

Commune de

**VILLENEUVE-SUR-ALLIER**

(Département de l'Allier)



## 5. REGLEMENT

Arrêté par DCM le 10 avril 2019

Approuvé par DCM le 10 juillet 2020

**APTITUDES AMENAGEMENT**

Espace Saint Louis- Rue Raffin 42300 Roanne

Tél/fax : 04 77 71 28 82-aptitudes.aménagement@orange.fr

---

# ▷ SOMMAIRE ◁

---

▷ <b>Préambule</b>	<b>2</b>
▷ <b>Chapitre I : Dispositions générales</b>	<b>3</b>
<b>Dispositions générales administratives</b>	<b>4</b>
Article DG 1 : Champ d'application territorial du plan	4
Article DG 2 : Portée juridique du règlement du PLU	4
Article DG 3 : Division du territoire en zones	5
Article DG 4 : Autres dispositions générales	6
Article DG5 : Archéologie	7
Article DG6 : Zones de risques de nuisances et pollutions	7
<b>Dispositions générales techniques</b>	<b>9</b>
Article DG 7 : Accès et voirie	9
Article DG 8 : Desserte par les réseaux	10
Article DG 9 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	13
Article DG 10 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et des abords des constructions	20
▷ <b>Chapitre II : Dispositions spécifiques à chaque zone</b>	<b>21</b>
<b>Chapitre II-I : Dispositions spécifiques aux zones urbaines</b>	<b>22</b>
▷ Dispositions applicables aux zones urbaines : Ub, Ud, Uh, UL, Upj, Ugv	23
▷ Dispositions applicables à la zone urbaine : UE	28
<b>Chapitre II-II : Dispositions spécifiques aux zones à urbaniser</b>	<b>35</b>
▷ Dispositions applicables à la zone à urbaniser : 1AU	36
▷ Dispositions applicables à la zone à urbaniser : 2AU	39
<b>Chapitre II-III : Dispositions spécifiques aux zones agricoles (A, Anc)</b>	<b>41</b>
<b>Chapitre II-IV : Dispositions spécifiques aux zones naturelles (N)</b>	<b>47</b>
▷ <b>Annexes</b>	<b>52</b>
Annexe 1 : Essences végétales conseillées	53
Annexe 2 : Destinations et sous-destinations des constructions	54
Annexe 3 : Définitions et lexique	57

---

# ▷ PREAMBULE ◁

---

Le présent règlement est établi conformément aux prescriptions des articles R151-9 à 151-50 du Code de l'Urbanisme. Il est composé de :

- un chapitre I qui s'applique simultanément avec le reste du règlement et qui est composé de deux parties relatives aux dispositions générales d'ordre administratif et aux dispositions générales d'ordre technique exprimées sous forme écrite ou graphique, qui s'applique à l'ensemble des zones sauf exception mentionnée pour chaque thème ;
- un chapitre II définissant les règles spécifiques applicables à chacune des zones et secteurs ;
- annexes.

*L'ensemble de ces règles peuvent comporter l'interdiction de construire. Elles définissent, en fonction des circonstances locales, l'implantation, les dimensions, l'aspect des constructions ainsi que l'aménagement de leurs abords, afin de contribuer à la qualité architecturale et à l'insertion harmonieuse des constructions dans le milieu environnant.*

Les articles R.151-27 et R.151-28 du code de l'urbanisme précisent les 5 catégories de destinations et 21 catégories de sous-destinations pour lesquelles il est possible de prévoir des règles différenciées :

- « **exploitation agricole et forestière** » : exploitation agricole, exploitation forestière ;
- « **habitation** » : logement, hébergement ;
- « **commerce et activités de service** » : artisanat et commerce de détail, restauration, commerce de gros, activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, hébergement hôtelier et touristique, cinéma ;
- « **équipements d'intérêt collectif et services publics** » : locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés, locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés, établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale, salles d'art et de spectacles, équipements sportifs, autres équipements recevant du public ;
- « **autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire** » : industrie, entrepôt, bureau, centre de congrès et d'exposition.

*Le lexique reporté en annexe précise ce qu'il faut entendre pour chaque destination et sous-destination.*

# CHAPITRE I

## DISPOSITIONS GENERALES

▷ DISPOSITIONS GENERALES  
ADMISTRATIVES

▷ DISPOSITIONS GENERALES  
TECHNIQUES

# ▷ DISPOSITIONS GENERALES ADMINISTRATIVES

## ▷ ARTICLE DG 1

### CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN

Le présent règlement s'applique au territoire de la commune de Villeneuve sur Allier 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.

En dérogation aux dispositions de l'article R.151-21 du code de l'urbanisme, les règles d'urbanisme du PLU s'appliquent sur la parcelle telle qu'elle résulte de la division (et non sur l'unité foncière d'origine).

## ▷ ARTICLE DG 2

### PORTEE JURIDIQUE DU REGLEMENT DU P.L.U

Les occupations et utilisations du sol doivent être conformes aux dispositions du règlement qu'il soit écrit ou graphique. L'autorité chargée d'instruire les demandes doit donc procéder à l'instruction et délivrer les autorisations tant sur la base de ces deux documents que sur la base de prescriptions particulières édictées à partir d'autres législations et réglementations ayant des effets sur l'occupation et l'utilisation du sol. Ces servitudes d'utilité publiques sont annexées au PLU.

Toutes les normes et documents opposables aux autorisations d'urbanisme et d'occupations du sol ne figurent pas exclusivement dans le Code de l'urbanisme. D'autres textes législatifs et d'autres codes (environnement, rural, minier, santé, civil...) sont opposables aux autorisations d'urbanisme et d'occupation des sols.

Le principe de l'indépendance des législations implique qu'une autorisation accordée au titre d'une autre législation ne vaut pas autorisation au titre d'une autre. Certaines opérations devant faire l'objet d'une autorisation d'urbanisme pourront ainsi être soumises à l'accomplissement, selon les cas, de formalités préalables ou concomitantes :

- déclaration ou autorisation au titre du Code Forestier (notamment défrichement, coupe et abattage d'arbres...),
- déclaration ou autorisation au titre du Code de l'Environnement (Loi sur l'Eau, ICPE, enseignes / pré-enseigne...),
- déclaration ou autorisation au titre du Code de la Construction et de l'Habitation (établissement recevant du public : sécurité / accessibilité...),
- déclaration d'utilité publique ou déclaration de projet au titre du Code de l'Expropriation,
- autorisation «unité touristique nouvelle» (UTN) au titre du Code de l'Urbanisme,
- autorisation d'occupation du domaine public,
- autorisation des gestionnaires de voiries ...

## 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.

→ **Les zones urbaines** sont dites zones U. Selon l'article R. 151-18 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 urbaine comporte :

- la zone Ub est une zone urbaine mixte dense qui correspond au centre bourg ;
- la zone Ud est une zone urbaine qui correspond aux extensions résidentielles contemporaines
- Une zone Uh est une zone à vocation d'habitat constituée en hameau
- la zone UE est une zone urbaine réservée aux activités économiques
- la zone UL : zone à vocation d'activités sportives et de loisirs
- la zone Upj est une zone à vocation dominante de parc paysagé et de jardins
- la zone Ugv est une zone de sédentarisation des gens du voyage.

→ **Les zones à urbaniser** sont dites zones AU. Selon l'article R. 151-20 du Code de l'Urbanisme, peuvent être classés en zone à urbaniser les secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouvert à l'urbanisation.

La zone à urbaniser comporte :

- la zone 1AU est une zone à urbaniser « ouverte » dont l'urbanisation devra être compatible avec l'orientation d'aménagement et de programmation définie pour cette zone
- la zone 2AU est une zone à urbaniser « fermée » dont l'ouverture à l'urbanisation nécessite une modification ou une révision du PLU.

→ **Les zones agricoles** sont dites zones A. Selon l'article R. 151-22 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.

La zone agricole comporte :

- la zone Anc : zone agricole non constructible.

→ **Les zones naturelles** sont dites zones N. Selon l'article R. 151-24 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.

Sur le plan figure également :

- **les éléments remarquables** identifiés au titre des articles L.151-19 et L.151-23 du Code de l'Urbanisme : zones humides et éléments bâtis remarquables ;
- **les bâtiments situés en zone A dont le changement de destination** est autorisé conformément à l'article L.151-11 du Code de l'Urbanisme ;
- **les emplacements réservés** aux voies, ouvrages publics et installations d'intérêt général ; l'emplacement réservé est délimité sur le plan et repéré par un numéro. Sa destination, sa superficie et son bénéficiaire sont consignés sur la liste annexe des emplacements réservés ;
- **les périmètres du plan de préventions des risques naturels d'inondation** « Val d'Allier Nord » (indice i sur le plan de zonage) ;
- **les espaces boisés classés** ;
- **les marges de recul** applicables le long des voies classées à grande circulation (RN7) au titre de l'article L.111-6 du code de l'urbanisme.

▷ ARTICLE DG 4

## AUTRES DISPOSITIONS GENERALES

### ADAPTATIONS MINEURES

I) Selon l'article L. 152-3 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 de celles prévues à l'article L.152-4 du Code de l'Urbanisme.

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, 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.

### RECONSTRUCTION D'UN BATIMENT DETRUIT OU DEMOLI

La reconstruction d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans est possible conformément aux dispositions de l'article L. 111-15 du Code de l'Urbanisme.

Cette disposition ne s'applique pas en cas de prescriptions contraires du Plan de Prévention des Risques Naturels Prévisibles d'Inondation (PPRNpi).

### DROIT DE PREEMPTION URBAIN

Le droit de préemption urbain s'applique sur l'ensemble des zones U et AU de la commune.

## PERMIS DE DEMOLIR

Toute démolition de bâtiments sur l'ensemble du territoire de la commune est soumise à autorisation de démolir conformément aux dispositions de l'article L. 421-3 du Code de l'Urbanisme et de la délibération du conseil municipal prise concomitamment à l'approbation du présent PLU.

### ▷ ARTICLE DG 5

#### 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 – 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 ».

La liste et la cartographie des entités archéologiques connues à ce jour sont annexées au PLU.

### ▷ ARTICLE DG 6

#### ZONES DE RISQUES DE NUISANCES ET POLLUTIONS

##### ➤ **Risques naturels :**

Les zones soumises au risque naturel d'inondation sont repérées sur les documents graphiques (plan de zonage et des servitudes). Lorsqu'un terrain se trouve situé dans l'une de ces zones, les dispositions qui s'appliquent sont celles du secteur d'implantation augmentées des prescriptions du Plan de Prévention des Risques joint en annexe du dossier :

- Plan de Prévention des Risques Naturels Prévisibles d'Inondation « Val d'Allier Nord » sur l'agglomération Moulinoise approuvé par arrêté préfectoral du 30 07 2006.

##### ➤ **Nuisances sonores :**

Les zones soumises aux nuisances sonores issues des infrastructures routières de transport sont repérées en annexe du PLU. Elles concernent les abords de la RN 7 classée comme voie bruyante de

catégorie 1, 2 et 3 (largeur affectée par le bruit variant de 100 à 300 m de part et d'autre de la voie), la voie ferrée classée catégorie 2 (largeur affectée par le bruit de 250 m de part et d'autre de la voie).

La réglementation relative est annexée au P.L.U.

En outre, les conditions d'exercice des installations dont l'activité et l'emplacement induiraient une présomption de nuisances sonores à l'encontre d'habitations voisines de tiers, se doivent de garantir le respect des dispositions de la réglementation sur les bruits de voisinage.

# ▷ DISPOSITIONS GENERALES TECHNIQUES

## ▷ ARTICLE DG 7

### ACCES ET VOIRIE

L'accès est la limite du terrain jouxtant la voie de desserte ouverte à la circulation, qu'elle soit publique ou privée, et permettant d'accéder au terrain d'assiette de la construction et de l'opération.

Dans le cas d'une servitude de passage, l'accès est constitué par le débouché de la servitude sur la voie.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions existantes à la date d'approbation du PLU. Ces dispositions sont cependant applicables en cas de changement d'affectation ou de locaux qui modifierait les conditions de circulation et de sécurité.

