhicules de secours, de lutte contre l'incendie et de collecte des ordures ménagères. Leurs dimensions, formes et caractéristiques techniques doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.
2. Pour les voies publiques se terminant en impasse, l'aménagement d'une aire de retournement, afin que les véhicules, notamment de collecte des ordures ménagères et de secours, puissent faire demi-tour le cas échéant.

ARTICLE AUa : DESSERTE PAR LES RESEAUX

Eau potable :

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

NB : Le service gestionnaire du réseau d'eau potable est le SIVOM Nord Allier

Assainissement :

Eaux usées :

1. Toute construction ou installation nouvelle engendrant des eaux usées doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement, en respectant ses caractéristiques
2. L'évacuation des eaux usées non domestiques dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à une autorisation de la collectivité propriétaire du réseau et peut être subordonnée à un pré-traitement approprié.

NB : Le service gestionnaire du réseau d'assainissement est le SIVOM Nord Allier

Eaux pluviales :

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

En l'absence de réseau, les aménagements nécessaires sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Réseaux électriques et téléphoniques :

Les extensions et branchements neufs seront de type souterrains ou à défaut posés en façade.

ARTICLE AUa 5 : CARACTERISTIQUE DES TERRAINS

Non règlementé

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

1. A défaut d'une marge de recul supérieure, les constructions doivent s'implanter à une distance de l'alignement des voies au moins égale à 5 mètres.
2. Cette règle peut être modifiée pour :
 - tenir compte du bâti existant (construction en continuité de constructions existantes ne respectant pas le recul de 5m) ;
 - des extensions ou annexes à la construction principale sous réserve que cette modification ne compromette pas l'aménagement futur de la voie, la visibilité et la sécurité ;
 - des logements collectifs et opérations d'aménagement d'ensemble ;
 - des ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

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

1. Les projets de constructions nouvelles doivent tenir compte de l'implantation et de l'orientation des constructions voisines, afin de s'intégrer d'une manière ordonnée aux volumes existants ;
2. Les constructions doivent être implantées :
 - soit en limite séparative
 - si elles s'adossent à un bâtiment voisin construit en limite séparative à condition d'être au maximum de même hauteur, ou s'il s'agit de maisons jumelées,
 - s'il s'agit de constructions n'excédant pas 3,5 mètres de hauteur à l'égout sur limite
 - dans le cadre d'opération d'ensemble
 - soit en retrait des limites séparatives, à une distance ne devant pas être inférieure à 3m et à la moitié de la hauteur de la construction ;
3. Ces dispositions ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

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

Non réglementé.

ARTICLE AUa 9 : EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE AUa 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

1. La hauteur totale des constructions nouvelles ne peut excéder 9 mètres à l'égout et 15m au faîtage avec une tolérance de 2m pour les éléments de superstructures.
2. Cette hauteur pourra être dépassée pour les bâtiments et ouvrages nécessaires au bon fonctionnement des services publics et des réseaux d'intérêt public lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.
3. Dans les secteurs couverts par la ZPPAUP : AUaz5, la hauteur des constructions autorisées est soumise au règlement de ce dit document.

ARTICLE AUa 11 : ASPECT EXTERIEUR

1. 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.
2. Les murs seront traités en matériaux du pays laissés apparents ou en matériaux faits pour être enduits. Les couleurs des façades seront recherchées dans une gamme de ton en harmonie avec l'environnement et la nature des matériaux mis en œuvre sur les bâtiments anciens. L'emploi à nu de matériaux destinés à être enduits (carreaux de plâtre, agglomérés,...) est interdit.
3. Les toitures des constructions d'habitation seront à 2 pans minimum (40° minimum) et de couleur terre cuite. Des couleurs différentes sont autorisées lorsqu'il s'agit de l'extension, de la rénovation d'un bâtiment couvert d'une manière différente ou dans le cadre d'une composition architecturale spécifique. De même, les toitures terrasses végétalisées sont admises.
4. Les constructions existantes seront restaurées en tenant le plus grand compte de leur caractère d'origine.
5. Dans les secteurs couverts par la ZPPAUP : AUaz5, l'aspect des constructions autorisées est soumis au règlement de ce dit document

6. Tout projet d'expression contemporaine et innovant par rapport aux règles définies ci-dessus devra prendre en compte les caractères naturels et bâtis du site et sera soumis à l'approbation de l'autorité compétente.