#### ➤ **Accès :**

1. Les accès doivent permettre de satisfaire aux règles de sécurité des usagers des voies publiques ou de ceux utilisant ces accès. Ils doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique ;
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. Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur une de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit ;
4. En bordure des routes départementales :
  - Les nouveaux accès seront 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 ;
  - La création et la modification des accès privés seront réalisées conformément au règlement de voirie du Département et soumises à une permission de voirie instruite aux normes du Département, par le service gestionnaire de la voirie, au titre du code de la Voirie Routière.
5. Les valeurs des marges de recul le long des routes départementales 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 Département.

La commune est traversée par plusieurs routes départementales :

➤ RD 133 :

↳ du PR 11 au PR 12+320 (carrefour RN7 Nord) classée dans le réseau secondaire (desserte principale de bourg) : limitation au maximum des nouveaux accès et distances de visibilité le cas échéant ; marge de recul : 10m ;

↳ du PR 12+470 (carrefour RN7 Sud) au PR 14+600 classée dans le réseau secondaire (desserte principale de bourg) : limitation au maximum des nouveaux accès et distances de visibilité le cas échéant ; marge de recul : 10m.

➤ RD 433 :

↳ du PR 0 (carrefour RN7) au PR 5+160 classée dans le réseau secondaire (desserte locale) : pas de marge de recul.

➤ **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. Les voies en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

▷ ARTICLE DG 8

**DESSERTE PAR LES RESEAUX**

➤ **Eau potable :**

1. Toute construction à usage d'habitation ou qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable s'il existe.
2. Pour toutes les constructions, les mesures nécessaires doivent être prises pour protéger le réseau public d'eau potable et les réseaux intérieurs privés destinés aux usages sanitaires, contre les risques de retour d'eau polluée par un dispositif agréé. Toute communication entre des installations privées (alimentées par des puits, forages ou réutilisation des eaux de pluies) et les canalisations de la distribution publique est formellement interdite.

➤ **Assainissement :**

**D'une manière générale, le règlement général d'assainissement et le Guide de Gestion durable des eaux pluviales de Moulins Communauté doivent être respectés.**

- **Pour les zones d'assainissement collectif :**

1. Toute construction à usage d'habitation ou d'activité produisant des eaux usées domestiques doit être raccordée au réseau public d'assainissement en conformité avec le règlement général d'assainissement de l'agglomération.

2. L'évacuation des eaux usées autres que domestiques est soumise à autorisation. Celle-ci peut être subordonnée à certaines conditions, notamment à un pré-traitement approprié conformément aux recommandations du Code de la santé publique.
  3. [Le règlement Général d'Assainissement et le guide durable des eaux pluviales de Moulins communauté.](#)
- **Pour les zones d'assainissement non collectif :**  
Toute construction à usage d'habitation ou d'activité produisant des eaux usées domestiques doit être raccordée à un dispositif d'assainissement non collectif conforme à la réglementation en vigueur.
- **Eaux pluviales :**
1. Toute construction imperméabilisant les sols doit assurer une gestion et rétention des eaux pluviales sur la parcelle, adaptée à l'opération, au sol et à l'exutoire. L'infiltration des eaux pluviales devra systématiquement être recherchée et privilégiée. Dans le cas où une infiltration totale est impossible, les techniques alternatives seront privilégiées. Le rejet devra se réaliser prioritairement dans le milieu naturel (ruisseau, talweg, fossé) dans le respect des conditions réglementaires en vigueur. Lorsque cela est impossible et en présence d'un réseau de collecte, le raccordement est autorisé sur ce dernier, mais à la condition que le débit des rejets soit limité à 2l/s/ha. Pour cela, il est nécessaire que les aménageurs mettent en place des ouvrages de régulation.
  2. La collecte et le déversement des eaux usées par le réseau d'eau pluviales sont strictement interdits.
  3. La récupération des eaux pluie doit s'effectuer à l'aval de toitures inaccessibles et que leur usage à l'intérieur et à l'extérieur des bâtiments doivent s'effectuer dans le respect des normes réglementaires en vigueur.
  4. Les nouvelles constructions et les extensions de bâtiments existants devront également tenir compte des eaux de ruissellements de la chaussée et devront permettre le maintien des servitudes existantes en portant une attention toute particulière aux passages anciens des rejets d'eaux pluviales.
  5. 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 pluviales ;
    - La création des nouvelles servitudes qui seront négociées par les services du Département avec les propriétaires riverains lors des 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.
  6. 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 à sa charge tout dispositif permettant la limitation du débit de rejet des eaux.

Le Département 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 réalisés conformément au Règlement de voirie du Département et soumises à une permission de voirie instruite au nom du Département, par le service gestionnaire de la voirie, au titre du Code de la Voirie Routière.

- **Cas particuliers des réseaux unitaires :**

1. Dans le cas de réseau unitaire, les constructeurs devront prévoir leur branchement séparatif pour un raccordement ultérieur.
2. Les réseaux internes aux opérations de constructions et d'aménagement, dont les lotissements, ZAC, permis groupés doivent obligatoirement être de type séparatif.

➤ **Réseaux secs :**

- **Electricité :**

Pour toute construction nouvelle sur une propriété privée, les branchements au réseau public de distribution d'électricité doivent être réalisés en souterrain.

- **Télécommunications :**

L'ensemble des nouveaux branchements aux réseaux de télécommunication sera réalisé en souterrain.

- **Eclairage public :**

L'ensemble des nouveaux réseaux et branchements sera réalisé en souterrain en câble passé sous gaine, sauf en cas d'impossibilité technique

- **Propreté urbaine :**

Les constructions d'habitat collectif devront intégrer un local ou un espace dédié aux déchets. Ce local ou cet espace, aménagé en Rez de Chaussée de préférence, sera facile d'accès. Il devra respecter la réglementation et être conçu en fonction du nombre d'utilisateurs concernés et des contraintes logistiques d'entretien et de manutention quotidienne, conformément au règlement du service des déchets ménagers en charge de la collecte.

## QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

### 9.1 Principes généraux

L'autorisation d'utilisation du sol ou de bâtir pourra être refusée ou n'être accordée que sous réserve de prescriptions particulières, si l'opération en cause, par sa situation, ses dimensions, son architecture ou son aspect extérieur est de nature à porter atteinte :

- au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants
- aux sites ou aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales

Les principes suivants doivent être respectés :

- simplicité des formes
- harmonie des volumes
- harmonie des couleurs
- intégration dans le site

L'expression d'une architecture contemporaine de qualité pourra être acceptée à condition d'être intégrée au contexte bâti et compatibles avec le caractère du site.

Les constructions dont les caractéristiques ne sont pas conformes aux règles édictées dans le présent règlement pourront être restaurées ou connaître une extension à l'identique (toitures et façades).

Les constructions, quelle qu'en soit leur destination, les terrains même s'ils sont utilisés pour des dépôts régulièrement autorisés, doivent être aménagés et entretenus de telle sorte que la propreté et l'aspect de la zone ne s'en trouve pas altérés.

Pour les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, les dispositions ci-dessous ne s'appliquent pas mais leur architecture et leur aspect extérieur devront assurer une bonne intégration dans le paysage naturel ou urbain environnant.

Des implantations différentes des règles édictées pour chaque secteur pourront être autorisées :

- Dans le cas de constructions existantes implantées à l'intérieur de la marge de recul imposée au règlement ou au document graphique, des implantations différentes pourront être autorisées :
  - dans la mesure où elles n'aggravent pas la situation de ces constructions par rapport à la voie : visibilité, accès, élargissement éventuel...
  - Dans le cas où le respect de la règle de retrait conduit à la suppression d'un élément caractéristique du paysage ou d'un ensemble végétal présentant un intérêt écologique et/ou paysager ;
- Dans le cas où une implantation à l'alignement est imposée au règlement ou au document graphique, des implantations en retrait (total ou partiel) peuvent être autorisées lorsque la parcelle présente une largeur de façade supérieure à 30m.

Les équipements des services publics ou assimilés ne sont pas assujettis aux règles fixées à l'article 2.1 du règlement.

### **Saillies et débords**

Les débords de toitures et ouvrages en saillies au-dessus des voies et emprises publiques sont autorisés par rapport à l'alignement à condition de respecter les règles de sécurité ou de déplacements des personnes à mobilité réduite. Ces dispositions ne s'appliquent pas aux travaux d'isolation thermique par l'extérieur.

Toutefois des conditions particulières pourront être imposées pour les voies d'une largeur inférieure à 4m ainsi une isolation par l'extérieur pourra être refusée en fonction de la situation particulière.

## **9.2 Qualité urbaine, architecturale et paysagère**

Les constructions doivent s'intégrer parfaitement à leur environnement par la simplicité et les proportions de leurs volumes, l'unité et la qualité des matériaux, l'harmonie des couleurs.

L'autorisation de construire pourra être refusée pour les projets dont l'aspect extérieur serait de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants.

### **A - CONSTRUCTIONS A USAGE PRINCIPAL D'HABITATION, GARAGES ET ANNEXES**

#### **1. Adaptation du terrain**

Les constructions doivent s'adapter à la topographie du site. Les formes initiales de terrain doivent être modifiées le moins possible.

Les buttes de terre supérieures à 1,2m de hauteur par rapport au terrain naturel sont interdites, à l'exception des constructions ou ouvrages édifiés dans les zones constructibles en zone inondable pour atteindre la cote de mise hors d'eau du PPRI.

Les pentes de terre ne doivent pas excéder 20% en plus du terrain naturel.

Les exhaussements de sol prolongeant les habitations sont interdits à moins de 2 m des limites séparatives : les pieds ou crêts de talus ne doivent pas être implantés à moins de 2 mètres des limites.

#### **2. Volumes**

Les formes et les volumes des constructions doivent résulter des contraintes liées à la parcelle (dimension, accès, situation...), l'orientation.

Les constructions devront présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect de matériaux compatibles avec l'harmonie du paysage urbain et naturel avoisinant, de façon à s'intégrer au tissu existant.

Le principe d'harmonie des volumes et des formes est à respecter.

#### **3. Toitures**

Les dispositions concernant les couvertures ne s'appliquent pas aux vérandas, aux couvertures des piscines ou aux dispositifs d'énergie renouvelable en toiture (panneaux solaires), aux toitures végétales, aux annexes de moins de 20 m<sup>2</sup>.

De manière générale, il est privilégié des toits à 2 pentes minimum, avec faîtage dans le sens de la longueur. La pente sera comprise entre 25 et 40°.

Les tuiles seront de type mécanique (plates) de couleur terre cuite rouge, brune ou noire exception faite des dispositifs d'énergie renouvelable.

Dans le cas de constructions existantes non réalisées en tuiles plates ou mécaniques et ne pouvant les accepter pour des raisons techniques (pente de toit, structure de la charpente, dispositif d'énergie renouvelable...) la réfection pourra :

- Soit conserver les caractéristiques de la couverture d'origine ;
- Soit utiliser tout autre type de matériaux se rapprochant visuellement de la tuile de couleur terre cuite rouge, brune ou noire.

Il pourra être autorisé, exceptionnellement, d'autres formes de toiture dans le cadre d'une expression architecturale contemporaine ou pour des préoccupations environnementales.

Les toitures en zinc, les verrières, les vérandas, des annexes de moins de 20 m<sup>2</sup>, ainsi que d'autres dispositifs de couverture pourront être autorisés à condition d'être intégrées dans un projet architectural.

Les couvertures dont l'aspect extérieur s'apparente aux matériaux suivants sont interdites : tôles ondulées, plaques de fibrociment à l'exception des abris de jardin ou annexes de moins de 20 m<sup>2</sup>.