ARTICLE AUa 12 : STATIONNEMENT

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

Les possibilités de réalisation de parking doivent être au minimum de :

- 1 place pour 60 m² de SHON de bureaux ou d'activités,
- 1 place pour 25 m² de SHON pour les commerces de plus de 300 m² de SHON,
- 2 places par logement pour les constructions à usage d'habitation. Dans les opérations d'ensemble il sera prévu en plus des parkings communs correspondant à une demi-place par logement.

ARTICLE AUa 13 : ESPACES LIBRES, PLANTATIONS

1. Les plantations existantes seront maintenues ou remplacées.
2. Les espaces libres et les aires de stationnement seront aménagés et plantés ;
3. Dans le cadre d'un lotissement ou d'une opération d'ensemble (permis de construire groupé..) comportant plus de 5 logements, il sera demandé un espace commun à tous les lots aménagés en espace vert ou aire de jeu représentant au moins de 10% de la surface de l'opération.
4. Afin de freiner l'écoulement des eaux de pluies et favoriser leur absorption par le sol, les espaces libres ne seront pas entièrement revêtus de matière étanche.
5. Les essences végétales mentionnées en annexe sont préconisées dans la constitution des haies.

SECTION III : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE AUa 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Non réglementé.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AUI

CARACTERE DE LA ZONE

La zone AUI est destinée aux activités artisanales, industrielles et commerciales. Elle correspond à la zone du Pont des Chèvres.

Celle-ci peut être urbanisée au fur et à mesure de la réalisation des équipements et viabilités suffisantes.

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

ARTICLE AUI 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

1. Les constructions et occupation du sol à usage d'habitation autre que celles destinées au gardiennage, à la surveillance ou à la direction des établissements, visées à l'article AUI2.
2. Les constructions et occupations du sol à usage agricole,
3. Les caravanes isolées (art. R.111-37 à R.111-40 du code de l'urbanisme);
4. Les terrains de camping et caravanage (art. R.421-19c, R.421-23c et R.443-1 et suivants du code de l'urbanisme) ,
5. Les carrières (loi du 19 juillet 1976),
6. Les habitations légères de loisirs (art R.111-31 et R.111-32 du code de l'urbanisme).

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

1. Les établissements à usage d'activités industrielles, artisanales et commerciales,
2. Les installations classées pour la protection de l'environnement, sous réserve que soient mises en œuvre toutes dispositions permettant d'éviter les dangers et nuisances pour le voisinage, conformément à la réglementation en vigueur,
3. Les constructions à usage d'habitation à condition qu'elles soient destinées au logement des personnes dont la présence est indispensable pour assurer le gardiennage, la surveillance, ou la direction des établissements édifiés sur la zone,
4. L'aménagement et l'extension des constructions et installations existantes ainsi que la construction et l'extension des annexes qui leur sont liées,
5. Les équipements publics à condition de ne pas compromettre l'aménagement futur de la zone
6. Toute construction ou installation compatible avec la vocation de la zone et non interdite par l'article AUI 1.

SECTION II :

CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE AUI 3 : ACCES ET VOIRIE

Accès :

1. Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin ou éventuellement obtenu en application de l'article 682 du Code Civil (servitude de passage) ;
2. Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit ;
3. 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 ;
4. Le long de la route départementale 953, tout accès nouveau est interdit.

Voirie :

Les voies publiques ou privées doivent présenter des caractéristiques adaptées à l'approche des véhicules de secours, de lutte contre l'incendie et de collecte des ordures ménagères. Leurs dimensions, formes et caractéristiques techniques doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

ARTICLE AUI 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

Eau potable :

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

NB : Le service gestionnaire du réseau d'eau potable est le SIVOM Nord Allier

Assainissement :

Eaux usées :

1. Toute construction ou installation nouvelle engendrant des eaux usées doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement, en respectant ses caractéristiques
2. L'évacuation des eaux usées non domestiques dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à une autorisation de la collectivité propriétaire du réseau et peut être subordonnée à un pré-traitement approprié.

NB : Le service gestionnaire du réseau d'assainissement est le SIVOM Nord Allier

Eaux pluviales :

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

En l'absence de réseau, les aménagements nécessaires sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Réseaux électriques et téléphoniques :

Les extensions et branchements neufs seront de type souterrains ou à défaut posés en façade.

ARTICLE AUI 5 : CARACTERISTIQUE DES TERRAINS

Non réglementé

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

1. Les constructions doivent s'implanter, à défaut d'une marge de recul supérieure définie au plan de zonage, à une distance de l'alignement des voies au moins égale à 6 mètres.
2. Cette règle peut être modifiée lorsqu'il s'agit d'extensions ou d'annexes à la construction principale sous réserve que cette modification ne compromette pas l'aménagement futur de la voie, la visibilité et la sécurité.
3. Cette disposition ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

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

1. Les projets de constructions nouvelles doivent tenir compte de l'implantation et de l'orientation des constructions voisines, afin de s'intégrer d'une manière ordonnée aux volumes existants ;
2. Par rapport aux zones d'habitation :
 - Les constructions doivent être implantées par rapport à la limite séparative à une distance au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction sans être inférieure à 6m.
3. Dans les autres cas :
 - Les constructions doivent être implantées par rapport à la limite séparative à une distance au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction sans être inférieure à 3m. Toutefois, cette règle peut être supprimée (implantation sur la limite séparative) lorsque les mesures indispensables sont prises pour éviter la propagation des incendies (notamment murs coupe-feu)

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

Non réglementé.

ARTICLE AUI 9 : EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE AUI 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

1. La hauteur maximale des constructions nouvelles ne peut excéder 12 mètres à l'égout des toitures avec une tolérance de 2m supplémentaires pour les éléments de superstructures.
2. Cette hauteur pourra être dépassée pour les bâtiments et ouvrages nécessaires au bon fonctionnement des services publics et des réseaux d'intérêt public lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.

ARTICLE AUI 11 : ASPECT EXTERIEUR

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

ARTICLE AUI 12 : STATIONNEMENT

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

Les possibilités de réalisation de parking doivent être au minimum de :

- 1 place pour 60 m² de SHON de bureaux ou d'activités,
- 1 place pour 100 m² de bâtiments à usage industriel ou d'entrepôts,
- 1 place pour 30 m² de SHON pour les commerces de plus de 300 m² de SHON,
- 1 place par logement de fonction.

ARTICLE AUI 13 : ESPACES LIBRES, PLANTATIONS

1. Les espaces libres et les aires de stationnement seront aménagés et plantés ;
2. Afin de freiner l'écoulement des eaux de pluies et favoriser leur absorption par le sol, les espaces libres ne seront pas entièrement revêtus de matière étanche.
3. Les essences végétales mentionnées en annexe sont préconisées dans la constitution des haies.

SECTION III : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE AUI 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Non réglementé.

TITRE IV

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

A

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A

CARACTERE DE LA ZONE

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

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

L'indice z indique que les zones concernées sont situées dans les périmètres de la ZPPAUP :

- Pe (hameaux, demeures et fermes en écarts) : Azpe
- Pn (protection des espaces naturels et agricoles) : Azpn

Dans ces sous-secteurs, les occupations et utilisations du sol autorisées sont soumises au règlement de la ZPPAUP et les autorisations devront faire l'objet d'un avis de l'Architecte des Bâtiments de France.

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

ARTICLE A 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

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

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

1. Les constructions de bâtiments agricoles liées et nécessaires à l'activité des exploitations agricoles ;
2. Les constructions et installations liées à la diversification agricole (vente à la ferme, atelier de transformation...) ;
3. Les constructions à usage d'habitation ainsi que celles qui leur sont complémentaires (dépendances, garages, annexes ...) sous réserve d'être strictement liées et nécessaires au bon fonctionnement des exploitations agricoles existantes ;
4. Les installations de tourisme à la ferme (gîtes ruraux, gîtes d'étape, chambres d'hôtes, fermes auberges....), complémentaires à une exploitation agricole existante, par aménagement de bâtiments existants. Pour ce type d'activité complémentaire, une extension par bâtiment existant sera autorisée, sous réserve que la SHON totale n'excède pas 200m².

Sont exclus du bénéfice de ces dispositions :

- ↳ les abris de jardin et autres locaux pouvant constituer un abri
- ↳ les constructions provisoires
- ↳ les constructions dont l'emprise au sol est inférieure à 50m²

Les occupations du sol citées ci-dessus sont autorisées sous réserve que le caractère de la zone ne soit pas mis en cause et de la bonne intégration des constructions dans le paysage.

5. Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des équipements et services publics ;
6. Les affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils ne compromettent pas la stabilité des sols, l'écoulement des eaux et qu'ils ne portent pas atteinte au caractère du site.
7. Dans les secteurs couverts par la ZPPAUP : Azpn et Azpe, les occupations et utilisations des sols autorisées sont régies par ce dit document.