Pour les pentes de toitures concernant les annexes et extensions, il est autorisé :

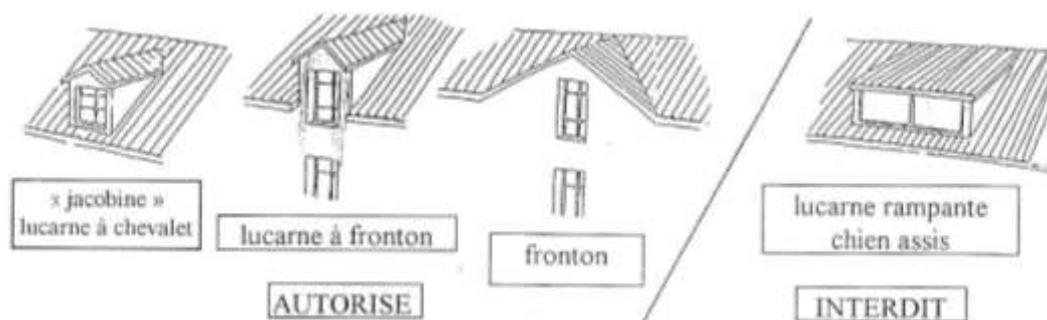
- Annexes : des adaptations pourront être autorisées pour des annexes de surface inférieure à 20 m<sup>2</sup>.

La teinte de la couverture sera uniforme sans possibilité de panachage.

Les toitures terrasses seront admises dans les cas suivants :

- si elles représentent moins de 20% de la surface couverte existante pour des éléments de raccordement entre deux constructions,
- pour les extensions et annexes adossées au bâtiment principal ou à un mur de clôture existant d'une hauteur supérieure à la construction et dans ce cas limitées à une emprise au sol de 30 m<sup>2</sup>,
- ou sur la totalité de la surface couverte dans le cas de la mise en place d'une toiture végétalisée sauf en zone Ub du bourg historique, où par harmonie architecturale elle ne pourra excéder 20% de la surface développée,
- ou sur la totalité de la surface couverte dans le cas de la mise en place de capteurs photovoltaïques ou thermiques, d'échangeurs thermiques mais à condition que ces équipements soient dissimulés par un acrotère d'une hauteur minimale de 0.8 m sauf en zone Ub, où par harmonie architecturale elle ne pourra excéder 20% de la surface développée,
- ou que la toiture soit traitée comme une terrasse, avec garde-corps sauf en zone Ub où par harmonie architecturale la terrasse ne pourra excéder 20% de la surface développée.

Les ouvertures non intégrées à la pente du toit sont interdites (chien assis). Par contre, les frontons et lucarnes à fronton et jacobines sont admis.



#### **4. Couleurs/matériaux**

Tous les matériaux qui par leur nature ou leur usage sont destinés à être enduits (béton grossier, briques qui ne sont pas de parement, les parpaings agglomérés...) doivent être recouverts d'un revêtement.

Lorsque ces bâtiments ne sont pas réalisés en matériaux naturels tels que la pierre ou le bois, leurs enduits de façades seront choisis dans des gammes de teintes compatibles avec celles des anciens enduits traditionnels à la chaux.

Sont interdits les enduits de couleurs vives à l'exception de petits éléments tels que bandeaux, ferronneries, etc...

#### **Locaux annexes, extensions :**

Les bâtiments annexes et les extensions, dont les abris de jardins, vérandas et constructions annexes doivent faire l'objet d'un soin égal à celui porté aux constructions principales. Ils seront conçus de manière à limiter leur perception à partir de l'espace public.

Les bâtiments annexes en tôle, fibrociment ou bardage ne présentant pas une tenue et un aspect satisfaisant sont interdits .

Les cabanes de jardin devront être traitées :

- Soit tout en bois,
- Soit tout en maçonnerie (avec crépi identique à celle de la construction)
- Soit bois et maçonnerie (avec crépi identique à la construction),
- Soit mur nu traité en matériaux de pays (pierre, brique),
- Elles pourront être en métal si la couleur est en harmonie et si elles font moins de 12 m<sup>2</sup>.

#### **5. Clôtures (hors mur de soutènement)**

Les clôtures sont facultatives ;

Les clôtures en plaque de fibrociment, tôle ondulée et tous matériaux ne présentant pas une tenue et un aspect satisfaisant sont interdits ;

Les clôtures devront être traitées avec le même soin que les façades des bâtiments et ne pas constituer, par leurs matériaux, leur aspect ou leur couleur, des dissonances architecturales avec le cadre environnant.

En aucun cas des matériaux bruts tels que briques ordinaires, parpaings, carreaux de plâtre etc... ne pourront rester apparents.

Les clôtures devront avoir une hauteur maximum de 1,6 mètre.

Cette hauteur maximum de 1,6 m pourra être réduite pour des raisons de sécurité ou de visibilité routière.

Les clôtures pourront être doublées d'une haie vive champêtre.

#### **Pare-vues**

Dans les opérations d'habitat intermédiaire ou groupé, des murs ou pare-vues seront implantés en limite séparative et en continuité du bâti. Leur dimension sera limitée à 1,80 m de hauteur et leur longueur ne pourra dépasser 4 m. Elles seront en harmonie avec le bâti et clôtures existantes.

## **6. Implantation des piscines :**

L'implantation des piscines devra respecter un retrait minimum de 1 mètre (calculé depuis le nu intérieur du bassin) des limites privatives et à condition qu'elle soit bordée d'un mur dont la hauteur ne pourra excéder 1,60 m. Un minimum de 3 m des limites est requis sans mur.

## **B – RESTAURATION DES BATIMENTS EXISTANTS**

### **La notion de bâtiments anciens**

***Sont considérés comme bâtiments anciens les constructions édifiées avant 1940 caractéristiques de l'architecture locale.***

La restauration avec une architecture contemporaine n'est pas soumise aux dispositions suivantes.

La restauration des bâtis anciens devra respecter les dispositions originelles en conservant les éléments de décor architectural : les portails d'entrée, les encadrements de pierre seront conservés. Les volumes bâtis existants seront respectés.

Pour les bâtiments repérés comme ayant une valeur architecturale, le projet de rénovation destiné à effectuer un changement d'affectation devra conserver la valeur architecturale du bâtiment :

- Les surélévations seront réduites au minimum, si elles sont nécessaires, la pente des toits devra reprendre celle des toits traditionnels, les couvertures seront en tuiles plates rouges ou brunies, ou vieilles; les rehausses seront enduites de la même manière que le bâtiment principal ;
- Les encadrements de fenêtres seront refaits en tenant compte du bâti existant et avoisinant ;
- Les sens de faîtages seront conservés ;
- Le rythme des percements devra être en harmonie avec celui des bâtiments traditionnels.

Dans le cas de fermeture des volumes ouverts, l'aspect original devra être préservé (piliers de pierre, charpentes, transparence du volume ou fermeture en arrière des éléments de structure ou des modénatures...).

Les fermetures en arrière des piliers ainsi que les éléments vitrés seront privilégiés. Il en sera de même en cas d'intervention sur une porte de granges, la structure et l'aspect d'origine seront respectés, le murage partiel des portes de granges sera limité au soubassement et à hauteur de 1 m. Des fermetures vitrées (impostes et ouvrants vitrés) seront privilégiées.

## **C – AUTRES CONSTRUCTIONS**

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume et une unité d'aspect et de matériaux présentant une bonne intégration dans le paysage. Les façades « arrière et latérales » des constructions ou installations doivent être traitées avec le même niveau de qualité et en harmonie avec la façade principale. Les teintes employées doivent s'harmoniser entre elles, et le cas échéant avec le paysage bâti environnant.

Les toitures pourront être :

- Plates ou à faible pente ou à deux pans avec une dissimulation des pans de toiture par des acrotères prolongeant les façades. Elles pourront comporter des verrières et des dispositifs énergétiques. Ces derniers pourront être soit intégrés à la volumétrie des façades ou de la toiture, soit constituer d'éléments techniques distincts.
- en terrasse sur tout ou partie du bâtiment. Dans ce cas elles pourront être végétalisées pour des raisons climatiques.

Les émergences techniques (ventilation, les panneaux solaires, ascenseurs) doivent être conçues de manière à réduire leur emprise et à minimiser leur impact visuel à partir de l'espace public.

### 9.3 Eléments remarquables

En référence aux articles L.151-19 et L.151-23 du Code de l'Urbanisme, le PLU peut identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou écologique et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur protection"

A l'intérieur de ces périmètres, il sera fait application des articles R421-17 (d) et R421-23 (h) du Code de l'Urbanisme qui imposent une demande d'autorisation préalable pour tous les travaux portant sur un élément ainsi identifié y compris les clôtures (article R421-12).

Sur la commune de Villeneuve sur Allier des "éléments remarquables à protéger" sont délimités sur plusieurs secteurs de la commune afin d'établir une protection du patrimoine bâti, des zones humides et des corridors biologiques.

- **Pour les zones humides :**

Toute zone humide protégée et identifiée au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme ne devra être ni comblée, ni drainée, ni être le support d'une construction ou de voirie. Elle ne pourra faire l'objet d'aucun aménagement, d'aucun affouillement pouvant détruire les milieux présents. Aucun dépôt (y compris de terre) n'est admis. Seuls les travaux nécessaires à la restauration de la zone humide, ou ceux nécessaires à sa valorisation sont admis sous réserve de ne pas détruire les milieux naturels présents.

- **Pour les haies ou réseaux de haies, les plantations d'alignements, les arbres isolés :**

Les haies, les plantations d'alignements constituent des continuums végétaux et des biotopes importants pour la biodiversité floristique et faunistique. En cela, ils ne doivent pas être détruits. Toutefois, de façon dérogatoire, une destruction partielle peut être autorisée uniquement si cette destruction est nécessitée par des aménagements ou des travaux rendus obligatoires par des nécessités techniques. Les accès aux propriétés sont admis dans la mesure où ils ne compromettent pas la préservation des boisements existants.

En cas d'intervention (abattage partiel) sur ces éléments protégés, une replantation est obligatoire de façon à reconstituer les continuités végétales.

- **Pour les éléments bâtis :**

La commune de VILLENEUVE SUR ALLIER a repéré plusieurs éléments remarquables du paysage à mettre en valeur ou à requalifier, qui sont reportés sur le plan de zonage et identifiés ci-dessous :

N° reporté sur le plan de zonage	Localisation	Type de construction
1	LES MARTINETS	Maison de maître et ses dépendances

2	VILLARD	Château
3	LA MALMOTE	Maison de maître et ses dépendances
4	BOURG Route de Moulins	Château des trois Roys
5	BOURG Rue de l'Eglise	Maison de caractère
6	BOURG Rue de l'Eglise	Maison de caractère
7	BOURG Place du marché	Maison de caractère
8	BOURG Place du marché	Maison de caractère
9	BOURG Route de Paris	Maison de caractère
10	BOURG Route de Paris	Maison de caractère
11	LE PAVILLON	Maison de caractère

Ces éléments ne doivent pas être détruits lors d'aménagements ou de constructions. Toute intervention sur ces éléments est soumise à déclaration préalable (art R.421-17 et R.421-23 du Code de l'Urbanisme). En cas de travaux sur les éléments concernés ceux-ci doivent être réalisés dans le respect de l'aspect et des matériaux d'origine et doivent avoir pour effet d'assurer la mise en valeur du bâtiment.

## 9.4 Stationnement

- Le stationnement des véhicules ou des 2 roues correspondant aux besoins des constructions ou installations devra être assuré en dehors de la voie publique.
- Il sera demandé au minimum :
  - 1 place par logement : dans les opérations d'aménagement d'ensemble cette place peut être prévue le domaine commun ;
  - 1 emplacement pour 25m<sup>2</sup> de surface de vente
  - 1 emplacement pour 50m<sup>2</sup> de surface de plancher pour les autres constructions.

Ces dispositions ne s'appliquent pas pour la rénovation des constructions existantes.

- Il sera demandé d'affecter au stationnement des aires aménagées d'une surface correspondant à :
    - 20 % minimum de la surface des locaux industriels ;
    - 25 % minimum de la surface des locaux artisanaux ou de services.
  - Les aires de manœuvre, de chargement et de déchargement doivent être assurées en dehors du domaine public.
  - Pour les immeubles d'habitat collectif d'au moins 10 logements, des aires de stationnement dédiées aux cycles seront réalisées conformément à la réglementation en vigueur. Les emplacements de stationnement seront réalisés soit :
    - sous la forme d'un local dédié au stationnement des cycles intégré au bâtiment.
    - Sous forme d'abris intégrés dans la conception des espaces collectifs.
- Ils devront être facilement accessibles à partir de l'espace public et sécurisés.

## TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET DES ABORDS DES CONSTRUCTIONS

- Les espaces non bâtis et non affectés aux aires de circulation devront être perméables, végétalisés et arborés. La végétation arborée existante doit être maintenue ou remplacée par des plantations équivalentes.

### **Notion de remplacement d'arbres par des essences équivalentes :**

La notion d'essence équivalente est la suivante :

- des feuillus peuvent remplacer des conifères, et des feuillus,
  - les conifères peuvent remplacer des conifères mais ne peuvent pas remplacer des feuillus ;
  - les « essences nobles » ne peuvent être remplacées que par des essences nobles et autres essences de parc. Sont considérées comme essences «nobles» : Tilleul, Cèdre, Marronniers, Catalpa, Magnolia, Hêtre, Platane, Tulipier, Chêne, Orme, Charme, Séquoïa, Pin...
- Les essences locales (cf. annexe 1) sont fortement recommandées. Les plantes allergènes et invasives sont proscrites.
  - Les espaces extérieurs devront être pensés en lien étroit avec le bâti et en cohérence avec les espaces publics adjacents. Leur définition et leur traitement devront être précisés au stade du Permis de Construire et des demandes d'autorisation dans le cadre de procédure d'aménagement.
  - Les aires de stationnement créées dans le cadre d'un projet de construction ou d'aménagement, doivent être plantées. La perméabilité du sol devra être maintenue le plus possible. Les aires de stationnement à l'air libre comportant plus de 4 places seront plantées à raison d'un arbre pour 100m<sup>2</sup> de stationnement. La répartition pourra être régulière ou disposée de manière équilibrée sur l'ensemble de l'aire de stationnement.

### **Pour les opérations créant plus de 10 logements :**

- Les espaces paysagers devront représenter au minimum 10% des lots individuels : les espaces paysagers sont constitués par un ensemble composite de végétaux, plantes, arbustes à développement moyen, arbres de hautes tiges... présentant un taux de couverture d'au moins 50% du sol. Sont encouragés les aménagements diversifiés (arbustes, sujets à haut développement mais aussi compositions minérales...). Ne sont pas considérés comme espaces paysagers mais comme espaces verts les pelouses seules, les bandes enherbées, les plantations d'arbres isolés ou alignement en accompagnement des cheminements.
- Le traitement des limites entre lots et l'aménagement de l'interface voie / recul des constructions seront à privilégier. En façade de voie(s), l'aménagement paysager sera particulièrement soigné et devra être entretenu régulièrement.
- 5% de la surface de l'opération d'ensemble sera affectée à la création d'un ou plusieurs espaces communs conviviaux de rencontre, de détente, d'aire de jeux ...

## CHAPITRE II DISPOSITIONS SPECIFIQUES A CHAQUE ZONE

- ▷ LES ZONES URBAINES : Ub, Ud, Uh, UE, UL, Upj, Ugv
- ▷ LES ZONES A URBANISER : 1AU, 2AU,
- ▷ LES ZONES AGRICOLES : A, Anc
- ▷ LES ZONES NATURELLES : N

## CHAPITRE II-I

### ▷ DISPOSITIONS SPECIFIQUES AUX ZONES URBAINES

- ▷ Ub : zone urbaine mixte du centre bourg
- ▷ Ud : zone urbaine d'extension résidentielle
  - ▷ Uh : zone de hameau
- ▷ UE : zone urbaine réservée aux activités économiques
- ▷ UL : zone à vocation d'activités sportives et de loisirs
  - ▷ Upj : zone urbaine de parcs et jardins
- ▷ Ugv : Zone urbaine de sédentarisation des gens du voyage

## ▷ DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES : Ub, Ud, Uh, UL, Upj, Ugv

La zone U correspond à une zone plus ou moins dense et multifonctionnelle accueillant des vocations, habitat, commerces et services, équipements collectifs. Elle est divisée en sous-secteurs :

- Ub : zone urbaine très restreinte correspondant au centre bourg de Villeneuve sur Allier qui s'organise autour des bâtiments publics centraux de la commune, mairie, église et divers équipements publics et collectifs
- Ud : zone urbaine d'extension résidentielle contemporaine
- Uh : zone de hameau dans laquelle les constructions nouvelles sont autorisées
- UL : zone à vocation d'activités sportives et de loisirs
- Upj : zone de parcs et jardins
- Ugv : zone urbaine de sédentarisation des gens du voyage.

L'indice i indique que le secteur se trouve dans le périmètre du PPRNi « Val d'Allier Nord ».

### 1. Destination des constructions, usage des sols et natures d'activités

Destinations	Sous-destinations	Autorisé ou interdit
Exploitation agricole ou forestière	Exploitation agricole	Interdit
	Exploitation forestière	
Habitat	Logement	<p>Autorisé sauf restrictions suivantes :</p> <p><b>En UL sont autorisées</b> Les constructions à usage d'habitation dont la présence est indispensable pour assurer la direction, le gardiennage et la surveillance des établissements de la zone.</p> <p><b>En Upj sont autorisées</b></p> <p>1. La construction et l'extension d'annexes non accolées au bâtiment principal à condition que leur emprise au sol soit inférieure à 50 m<sup>2</sup> (l'emprise maximum ne concerne pas les piscines), que leur hauteur à l'égout ne dépasse pas 4,5 m et qu'elles soient distantes d'un maximum de 20 m du bâtiment principal.</p> <p><b>En Ugv sont autorisées :</b></p> <p>1. Les constructions et installations à vocation d'habitation ;</p> <p>2. Les constructions légères sans maçonnerie à condition :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- que la surface de plancher et l'emprise au sol soient inférieures ou égales à 20 m<sup>2</sup></li> </ul>

		<ul style="list-style-type: none"> <li>- que la hauteur absolue soit inférieure ou égale à 3,5 mètres</li> <li>- d'une seule construction au maximum par logement.</li> </ul>
	Hébergement	Sont interdits en UL et Ugv sauf hébergement touristique ;
<b>Commerce et activités de service</b>	Artisanat et commerce de détail	Autorisé à condition de ne pas apporter de nuisances pour le voisinage résidentiel
	Restauration	Autorisé
	Commerce de gros	Interdit
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	Autorisé
	Hébergement hôtelier et touristique	
	Cinéma	
<b>Equipements d'intérêt collectif et services publics</b>	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	Autorisé
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	Autorisé
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	Autorisé
	Salles d'art et de spectacles	Autorisé
	Equipements sportifs	
	Autres équipements recevant du public	
<b>Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire</b>	Industrie	Interdit
	Entrepôt	Interdit
	Bureau	Autorisé
	Centre de congrès et d'exposition	Autorisé
<b>Autres usages ou natures d'activités</b>	Dépôts de toute nature (matériaux, déchets, véhicules...)	Sont autorisés sous conditions, les dépôts à ciel ouvert de matériaux, de matériels etc. à condition : <ul style="list-style-type: none"> <li>- de ne pas être visibles de l'espace public (doublement par haie végétale),</li> <li>- d'être liés à une activité artisanale.</li> </ul>
	Affouillements, exhaussements et édification de murs de soutènements	Autorisés sous réserve qu'ils soient strictement nécessaires à la réalisation d'un projet admis dans la zone, et sous réserve de la réglementation applicable
	Établissements / Activités pré existants à la date d'approbation du PLU, ne correspondant pas à la vocation de la zone.	Extension autorisée dans la limite de 30% de la surface de plancher existante.
	Les installations classées pour la protection de l'environnement	Les installations classées pour la protection de l'environnement à condition d'être nécessaires à la vie urbaine et qu'elles soient être conçues afin de ne pas porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique, conformément à l'article R.111-2 du Code de l'Urbanisme.

Sont admis en outre :

1. Les affouillements ou exhaussements du sol à condition qu'ils soient commandés par la déclivité du terrain et rendus nécessaires pour la réalisation d'une opération autorisée dans la zone.
2. Les dépôts à ciel ouvert de matériaux, de matériels etc. à condition :
  - de ne pas être visibles de l'espace public (doublement par haie végétale),
  - d'être liés à une activité artisanale.
3. L'installation à raison d'un maximum de deux caravanes par logement adapté pour la zone Ugv.

## 2. Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

### Règles générales

Conformément aux prescriptions mentionnées au chapitre « principes généraux ».

### 2.1 Implantation des constructions

#### Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques :

- **En zone Ub :**

Les constructions doivent s'y implanter à l'alignement des voies et emprises publiques sur au moins 70% de leur linéaire de façade ou en continuité des façades existantes, de façon à créer un ordre urbain semi-continu dans une bande de 20 m par rapport à l'alignement du domaine public.

La continuité visuelle de la façade devra être assurée soit par une grille, soit par une séparation ou un dispositif conforme à l'article DG9-2.5 Clôtures.

Les retraits devront faire l'objet d'un traitement qualitatif particulier.



Ces règles ne s'appliquent pas dans les cas suivants :

- pour la surélévation de bâtiments existants,
- pour la construction d'un nouveau bâtiment si un bâtiment existant sur la même unité foncière constitue déjà un front bâti sur au moins 70% du linéaire ;

- en cas de construction des ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif d'une emprise au sol inférieure à 25 m<sup>2</sup>.
- à l'angle de deux voies ou si le tènement est bordé par 2 voies distinctes, l'alignement doit être respecté sur au moins une des voies et prioritairement sur la voie principale. La continuité visuelle de la façade devra être assurée sur les autres voies soit par une grille, soit par une séparation conforme à l'article DG9-2.5 -Clôtures.
- pour les activités commerciales ou de services, il pourra être dérogé à la règle de continuité de l'alignement sans imposition de clôture, à condition de pouvoir le justifier et s'il existe une exigence d'agencement de cette activité pour des raisons de fonctionnement (accès, terrasse, stationnement, sécurité...),
- pour réaliser une continuité avec les immeubles voisins situés en recul de l'alignement ou si la construction projetée concerne une extension d'un bâtiment existant situé en recul
- pour préserver un élément ou mettre en valeur un élément architectural ou paysager particulier du bâtiment ou de l'environnement immédiat de la parcelle elle-même ou d'une parcelle environnante.
- en cas de construction en cœur d'îlot n'ayant pas de façade sur rue à l'exception de son accès

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

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.

Les constructions seront édifiées :

- soit en limite séparative,
- soit en retrait, avec une distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché, au moins égale à la moitié de la hauteur à l'aplomb de la construction sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

Sous réserve d'une justification technique, ces dispositions peuvent ne pas s'appliquer aux locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés.

### **Implantation des constructions sur une même propriété :**

Sur un même terrain, la distance entre deux façades de bâtiments d'habitation non contigus ne pourra être inférieure à 4 m à l'exception des piscines et annexes.

Pour les petits ouvrages liés aux services publics (moins de 20 m<sup>2</sup> de surface et de hauteur inférieure à 3m), cette distance minimale est de 3 mètres.

## **2.2 Hauteur**

- La hauteur d'une construction doit être en harmonie avec le bâti avoisinant ;
- La hauteur maximale des constructions mesurée depuis le sol existant jusqu'au sommet du bâtiment est fixée à :

	Acrotère	Faîtage et autres toitures	
	Hauteur absolue	Hauteur absolue	Egout
Maisons individuelles	7 m	9 m	7 m
Autres types de constructions	12 m	15 m	12 m

## 2.3 Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

---

- Se reporter à l'article DG 9.

## 2.4 Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et des abords des constructions

---

Se reporter à l'article DG 9.

### COEFFICIENT D'IMPERMEABILISATION

#### **En zone Ud et Uh**

Le coefficient d'imperméabilisation est limité à 50% de la surface totale affectée à l'opération pour les projets à dominante «habitation» et 70% de la surface totale affectée à l'opération pour les autres types de projets.

L'imperméabilisation correspond aux surfaces construites autres que celles couvertes par une toiture végétalisée et aux abords aménagés par des dispositifs ne permettant pas la perméabilité à l'eau.

#### **En zone Upj**

Le coefficient d'imperméabilisation est limité à 20% de la surface totale affectée à l'opération pour les projets à dominante «habitation» et 10% de la surface totale affectée à l'opération pour les autres types de projets.