SECTION II : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE A 3 : ACCES ET VOIRIE

1. Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique ;
2. Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte (défense contre l'incendie, protection civile)

ARTICLE A 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

Le raccordement au réseau d'eau potable et au réseau électrique est à la charge exclusive du pétitionnaire.

Eau potable :

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

NB : Le service gestionnaire du réseau d'eau potable est le SIVOM Nord Allier

Assainissement :

Eaux usées :

1. En l'absence d'un réseau d'assainissement collectif, toutes les eaux et matières usées doivent être dirigées sur des dispositifs de traitement conformes à la réglementation en vigueur et évacuées conformément aux exigences des textes réglementaires, avec possibilité de raccordement ultérieur au réseau collectif.

L'évacuation des eaux ménagères et effluents non traités dans les fossés ou collecteur d'eaux pluviales est interdite.

2. L'évacuation des eaux usées non domestiques dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à une autorisation de la collectivité propriétaire du réseau et peut être subordonnée à un pré-traitement approprié.

NB : Le service gestionnaire du réseau d'assainissement est le SIVOM Nord Allier

Eaux pluviales :

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

En l'absence de réseau, les aménagements nécessaires sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Réseaux électriques et téléphoniques :

Les extensions et branchements neufs seront de type souterrains ou à défaut posés en façade.

ARTICLE A 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

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

1. A défaut d'une marge supérieure définie au plan de zonage, les constructions doivent s'implanter à une distance de l'alignement des voies au moins égale à 6m ;
2. Cette règle générale peut être modifiée pour des équipements d'intérêt public, ou pour tenir compte de l'implantation des constructions existantes. Les dimensions des retraits peuvent être adaptées jusqu'à éventuellement une implantation en limite de l'alignement.
3. Dans les secteurs couverts par la ZPPAUP : Azpn et Azpe, l'implantation des constructions autorisées est soumise au règlement de ce dit document.

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

1. Les projets de constructions nouvelles doivent tenir compte de l'implantation et de l'orientation des constructions voisines, afin de s'intégrer d'une manière ordonnée aux volumes existants ;
2. Les constructions doivent être implantées à une distance de l'alignement des voies au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction sans être inférieure à 6m.
3. Ces dispositions ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

4. Dans les secteurs couverts par la ZPPAUP : Azpn et Azpe, l'implantation des constructions autorisées est soumise au règlement de ce dit document.

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

Non réglementé.

ARTICLE A 9 : EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE A 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

1. La hauteur maximum totale des constructions ne peut excéder 6 mètres à l'égout du toit et 10m au faîtage pour les constructions à usage d'habitation et 15 mètres pour les autres constructions ;
2. Cette hauteur pourra être dépassée pour les bâtiments et ouvrages nécessaires au bon fonctionnement des services publics et des réseaux d'intérêt public lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.
3. Dans les secteurs couverts par la ZPPAUP : Azpn et Azpe, la hauteur des constructions autorisées est soumise au règlement de ce dit document.

ARTICLE A 11 : ASPECT EXTERIEUR

1. Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages.
2. Les constructions existantes seront restaurées en tenant le plus grand compte de leur caractère d'origine.

Construction d'habitation :

1. Les murs seront traités en matériaux du pays laissés apparents ou en matériaux faits pour être enduits. Les couleurs des façades seront recherchées dans une gamme de ton en harmonie avec la nature des matériaux mis en œuvre sur les bâtiments anciens. L'emploi à nu de matériaux destinés à être enduits (carreaux de plâtre, agglomérés,...) est interdit.
2. Les toitures des constructions d'habitation seront à 2 pans minimum (40° minimum) et de couleur terre cuite. Des couleurs différentes sont autorisées lorsqu'il s'agit de l'extension, de la rénovation d'un bâtiment couvert d'une manière différente ou dans le cadre d'une composition architecturale spécifique. De même, les toitures terrasses végétalisées sont admises.

Bâtiment agricole :

1. Les toitures des bâtiments agricoles seront à 2 pans et de ton rouge vieilli ou gris ardoisé. L'emploi de plaques translucides améliorant la clarté des bâtiments est autorisé (max 25% de la surface de la toiture)
2. L'utilisation de bardages bois est vivement préconisé. A défaut, les façades seront recherchées dans une gamme de ton en harmonie avec la nature des matériaux mis en œuvre sur les bâtiments anciens. L'emploi à nu de matériaux destinés à être enduits (carreaux de plâtre, agglomérés,...) est interdit. L'emploi de plaques translucides améliorant la clarté des bâtiments est autorisé (hauteur max. 1m)

ARTICLE A 12 : STATIONNEMENT

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

ARTICLE A 13 : ESPACES LIBRES, PLANTATIONS

1. Les espaces boisés classés figurant sur le plan de zonage doivent être conservés (art. L et R. 130-1 et suivants du Code de l'Urbanisme).
2. Les plantations existantes seront maintenues ou remplacées par des plantations au moins équivalentes.
3. Les essences végétales mentionnées en annexe sont préconisées dans la constitution des haies.