## 2.5 Stationnement

---

Le stationnement des véhicules ou des 2 roues correspondant aux besoins des constructions ou installations devra être assuré en dehors de la voie publique et conformément à l'article DG9-4.

## 3. Equipements et réseaux

### 3.1 Desserte par les voies publiques ou privées

---

Se reporter à l'article DG 7

### 3.2 Desserte par les réseaux

---

- Se reporter à l'article DG 8
- En zone Ud : en cas d'absence de réseau d'assainissement, toutes les eaux et matières usées doivent être dirigées sur des dispositifs de traitement conformes aux prescriptions du schéma d'assainissement et des directives du SPANC (Service Public d'Assainissement Non Collectif).

# ▷ DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE URBAINE UE

La zone UE correspond aux secteurs destinés à l'accueil d'activités économiques.

Un sous-secteur UEp au lieu-dit « Chantalouette » permet l'accueil d'activités liées à la pratique artisanale en paysage ou horticulture ou maraichage.

## 1. Destination des constructions, usage des sols et natures d'activités

Destinations	Sous-destinations	Autorisé ou interdit
Exploitation agricole ou forestière	Exploitation agricole	Interdit
	Exploitation forestière	
Habitation	Logement	<p>Sont autorisées sous conditions en UE</p> <p>1. L'extension des constructions d'habitations existantes est limitée à :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 30m<sup>2</sup> de surface de plancher pour les habitations d'une surface de plancher comprise entre 60m<sup>2</sup> et 100m<sup>2</sup> ;</li> <li>- 30% de la surface de plancher existante pour les habitations d'une surface de plancher supérieure à 100m<sup>2</sup> dans une limite totale de 250 m<sup>2</sup> (existant + extension).</li> </ul> <p>2. Les annexes aux habitations existantes dans une limite de 50m<sup>2</sup> maximum d'emprise au sol (total des annexes hors piscine) et à condition d'être implantées à 20m maximum du bâtiment principal ;</p> <p>3. Les constructions à usage d'habitation dont la présence est indispensable pour assurer la direction, le gardiennage et la surveillance des établissements de la zone.</p> <p><b>En zone Uep, l'extension ou la création de logements est interdite.</b></p>
	Hébergement	Interdit
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	Autorisé sauf pour les activités de commerce de détail qui doivent être liées au fonctionnement de l'espace économique ou aux fonctions de production, de transformation, de réparation sur le site d'implantation, dans la limite de 20% de l'emprise au sol des bâtiments d'activités, sans pouvoir excéder 300m <sup>2</sup> de surface de plancher.

	Restauration	Interdit
	Commerce de gros	
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	Interdit
	Hébergement hôtelier et touristique	
	Cinéma	
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	Autorisé en UE Interdit en UEp
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	Interdit
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	
	Salles d'art et de spectacles	
	Equipements sportifs	
	Autres équipements recevant du public	
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie	Autorisé Interdit en UEp
	Entrepôt	
	Bureau	
	Centre de congrès et d'exposition	
Autres usages ou natures d'activités	Dépôts de toute nature (matériaux, déchets, véhicules...)	Interdits sauf les dépôts à ciel ouvert de matériaux, de matériels ou véhicules à l'air libre etc. à condition : <ul style="list-style-type: none"> <li>a. d'être liés à l'activité de la zone et à destination de vente ou de démonstration,</li> <li>b. de s'accompagner de dispositions pour permettre leur insertion dans l'environnement, dont des écrans végétalisés pour limiter les perceptions des voies et emprises publiques..</li> </ul>
	Affouillements, exhaussements et édification de murs de soutènements	Autorisés sous réserve qu'ils soient strictement nécessaires à la réalisation d'un projet admis dans la zone, et sous réserve de la réglementation applicable
	Établissements / Activités pré existants à la date d'approbation du PLU, ne correspondant pas à la vocation de la zone.	Extension autorisée dans la limite de 30% de la surface de plancher existante.

Sont admis en outre :

1. Les affouillements ou exhaussements du sol à condition qu'ils soient commandés par la déclivité du terrain et rendus nécessaires pour la réalisation d'une opération autorisée dans la zone.
2. Les dépôts à ciel ouvert de matériaux, de matériels etc. à condition de ne pas être visibles de l'espace public (doublement par haie végétale).

## 2. Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

### Règles générales

Conformément aux prescriptions mentionnées au chapitre « principes généraux ».

### 2.1 Implantation des constructions

---

#### Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques :

Si le plan ne mentionne aucune distance de recul, **tout point de la construction devra être implanté dans une bande de 5 à 17 m depuis l'alignement**, de manière à mettre en valeur les façades des bâtiments d'activités depuis l'espace public.

En fonction du rythme du front bâti, de l'alternance entre façades bâties et espaces ouverts, la façade la plus longue pourra être implantée perpendiculairement aux voies publiques.

La possibilité de s'implanter à une distance autre, jusqu'à l'alignement de la voie ou emprise publique pourra être étudiée en fonction de la configuration de la voie, pour des raisons techniques, de topographie et du contexte environnant.

Les retraits devront faire l'objet d'un traitement qualitatif particulier.

L'extension d'une construction existante implantée différemment des règles définies ci-dessus peut se faire en conservant un recul identique à l'existant ou un recul moyen constaté dans le contexte environnant (100m autour de l'opération, de part et d'autre de la voie).

Les installations et dépôts présentant des risques ou des nuisances particulières doivent respecter une marge d'isolement de 10 m de largeur comptée à partir de la limite de la voie, de façon à permettre la plantation d'arbres formant écran.

Sous réserve d'une justification technique, ces dispositions peuvent ne pas s'appliquer aux locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés.

Pour des motifs de sécurité ou en raison de la spécificité topographique du terrain, les murs de soutènement pourront être édifiés jusqu'en limite des voies et emprises publiques.

#### Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Sous réserve d'une justification technique, ces dispositions peuvent ne pas s'appliquer aux locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés.

#### **En règle générale**

Tout point de la construction nouvellement édifiée peut être implanté sur une ou plusieurs limites séparatives, sous réserve des dispositions en matière de hauteur.

**Lorsque le terrain d'assiette de l'opération jouxte une zone agricole (A) ou naturelle (N)**, la distance comptée horizontalement entre tout point de la construction projetée et la limite parcellaire devra au moins être égale à 6m.

**Lorsque le terrain d'assiette de l'opération jouxte une zone U (ou AU) à vocation d'habitat**, la distance comptée horizontalement entre tout point de la construction projetée et la limite parcellaire d'une zone U ou AU devra au moins être égale à 6m.

Dans ces deux cas, le retrait devra être constitué de plantations denses (haies arbustives ou boisées par exemple), de manière à réduire ou éviter les nuisances pouvant être occasionnées (atténuation du bruit, préservation des vues...).

### Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Pour des motifs d'accessibilité, de sécurité ou d'éclairage minimal, un recul au moins égal à 5m pourra être exigé entre deux constructions.

## **2.2 Hauteur**

---

- La hauteur maximale des constructions mesurée depuis le sol existant jusqu'au sommet du bâtiment ou de l'acrotère est fixée à 12 m, sauf éléments techniques spécifiques.

Ne sont pas concernés par cette limitation de hauteur : les bâtiments existants réhabilités, dont les volumes ne sont pas modifiés.

## **2.3 Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère**

---

- Se reporter à l'article DG9 ;

L'aspect des constructions devra être compatible avec la tenue générale de la zone et l'harmonie du paysage.

En matière d'organisation générale, afin de minimiser l'impact visuel depuis l'espace public: les stockages, entreposages divers et stationnements devront, de manière préférentielle, être implantés en arrière des bâtiments ou dissimulés derrière des écrans végétalisés ou éléments d'architecture.

Les couleurs devront être sobres et choisies de façon à s'harmoniser avec l'environnement.

L'usage de bardage de type « horizontal » sera préféré aux autres types de bardages.

La conception des façades sera de préférence marquée par un jeu de lignes horizontales et verticales et tout élément pouvant contribuer à accentuer cet effet : brise-soleil, auvents, joints en creux, lisse, effet de soubassement marqué.

Les dispositifs d'enseignes principaux seront intégrés au projet architectural. Ils devront rester dans le plan de la façade qui leur sert de support et ne pourront dépasser en hauteur l'épave de la toiture, l'acrotère ou le bandeau. Les autres dispositifs éventuels se conformeront à la réglementation idoine prévue par le Code de l'Environnement.

Les teintes dominantes seront dans la gamme des gris, bruns et verts. Ainsi, sauf dérogation motivée par des impératifs commerciaux à examiner au cas par cas, les teintes employées pour les bardages devront être à défaut de l'emploi du bois naturel, dans la même gamme de couleurs.

Les couleurs vives, bleu, rouge, jaune, vert, noir et blanc seront possibles pour des éléments ponctuels d'appel, auvent, signalisation, éléments architecturaux particuliers et ne pourront excéder 30% de la façade considérée.

En outre les constructions doivent respecter les prescriptions architecturales et paysagères suivantes :

**Constructions :**

- Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages.
- Toutes les façades des constructions et de leurs annexes doivent bénéficier d'un même degré de finition.
- Une plus large liberté est accordée aux bâtiments à usage d'activités économiques d'architecture contemporaine.
- Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec la bonne économie de la construction, l'harmonie du paysage.
- Sous réserve des impératifs techniques, l'aspect des constructions de hauteur exceptionnelle doit être particulièrement étudié.
- Les constructions édifiées sur un même lot devront présenter une unité d'aspect.
- Il s'agit en fait de favoriser la réalisation d'architecture de qualité, notamment des routes départementales ou nationales.

**Matériaux :**

- Les imitations grossières de matériaux naturels sont interdites.
- Les projets doivent prendre en compte l'obligation de réaliser un traitement très soigné des façades. Les façades arrière et latérales des constructions doivent être traitées avec les mêmes matériaux et le même soin que la façade principale.
- Les matériaux utilisés pour les façades et pour les toitures ne devront pas être réfléchissants, à l'exception des dispositifs de production d'énergies.
- L'emploi à nu des matériaux destinés à être enduits ou recouverts ainsi que les bétons bruts de décoffrage sont interdits. Les constructions de caractère provisoire réalisées avec des matériaux de rebut sont interdites.

Les matériaux devront exprimer modernité et simplicité, comme :

- L'aluminium anodisé ou laqué,
- L'acier laqué,
- Le verre,
- Le béton,
- Le bois.

**Toitures :**

- Les toits présenteront une pente maximale de 30 % ou seront de type toiture terrasse. Le sens de faîtage sera privilégié dans la longueur.
- Les toitures terrasses seront de couleur sombre dans les tons de gris, gris/bleu ou gris/vert ou végétalisées. Dans ce cas, un dispositif de type « bandeau » viendra rehausser la façade, de l'égout jusqu'au niveau du faîtage de la toiture en pente.
- Il pourra être autorisé, exceptionnellement, d'autres formes de toiture dans le cadre d'une expression architecturale contemporaine ou pour des préoccupations environnementales.
- Les couvertures dont l'aspect extérieur s'apparente aux matériaux suivants sont interdites : tôles ondulées, plaques de fibro-ciment.

- Les ouvrages techniques seront intégrés dans le volume couvert à l'exception des éléments verticaux, cheminées ou autres qui devront faire l'objet d'un traitement architectural particulier (forme, matériaux et couleurs).

#### **Clôtures :**

- Les clôtures sur domaine public doivent être grillagées et doublées si possible d'une haie végétale de même hauteur (la hauteur totale ne devant pas excéder 1.8 m).
- Les clôtures sur domaine privé devront être réalisées, soit comme les clôtures sur domaine public, soit par une simple haie végétale.
- Les clôtures le long de la déviation seront traitées de manière uniforme. Elles seront soit constituées de haies basses, soit d'un grillage de type unique à déterminer.

## **2.4 Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et des abords des constructions**

---

- Se reporter à l'article DG 9 ;
- Les zones destinées aux stockages de matériaux seront entourées de végétaux d'essences locales de manière à former un écran de verdure ;

### **Traitement paysager**

Les cheminements, voiries et espaces de stationnement ainsi que les limites séparatives de l'opération doivent faire l'objet d'un accompagnement paysager.

Les espaces paysagers devront représenter au minimum 10% de la surface affectée à l'opération d'ensemble le cas échéant, et 10% des lots individuels.

Les espaces paysagers sont constitués par un ensemble composite de végétaux, plantes, arbustes à développement moyen, arbres de hautes tiges... présentant un taux de couverture d'au moins 50% du sol. Il sera planté au minimum un arbre de haute tige pour 150m<sup>2</sup> de terrain.

*Ne sont pas considérés comme espaces paysagers mais comme espaces verts les pelouses seules, les bandes enherbées, les plantations d'arbres isolés ou alignement en accompagnement des cheminements...*

Les arbres et massif de hautes tiges, fossés, talus, terrasses naturelles existants doivent être maintenus et entretenus afin de préserver leur fonctionnement écologique, biologique et leur caractère paysager et patrimonial.

Les constructions, les aménagements, les travaux réalisés, doivent être conçus pour garantir la préservation de ces ensembles paysagers. Toutefois, leur destruction pourra être admise sous réserve d'être compensée, sur l'opération, par des plantations restituant ou améliorant l'ambiance végétale initiale.

Cette disposition n'est pas applicable aux travaux ou ouvrages relatifs aux voiries et réseaux d'intérêt public dès lors qu'ils poursuivent un objectif d'intérêt général et qu'ils sont incompatibles, du fait de leur nature ou de leur importance, avec la conservation de ces éléments paysagers.

Les haies, clôtures végétales et autres espaces plantés seront panachés et constitués de diverses essences locales. Les espèces persistantes représenteront au maximum 1/3 des compositions.

En façade de voie(s), l'aménagement paysager sera particulièrement soigné et devra être entretenu régulièrement.

Ces dispositions peuvent ne pas s'appliquer aux locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés.

Ces dispositions ne s'appliquent pas dans les cas de réhabilitation dans le volume existant, pouvant entraîner la création de surface de plancher, ou de surélévation.

Ces dispositions peuvent ne pas s'appliquer dans le cas d'extension de constructions préexistantes.

### **Coefficient d'imperméabilisation**

Le coefficient d'imperméabilisation est le rapport entre la surface imperméabilisée et la surface totale considérée.

Le coefficient d'imperméabilisation est limité à 70% de la surface totale affectée à l'opération.

Peuvent être décomptés de la surface imperméabilisée :

- 30% des surfaces aménagées en murs végétalisés,
- 50% des surfaces dédiées aux voiries, cheminements et autres espaces ouverts au public si revêtement perméable (aménagements type evergreen, matrice de graviers, résines - 50% des toitures végétalisées (épaisseur minimale du substrat de 0,10m),
- 50% des espaces verts ou paysagers aménagés «hors sols» (profondeur minimale de 0,80m).

Ces dispositions peuvent ne pas s'appliquer aux locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés.

Ces dispositions ne s'appliquent pas dans les cas de réhabilitation dans le volume existant, pouvant entraîner la création de surface de plancher, ou de surélévation.

Ces dispositions peuvent ne pas s'appliquer dans le cas d'extension de constructions préexistantes.

---

## **2.5 Stationnement**

- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations devra être prévu en dehors des voies publiques et des espaces publics, et sera adapté à l'usage.
- Les aires de manœuvre, de chargement et de déchargement doivent être assurées en dehors du domaine public.

## **3. Equipements et réseaux**

---

### **3.1 Desserte par les voies publiques ou privées**

Se reporter à l'article DG 7

---

### **3.2 Desserte par les réseaux**

## CHAPITRE II-II

### ▷ DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

▷ 1AU : zone à urbaniser « ouverte »

▷ 2AU : zone à urbaniser « fermée »

Ces zones, divisées en secteurs sont actuellement non équipées et sont destinées à l'extension de la ville, à vocation résidentielle avec accompagnement d'équipements et de services, à condition qu'elles fassent l'objet d'une opération d'aménagement d'ensemble, qu'elles respectent les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) et que l'aménageur prenne en charge le coût de cet aménagement. Elles doivent permettre une maîtrise de l'urbanisation future, en évitant les conséquences d'une implantation désordonnée des constructions, et assurer la réalisation des viabilités nécessaires.

Afin de susciter une meilleure programmation dans le temps et un développement cohérent de l'urbanisation future, les zones AU sont décomposées et hiérarchisées entre des zones 1AU et 2AU qui se distinguent par le phasage.

## ▷ DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AU

La zone 1AU correspond aux secteurs à caractère naturel destinés à être ouverts à l'urbanisation à court terme, où les équipements présents à proximité ont une capacité a priori suffisante pour accueillir de nouvelles constructions.

Les zones 1AU font l'objet d'Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) de secteur. Tant que les conditions définies par les OAP, générales et de secteur, ne sont pas remplies, seuls les équipements publics et les extensions mesurées des constructions existantes sont possibles.

### 1. Destination des constructions, usage des sols et natures d'activités

Destinations	Sous-destinations	Autorisé ou interdit
Exploitation agricole ou forestière	Exploitation agricole	Interdit
	Exploitation forestière	
Habitation	Logement	Autorisé
	Hébergement	Autorisé
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	Autorisé à condition de ne pas apporter de nuisances pour le voisinage résidentiel
	Restauration	Autorisé
	Commerce de gros	Interdit
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	Autorisé
	Hébergement hôtelier et touristique	
	Cinéma	
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	Autorisé
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	Autorisé
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	Autorisé
	Salles d'art et de spectacles	Autorisé
	Equipements sportifs	
	Autres équipements recevant du public	
	Industrie	Interdit
	Entrepôt	Interdit

Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Bureau	Interdit
	Centre de congrès et d'exposition	Interdit

Autres usages ou natures d'activités	Dépôts de toute nature (matériaux, déchets, véhicules...)	Sont autorisés sous conditions, les dépôts à ciel ouvert de matériaux, de matériels etc. à condition : - de ne pas être visibles de l'espace public (doublement par haie végétale), - d'être liés à une activité artisanale et commerce de détail autorisée.
	Affouillements, exhaussements et édification de murs de soutènements	Autorisés sous réserve qu'ils soient strictement nécessaires à la réalisation d'un projet admis dans la zone, et sous réserve de la réglementation applicable
	Établissements / Activités pré existants à la date d'approbation du PLU, ne correspondant pas à la vocation de la zone.	Extension autorisée dans la limite de 30% de la surface de plancher existante.
	Les installations classées pour la protection de l'environnement	Les installations classées pour la protection de l'environnement à condition d'être nécessaires à la vie urbaine et qu'elles soient conçues afin de ne pas porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique, conformément à l'article R.111-2 du Code de l'Urbanisme.

Sont admis en outre :

1. Les affouillements ou exhaussements du sol à condition qu'ils soient commandés par la déclivité du terrain et rendus nécessaires pour la réalisation d'une opération autorisée dans la zone.
2. Les dépôts à ciel ouvert de matériaux, de matériels etc. à condition :
  - de ne pas être visibles de l'espace public (doublement par haie végétale),
  - d'être liés à une activité artisanale.

## 2. Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

### Règles générales

Conformément aux prescriptions mentionnées au chapitre conditions générales.

### 2.1 Implantation des constructions

#### Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques :

- Les constructions s'implanteront soit :
  - à l'alignement des voies ;
  - à une distance de l'alignement des voies au moins égale à 5m.
- Toutefois des implantations différentes pourront être autorisées pour :

- Les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées ;
- Les constructions annexes d'une emprise au sol de 20m<sup>2</sup> maximum pour lequel le recul pourra être réduit à 1m de l'alignement.

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

- Les constructions pourront s'implanter soit :
  - En retrait des limites séparatives à une distance au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction sans que ce recul soit inférieur à 3m ;
  - En limite séparative:
    - ↳ si leur hauteur n'excède pas 4,5mètres sur limite ;
    - ↳ si elles jouxtent des bâtiments existants construits en limite séparative. Dans ce cas la hauteur de la construction nouvelle sera limitée à celle de la construction existante implantée sur limite ;
    - ↳ à l'intérieur d'un lotissement ou groupe d'habitations de maisons individuelles comportant des maisons en bande ou jumelées.
- Toutefois des implantations différentes pourront être autorisées pour :
  - Les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées ;
  - Les constructions annexes d'une emprise au sol de 20m<sup>2</sup> maximum pour lequel le recul pourra être réduit à 1m des limites séparatives.

## **2.2 Hauteur**

---

- La hauteur d'une construction doit être en harmonie avec le bâti avoisinant ;
- La hauteur maximale des constructions mesurée depuis le sol existant jusqu'au sommet du bâtiment est fixée à 9m.

## **2.3 Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère**

---

- Se reporter à l'article DG 9.

## **2.4 Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et des abords des constructions**

---

- Se reporter à l'article DG 10 ;
- Le coefficient d'imperméabilisation est limité à 50% de la surface totale affectée à l'opération pour les projets à dominante «habitation» et 70% de la surface totale affectée à l'opération pour les autres types de projets.

Peuvent être décomptés de la surface imperméabilisée :

- 30% des surfaces aménagées en murs végétalisés,

- 50% des surfaces dédiées aux voiries, cheminements et autres espaces ouverts au public si revêtement perméable (aménagements type evergreen, matrice de graviers, résines...)
- 50% des toitures végétalisées (épaisseur minimale du substrat de 0,10m),
- 50% des espaces verts ou paysagers aménagés «hors sols» (profondeur minimale de 0,80m).

Ces dispositions peuvent ne pas s'appliquer aux constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou services publics.

Ces dispositions ne s'appliquent pas dans les cas de réhabilitation dans le volume existant, pouvant entraîner la création de surface de plancher, ou de surélévation.

### **3. Equipements et réseaux**

#### **3.1 Desserte par les voies publiques ou privées**

---

Se reporter à l'article DG 7.

#### **3.2 Desserte par les réseaux**

---

Se reporter à l'article DG 8.

# ▷ DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 2AU

Il s'agit de zones destinées à être ouvertes à moyen ou long terme à l'urbanisation, non constructibles en l'état actuel du PLU.

Les zones 2AU nécessitent pour être ouvertes à l'urbanisation une modification ou révision du PLU accompagnée d'une étude de justification au regard des capacités d'urbanisation réellement mobilisées dans les zones U, 1AU et des objectifs communaux, communautaires du PLH ou du SCOT.

Ces secteurs sont partiellement couverts par des secteurs d'exposition au bruit des infrastructures de transports terrestres, voies ferrées et RN7.

## 1. Destination des constructions, usage des sols et natures d'activités

### 1.1 Affectations des sols, constructions et activités interdites

---

Sont interdits :

1. Toutes les constructions, occupations ou utilisations du sol non mentionnées à l'article 2.
2. Le stationnement des caravanes isolées et campings-cars sur terrains non bâtis, les mobil-homes non provisoires et les mobil-homes à usage exclusif d'habitat, les terrains de campings et caravanage

### 1.2 Affectations des sols, constructions et activités autorisées sous conditions particulières

---

Sont admis sous conditions :

1. Les affouillements ou exhaussements du sol à condition qu'ils soient commandés par la déclivité du terrain et rendus nécessaires pour la réalisation d'une opération autorisée dans la zone.
2. Les équipements d'infrastructures routières ou de transports collectifs publics, les ouvrages, bâtiments, constructions, affouillements et exhaussements liés
3. Les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées.
4. Les démolitions.
5. Les clôtures.

## 2. Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

### Règles générales

Conformément aux prescriptions mentionnées au chapitre principes généraux.

## **3. Equipements et réseaux**

### **3.1 Desserte par les voies publiques ou privées**

---

Se reporter à l'article DG 7.

### **3.2 Desserte par les réseaux**

---

Se reporter à l'article DG 8.

## CHAPITRE II-III

### ▷ DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

▷ A : zone agricole

▷ Anc : zone agricole non constructible

## ▷ DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A, Anc

La zone A regroupe les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. Elle correspond aux secteurs agricoles qu'il convient de préserver soit en raison de la valeur agricole des terrains, soit en raison de leur intérêt dans le cadre du fonctionnement d'une exploitation agricole.