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

ARTICLE A 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Non réglementé.

TITRE V

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

N

y compris Nh , NI et Nm

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N

CARACTERE DE LA ZONE

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

Elle comprend 2 sous-secteurs particuliers :

- un sous-secteur Nh où une certaine constructibilité est admise à condition d'être en rapport avec le bâti existant,
- un sous-secteur NL réservé aux aménagements, équipements et installations de sport, loisirs et détente.
- un sous-secteur Nm réservé à l'accueil d'activités culturelles et en particulier liées à la mémoire des français morts à la cause de l'indépendance américaine.

L'indice z indique que les zones concernées sont situées dans les périmètres de la ZPPAUP :

- Pe (hameaux, demeures et fermes en écarts : Nzpe
- Pn (protection des espaces naturels et agricoles : Nzpn

Dans ces sous-secteurs, les occupations et utilisations du sol autorisées sont soumises au règlement de la ZPPAUP et les autorisations devront faire l'objet d'un avis de l'Architecte des Bâtiments de France.

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

ARTICLE N 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

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

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

1. Dans l'ensemble de la zone N :
 - Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des équipements et services publics ;
 - La reconstruction après sinistre des bâtiments existants dans la limite des volumes existants avant la destruction ;
2. Dans le seul secteur Nh :
 - la restauration, l'aménagement et le changement de destination des bâtiments existants à la date d'approbation du PLU ;

- l'extension des bâtiments existants, dans la limite de 100% de l'emprise ou sol initiale ou sous réserve que la SHON totale n'excède pas 200m² ;

Sont exclus du bénéfice des dispositions des deux alinéas précédents :

- ↳ les abris de jardin et autres locaux pouvant constituer un abri
- ↳ les constructions provisoires
- ↳ les constructions dont l'emprise au sol est inférieure à 50m²
- les constructions annexes aux habitations existantes, sous réserve que leur emprise au sol soit inférieure à 40m² (hormis pour les piscines dont la superficie maximum n'est pas réglementée).

Les occupations du sol citées ci-dessus sont autorisées sous réserve que le caractère de la zone naturelle ne soit pas mis en cause et de la bonne intégration des constructions dans le paysage.

3. Dans le seul secteur NL :

- Les constructions à usage touristique, de détente et sportif,
- les constructions et installations à vocation culturelle et d'hébergements touristiques et les équipements liés à l'accueil des visiteurs ;
- L'aménagement et l'extension mesurée des bâtiments existants autres que ceux autorisés dans la zone,
- Les équipements publics,
- Les parcs d'attraction, aires de jeux ou de sports,
- Les bâtiments de fonction, les sanitaires et autres commodités,
- Les bâtiments annexes liés aux constructions existantes,
- Les parcs de stationnement de véhicule.

4. Dans le seul secteur Nm :

- Les aires de stationnement ;
- Les installations sanitaires et autres commodités
- Les constructions et installations de type mémorial liées à la mémoire des français morts à la cause de l'indépendance américaine.

5. Dans les secteurs couverts par la ZPPAUP : Nzpn et Nzpe, les occupations et utilisations des sols autorisées sont régies par ce dit document.

SECTION II : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE N 3 : ACCES ET VOIRIE

1. Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique ;
2. Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte (défense contre l'incendie, protection civile)

ARTICLE N 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

Eau potable :

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

NB : Le service gestionnaire du réseau d'eau potable est le SIVOM Nord Allier

Assainissement :

Eaux usées :

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

2. L'évacuation des eaux usées non domestiques dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à une autorisation de la collectivité propriétaire du réseau et peut être subordonnée à un pré-traitement approprié.

NB : Le service gestionnaire du réseau d'assainissement est le SIVOM Nord Allier

Eaux pluviales :

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

En l'absence de réseau, les aménagements nécessaires sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Réseaux électriques et téléphoniques :

Les extensions et branchements neufs seront de type souterrains ou à défaut posés en façade.