L'indice i indique que le secteur se trouve dans le périmètre du PPRNi « Val d'Allier Nord ».

Elle comporte le sous-secteur Anc correspondant à une zone agricole non constructible.

### 1. Destination des constructions, usage des sols et natures d'activités

Destinations	Sous-destinations	Autorisé ou interdit
<b>Exploitation agricole ou forestière</b>	Exploitation agricole	Autorisé en A
	Exploitation forestière	Autorisé en Anc pour l'extension des bâtiments nécessaires à l'exploitation agricole
<b>Habitation</b>	Logement	<b>En zone A</b> 1. Les constructions et extensions de bâtiments agricoles liées et nécessaires à l'activité des exploitations agricoles ainsi qu'aux coopératives d'utilisation de matériel agricole ; 2. Les constructions et extensions à usage d'habitation ainsi que celles qui leur sont complémentaires (dépendances, garages, annexes, piscines...) sous réserve d'être strictement liées et nécessaires au bon fonctionnement des exploitations agricoles existantes ; 3. Les constructions et installations liées à la diversification des exploitations agricoles : - installations de tourisme à la ferme (gîte rural, chambre d'hôtes....) par aménagement de bâtiments existants, dont l'emprise au sol est supérieure à 50m <sup>2</sup> ; - camping à la ferme - constructions et installations liées à la transformation/vente à la ferme... 4. La restauration des bâtiments existants à la date d'approbation du PLU. La restauration étant ici le maintien du bâti
	Hébergement	

		<p>en bon état et non une transformation de l'architecture ;</p> <p>5. L'extension des constructions d'habitations existantes est limitée à :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 30m<sup>2</sup> de surface de plancher pour les habitations d'une surface de plancher comprise entre 60m<sup>2</sup> et 100m<sup>2</sup> ;</li> <li>- 30% de la surface de plancher existante pour les habitations d'une surface de plancher supérieure à 100m<sup>2</sup> dans une limite totale de 250 m<sup>2</sup> (existant + extension).</li> </ul> <p>Le cas échéant, l'extension à usage d'habitation sera privilégiée par changement de destination à l'intérieur des anciens corps de bâtiments (ancienne grange) accolés à l'habitation principale ;</p> <p>6. Les annexes aux habitations existantes dans une limite de 50m<sup>2</sup> maximum d'emprise au sol (total des annexes hors piscine) et à condition d'être implantées à 20m maximum du bâtiment principal ;</p> <p><b>En zone Anc</b></p> <p>1. L'extension des constructions d'habitations existantes limitée à 50 m<sup>2</sup> d'emprise au sol ;</p> <p>2. La surélévation des constructions existantes ;</p>
--	--	---

<b>Commerce et activités de service</b>	Artisanat et commerce de détail	Autorisé sous conditions de vente à l'exploitation
	Restauration	
	Commerce de gros	Interdit
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	
	Hébergement hôtelier et touristique	Autorisé à condition d'être liée à l'activité agricole
	Cinéma	Interdit

<b>Equipements d'intérêt collectif et services publics</b>	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	Interdit
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	Autorisé
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	Interdit
	Salles d'art et de spectacles	
	Equipements sportifs	
	Autres équipements recevant du public	

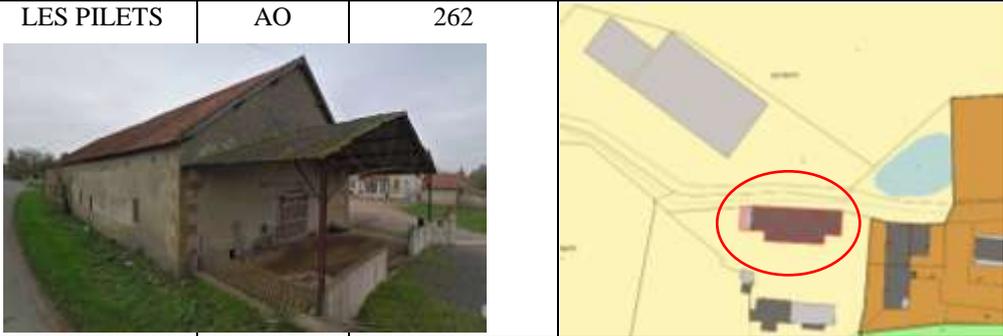
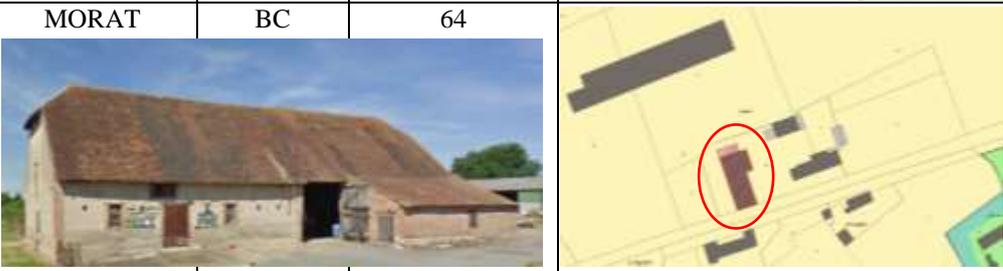
<b>Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire</b>	Industrie	Interdit
	Entrepôt	Interdit
	Bureau	Autorisé à condition d'être liée à l'exploitation agricole

	Centre de congrès et d'exposition	Interdit
--	-----------------------------------	----------

Autres usages ou natures d'activités	Dépôts de toute nature (matériaux, déchets, véhicules...)	Interdits sauf ceux en lien avec les occupations ou utilisations du sol autorisées.
	Affouillements, exhaussements et édification de murs de soutènements	Autorisés sous réserve qu'ils soient strictement nécessaires à la réalisation d'un projet admis dans la zone, et sous réserve de la réglementation applicable
	Établissements / Activités pré existants à la date d'approbation du PLU, ne correspondant pas à la vocation de la zone.	Extension autorisée dans la limite de 30% de la surface de plancher existante.

Sont en outre réglementées :

1. La destruction des éléments de patrimoine identifiés aux titres des articles L.151-19 et L.151-23 du code de l'urbanisme.
2. Les constructions autorisées ci-après ne sont admises que si elles sont conformes avec les dispositions du PPRNPI « Val d'Allier Nord» (indice i sur le plan de zonage) ;
3. Les constructions et installations liées à la diversification des exploitations agricoles sont liées à :
  - a. l'installation d'activités de tourisme à la ferme (gîte rural, chambre d'hôtes...) par aménagement de bâtiments existants, dont l'emprise au sol est supérieure à 50m<sup>2</sup> ;
  - b. le camping à la ferme,
  - c. les constructions et installations liées à la transformation/vente à la ferme...
4. La restauration des bâtiments existants à la date d'approbation du PLU. La restauration étant ici le maintien du bâti en bon état et non une transformation de l'architecture ;
5. Le changement de destination des bâtiments repérés sur le plan de zonage et listés ci-dessous et selon les modalités suivantes :

LIEU DIT	SECTION	PARCELLE	Localisation
LES PILETS	AO	262	
MORAT	BC	64	

## 2. Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

### 2.1 Implantation des constructions

---

#### **Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques :**

- Se reporter à l'article DG 7.
- A défaut de marges de recul supérieures fixées au plan de zonage, les constructions nouvelles doivent s'implanter 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.
- Cette règle générale peut être modifiée pour :
  - l'extension des constructions existantes ;
  - pour les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés.

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

- 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 ;
- Les constructions doivent être implantées :
  - soit en limite séparative,
  - soit en retrait des limites séparatives, à une distance ne devant pas être inférieure à 4m et à la moitié de la hauteur de la construction.
- Des implantations différentes pourront être autorisées :
  - pour des extensions ou aménagements de bâtiments existants non-conformes à ces règles ;
  - pour les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés

### 2.2 Hauteur

---

- La hauteur des constructions est mesurée depuis le sol existant jusqu'au sommet du bâtiment.
- La hauteur maximale totale des constructions ne peut excéder :
  - 9 mètres pour les constructions à usage d'habitation. Une hauteur supérieure pourra être admise dans le cas d'extension d'habitation existante. Dans ce cas la hauteur maximale sera celle de la construction existante.
  - 4,5 mètres sur un seul niveau pour les constructions annexes non accolées aux habitations existantes. Pour les annexes accolées à l'habitation une hauteur supérieure pourra être admise sans que celle-ci ne dépasse la hauteur de l'habitation.
  - 14 mètres pour les autres constructions, hors constructions spécifiques (silo...).

- Cette hauteur pourra être dépassée pour les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.

## **2.3 Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère**

---

- L'aspect des constructions devra être compatible avec la tenue générale de la zone et l'harmonie du paysage. En outre les constructions doivent respecter les prescriptions architecturales et paysagères suivantes :

- **Bâtiments d'habitation et annexes :**

- Se reporter aux prescriptions architecturales et paysagères : article DG9.

- **Bâtiments agricoles :**

- L'objectif est de conserver la cohérence de l'ensemble lors de l'introduction d'un nouvel élément bâti.

- 1. Adaptation au terrain**

- Les formes initiales de terrain doivent être modifiées le moins possible.

- 2. Volumes**

- Les bâtiments tunnels sont autorisés à condition qu'ils soient dans la gamme de couleur verte, brune, grise... et mate ou translucide pour les serres.

- 3. Toitures autres que serres**

- La toiture des bâtiments agricoles principaux aura une pente de 10% minimum. Les appentis sont autorisés.

- 4. Couvertures**

- Les couvertures autres que les serres seront de couleur sombre dans les tons rouges / bruns / verts.

Dans tous les cas les couvertures seront mates et non réfléchissantes. L'utilisation de plaques translucides pour améliorer la clarté des bâtiments est autorisée ainsi que la mise en place de panneaux photovoltaïques.

Les matériaux réfléchissants sont interdits, à l'exception de ceux utilisés pour les serres.

Les tunnels à moins d'être translucides seront de couleur sombre dans les tons bruns ou verts.

- 5. Façades**

- Dans un souci d'intégration paysagère, les bardages bois sont recommandés.

- Les bardages métalliques seront dans la gamme de couleur des beiges, marrons, verts, gris pierre, sables de pays foncé.

- Les couleurs claires sont interdites.

- Les soubassements réalisés en matériaux tels que parpaings, béton...devront être enduits.

## **6. Clôtures**

Les clôtures devront présenter un aspect compatible avec le caractère du bâti environnant.

L'utilisation de matériaux disgracieux est interdite (palette, tôles,...).

## **7. Stockages**

Les aires de stockage devront être le moins visibles possibles depuis le domaine public.

Des plantations pourront être imposées pour réduire l'impact visuel des stockages.

- Les constructions devront être orientées de manière à favoriser la récupération des apports solaires et valoriser la lumière naturelle pour limiter les dépenses énergétiques.
  
- Les zones humides protégées au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme font l'objet de prescriptions particulières, se référer aux dispositions générales (DG 9- chapitre « éléments remarquables »).

## **2.4 Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et des abords des constructions**

---

L'aménagement des abords des constructions doit être réalisé avec des essences locales (cf.annexe 1). Les haies doivent être constituées d'au moins trois espèces différentes.

Les haies bocagères, bosquets isolés, longeront les bâtiments pour les absorber au maximum, masqueront une partie moins esthétique.

## **3. Equipements et réseaux**

### **3.1 Desserte par les voies publiques ou privées**

---

Se reporter à l'article DG 7

### **3.2 Desserte par les réseaux**

---

Se reporter à l'article DG 8

En cas d'absence de réseau d'assainissement, toutes les eaux et matières usées doivent être dirigées sur des dispositifs de traitement conformes aux prescriptions du schéma d'assainissement et des directives du SPANC (Service Public d'Assainissement Non Collectif).

## CHAPITRE II-IV

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

▷ N : zone naturelle

# ▷ DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N

La zone N est une zone naturelle qu'il convient de protéger en raison de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique, écologique, ou de leur caractère d'espaces naturels.

L'indice i indique que le secteur se trouve dans le périmètre du PPRNi « Val d'Allier Nord ».