ARTICLE N 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

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

1. Les projets de constructions doivent tenir compte des éventuelles marges de recul portées au plan de zonage ;

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

3. En zone N, Nh et NL :

Les constructions doivent être édifiées :

- soit à l'alignement des voies

- soit en recul (min 3m) à condition de respecter une certaine continuité avec les bâtiments implantés sur les parcelles voisines. Dans le cas d'une implantation en retrait de l'alignement un mur de clôture pourra être imposé pour assurer la continuité avec le bâti existant.
- 4. Des implantations différentes pourront être autorisées :
 - pour des extensions ou aménagements de bâtiments existants non-conformes à ces règles,
 - pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.
- 5. Dans les secteurs couverts par la ZPPAUP : Nzpn et Nzpe, l'implantation des constructions autorisées est soumise au règlement de ce dit document.
- 6. En zone Nm, les constructions et installations devront être implantées à une distance au moins égale à 35m de l'axe des RD 953 et RD 1.

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

1. Les projets de constructions nouvelles doivent tenir compte de l'implantation et de l'orientation des constructions voisines, afin de s'intégrer d'une manière ordonnée aux volumes existants ;
2. Les constructions doivent être implantées :
 - soit en limite séparative
 - soit en retrait des limites séparatives, à une distance ne devant pas être inférieure à 3m et à la moitié de la hauteur de la construction ;
3. Ces dispositions ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.
4. Dans les secteurs couverts par la ZPPAUP : Nzpn et Nzpe, l'implantation des constructions autorisées est soumise au règlement de ce dit document.

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

Non réglementé.

ARTICLE N 9 : EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE N 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

1. La hauteur maximum totale des constructions à l'égout des toitures ne peut excéder 9 mètres à l'égout des toitures pour les constructions principales et 3,5 mètres pour les annexes ;
2. Dans le cas de la reconstruction après sinistre ou de l'extension des constructions existantes, la hauteur est limitée à la hauteur initiale du bâtiment ;
3. Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les bâtiments et ouvrages nécessaires au bon fonctionnement des services publics et des réseaux d'intérêt public lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.
4. Dans les secteurs couverts par la ZPPAUP : Nzpn et Nzpe, la hauteur des constructions autorisées est soumise au règlement de ce dit document.

ARTICLE N 11 : ASPECT EXTERIEUR

1. Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages ;
2. Les constructions annexes et extensions seront traitées avec le même soin que les façades des bâtiments principaux ;
3. Les constructions existantes seront restaurées en tenant le plus grand compte de leur caractère d'origine ;
4. Dans les secteurs couverts par la ZPPAUP : Nzpn et Nzpe, l'aspect des constructions autorisées est soumis au règlement de ce dit document.

ARTICLE N 12 : STATIONNEMENT

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

ARTICLE N 13 : ESPACES LIBRES, PLANTATIONS

1. Les espaces boisés classés figurant sur le plan de zonage doivent être conservés (art. L et R. 130-1 et suivants du Code de l'Urbanisme).
2. Les plantations existantes seront maintenues ou remplacées par des plantations au moins équivalentes.
3. Les essences végétales mentionnées en annexe sont préconisées dans la constitution des haies.

SECTION III : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE N 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Pour l'ensemble des zones N, le COS est fixé à 0,15.

ANNEXE : LISTE DES ESSENCES LOCALES PRECONISEES

ARBUSTES :

Troène champêtre, charmillé, noisetier, prunellier, érable champêtre, cornouiller sanguin, fusain, néflier, sureau, viorne, buis, épine blanche.

ARBUSTES A FLEURS :

(pour haies libres ornementales)

Buddleia, forsythia, hibiscus (althea), sureau, groseillier à fleurs, rosier rugueux, seringat, boule de neige, lilas, deutzia, viorne, églantier.

ARBUSTES A FRUITS :

Cassissier, groseillier, framboisier, noisetier, néflier.

ARBRES DE HAUT JET :

Erable champêtre, charme, chêne sessile, chêne pédonculé, chêne rouge d'Amérique, frêne, merisier des bois, érable sycomore, orme résistant, tilleul, marronnier, châtaigner (sol acide), bouleau blanc, saule blanc, aulne (en terrain frais), alisier, acacia, sorbier domestique (et pas sorbier des oiseaux), peuplier tremble (et pas peuplier d'Italie), platane, noyer (sur sol argilo-calcaire).

ARBRES A FRUITS :

Pommier, poirier, cerisier, etc...