## 1. Destination des constructions, usage des sols et natures d'activités

Destinations	Sous-destinations	Autorisé ou interdit
Exploitation agricole ou forestière	Exploitation agricole	<p>Dans toutes les zones naturelles les constructions ne sont admises que si :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>elles ne portent pas atteinte au caractère des lieux avoisinants, des sites et paysages naturels et à leur intérêt esthétique ou écologique ;</li> <li>elles sont conformes avec les dispositions du PPRNPI « Val d'Allier » (indice i sur le plan de zonage) ;</li> </ul>
	Exploitation forestière	
Habitation	Logement	<p>1. La restauration des bâtiments existants à la date d'approbation du PLU. La restauration étant ici le maintien du bâti en bon état et non une transformation de l'architecture ;</p> <p>2. L'extension des constructions d'habitations existantes est limitée à :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 30m<sup>2</sup> de surface de plancher pour les habitations d'une surface de plancher comprise entre 60m<sup>2</sup> et 100m<sup>2</sup> ;</li> <li>- 30% de la surface de plancher existante pour les habitations d'une surface de plancher supérieure à 100m<sup>2</sup> dans une limite totale de 250 m<sup>2</sup> (existant + extension).</li> </ul> <p>Le cas échéant, l'extension à usage d'habitation sera privilégiée par changement de destination à l'intérieur des anciens corps de bâtiments (ancienne grange) accolés à l'habitation principale ;</p>
	Hébergement	

		3. Les annexes aux habitations existantes dans une limite de 50m <sup>2</sup> maximum d'emprise au sol (total des annexes hors piscine) et à condition d'être implantées à 20m maximum du bâtiment principal ;
<b>Commerce et activités de service</b>	Artisanat et commerce de détail	Interdit
	Restauration	
	Commerce de gros	
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	
	Hébergement hôtelier et touristique	
	Cinéma	
<b>Equipements d'intérêt collectif et services publics</b>	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	Interdit
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	Autorisé
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	Interdit
	Salles d'art et de spectacles	
	Equipements sportifs	
	Autres équipements recevant du public	
<b>Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire</b>	Industrie	Interdit
	Entrepôt	
	Bureau	
	Centre de congrès et d'exposition	
<b>Autres usages ou natures d'activités</b>	Dépôts de toute nature (matériaux, déchets, véhicules...)	Interdits
	Affouillements, exhaussements et édification de murs de soutènements	Autorisés sous réserve qu'ils soient strictement nécessaires à la réalisation d'un projet admis dans la zone, et sous réserve de la réglementation applicable et sont conformes avec les dispositions du PPRNPI « Val d'Allier » (indice i sur le plan de zonage) ;
	Établissements / Activités pré existants à la date d'approbation du PLU, ne correspondant pas à la vocation de la zone.	Extension autorisée dans la limite de 30% de la surface de plancher existante.

## **1.1 Affectations des sols, constructions et activités interdites :**

---

1. Les constructions et installations à vocation agricole ;
2. Les constructions et installations à vocation d'habitation, sauf extension des habitations existantes;
3. Les constructions et installations à vocation de commerce et d'activités de services ;
4. Les constructions et installations à vocation des activités des secteurs secondaire et tertiaire ;
5. Les établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale ;
6. Les salles d'art et de spectacles ;
7. Les équipements sportifs ;
8. Les terrains de camping et de caravanage, les habitations légères de loisirs ;
9. La destruction des éléments de patrimoine identifiés aux titres des articles L.151-19 et L.151-23 du code de l'urbanisme.

## **1.2 Affectations des sols, constructions et activités autorisées sous conditions particulières :**

---

Dans toutes les zones naturelles les constructions autorisées ci-après ne sont admises que si :

- elles ne portent pas atteinte au caractère des lieux avoisinants, des sites et paysages naturels et à leur intérêt esthétique ou écologique ;
- elles sont conformes avec les dispositions du PPRNPI « Val d'Allier » (indice i sur le plan de zonage) ;

### **En zone N :**

1. Les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés ;
2. 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 et qu'ils soient liées aux constructions autorisées dans la zone ;
3. La restauration des bâtiments existants à la date d'approbation du PLU. La restauration étant ici le maintien du bâti en bon état et non une transformation de l'architecture ;
4. L'extension des constructions d'habitations existantes est limitée à :
  - 30m<sup>2</sup> de surface de plancher pour les habitations d'une surface de plancher comprise entre 60m<sup>2</sup> et 100m<sup>2</sup> ;
  - 30% de la surface de plancher existante pour les habitations d'une surface de plancher supérieure à 100m<sup>2</sup> dans une limite totale de 250 m<sup>2</sup> (existant + extension). Le cas échéant, l'extension à usage d'habitation sera privilégiée par changement de destination à l'intérieur des anciens corps de bâtiments (ancienne grange) accolés à l'habitation principale ;
5. Les annexes aux habitations existantes dans une limite de 50m<sup>2</sup> maximum d'emprise au sol (total des annexes hors piscine) et à condition d'être implantées à 20m maximum du bâtiment principal ;

## 2. Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

### 2.1 Implantation des constructions

---

#### Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques :

- Se reporter à l'article DG 7.
- A défaut de marges de recul supérieures fixées au plan de zonage, les constructions nouvelles doivent s'implanter à une distance de l'alignement des voies au moins égale à 5m.
- Cette règle générale peut être modifiée pour :
  - l'extension des constructions existantes ;
  - les locaux techniques et industriels des administrations publics et assimilés.

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

- 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 ;
- Les constructions doivent être implantées :
  - soit en limite séparative,
  - soit en retrait des limites séparatives, à une distance ne devant pas être inférieure à 4m et à la moitié de la hauteur de la construction.
- Des implantations différentes pourront être autorisées :
  - pour des extensions ou aménagements de bâtiments existants non-conformes à ces règles ;
  - pour les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés.

### 2.2 Hauteur

---

- La hauteur maximale des constructions mesurée depuis le sol existant jusqu'au sommet du bâtiment est fixée à 9 m ;
- La hauteur maximale des constructions annexes aux habitations existantes depuis le sol existant jusqu'au sommet du bâtiment est fixée à 4,5 mètres sur un seul niveau ;
- Une hauteur supérieure pourra être admise :
  - dans le cas d'extension de construction existante. Dans ce cas la hauteur maximale sera celle de la construction existante ;
  - pour les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés.

### 2.3 Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

---

- L'aspect des constructions devra être compatible avec la tenue générale de la zone et l'harmonie du paysage. En outre les constructions doivent respecter les prescriptions architecturales et paysagères : article DG 9.
- Les constructions devront être orientées de manière à favoriser la récupération des apports solaires et valoriser la lumière naturelle pour limiter les dépenses énergétiques.
- Les zones humides protégées au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme font l'objet de prescriptions particulières, se référer aux dispositions générales (DG 9-chapitre « éléments remarquables »).

## **2.4 Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et des abords des constructions**

---

- L'aspect des constructions devra être compatible avec la tenue générale de la zone et l'harmonie du paysage. En outre les constructions doivent respecter les prescriptions architecturales et paysagères : article DG 9.
- L'aménagement des abords des constructions doit être réalisé avec des essences locales (cf.annexe 1). Les haies doivent être constituées d'au moins trois espèces différentes.
- Les haies bocagères, bosquets isolés, longeront les bâtiments pour les absorber au maximum, masqueront une partie moins esthétique.

## **3. Equipements et réseaux**

### **3.1 Desserte par les voies publiques ou privées**

---

Se reporter à l'article DG 7

### **3.2 Desserte par les réseaux**

---

- Se reporter à l'article DG 8
- En cas d'absence de réseau d'assainissement, toutes les eaux et matières usées doivent être dirigées sur des dispositifs de traitement conformes aux prescriptions du schéma d'assainissement et des directives du SPANC (Service Public d'Assainissement Non Collectif).

## ANNEXES

- ▷ Annexe 1 : Essences végétales conseillées
- ▷ Annexe 2 : Destinations et sous-destinations des constructions
- ▷ Annexe 3 : Définitions et lexique
- ▷ Annexe 4 : renvoi au règlement Général d'Assainissement et le guide durable des eaux pluviales de Moulins communauté.

# ▷ ANNEXE 1 : ESSENCES VÉGÉTALES CONSEILLÉES

## 1. Recommandations concernant les plantations

Afin de participer de manière pérenne à une maîtrise des expositions des populations sur le plan aérobiologique il est recommandé ;

- de diversifier les plantations ;
- d'éviter l'implantation des espèces végétales les plus allergisantes telles que cyprès, bouleau, aulne.

## 2. Liste non exhaustive des essences végétales conseillées

### • Arbres à haut-jet

- Erable sycomore (*Acer pseudoplatanus*)
- Hêtre (*Fagus sylvatica*)
- Merisier (*Prunus avium*)
- Tilleul (*Tilia platyphyllos*)
- Chêne, frêne...
- ...

### • Arbres bas ou arbres recépés

- Charme (*Carpinus betulus*)
- Châtaignier (*Castanea sativa*)
- Erable champêtre (*Acer campestre*)
- Genévrier (*Juniperus communis*)
- Poirier commune (*Pyrus pyraster*)
- Alisier blanc (*Sorbus aria*)
- ...

### • Arbustes

- Ajonc d'europe (*Ulex europaeus*)
- Aubépine (*Craetaegus monogyma*)
- Camérisier (*Lonicera xylosteum*)
- Cornouiller sanguin (*Cornus sanguinea*)
- Fusain d'Europe (*Euonymus europaeus*)
- Genêt des teinturiers (*Genista tinctoria*)
- Groseillier à maquereau (*Ribes uva crispa*)
- Houx (*Ilex aquifolium*)
- Noisetier (*Corylus avellana*)
- Pommier sauvage (*Malus sylvestris*)
- Prunellier (*Prunus spinosa*)
- Troène (*Ligustrum vulgare*)
- Sureau noir (*Sambucus nigra*)
- ...

## ▷ ANNEXE 2 :

# DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS

Les articles R.151-2, R.151-27 à R.151-29, R.151-30, R.151-33 et R.151-37 définissent le champ d'application des prescriptions relatives aux destinations des constructions et types d'activité.

<b>Destinations</b>	<b>Sous-destinations</b>	<b>Exemples de construction</b> (liste non exhaustive)
<b>Exploitation agricole ou forestière</b>	Exploitation agricole	Logement du matériel, des animaux et des récoltes
	Exploitation forestière	Entrepôts de stockage du bois, des véhicules et des machines permettant l'exploitation forestière
<b>Habitation</b>	Logement	Logement principal, secondaire ou occasionnel des ménages à l'exclusion des hébergements couverts par la sous-destination « hébergement » : maisons individuelles, immeubles collectifs
	Hébergement	Résidences ou foyers avec service : maisons de retraite, résidences universitaires, foyers de travailleurs, résidences autonomie...
<b>Commerce et activités de service</b>	Artisanat et commerce de détail	Constructions commerciales destinées à la présentation et vente de bien directe à une clientèle Constructions artisanales destinées principalement à la vente de biens ou de services
	Restauration	Restauration ouverte à la vente directe pour une clientèle commerciale
	Commerce de gros	Constructions destinées à la présentation et la vente de biens pour une clientèle professionnelle
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	Constructions destinées à l'accueil d'une clientèle pour la conclusion directe de contrat de vente de services ou de prestation de services et accessoirement la présentation de biens
	Hébergement hôtelier et touristique	Constructions destinées à l'hébergement temporaire de courte ou moyenne durée proposant un service commercial
	Cinéma	Etablissement de spectacles cinématographiques (art. L.212-1 du code du cinéma et de l'image animée) accueillant une clientèle commerciale.

<b>Equipements d'intérêt collectif et services publics</b>	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	Constructions destinées à assurer une mission de service public. Ces constructions peuvent être fermées au public ou ne prévoir qu'un accueil limité du public. Cette sous-destination comprend notamment les constructions de l'Etat, des collectivités territoriales, de leurs groupements ainsi que les constructions des autres personnes morales investies d'une mission de service public.
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	Constructions des équipements collectifs de nature technique ou industrielle. Cette sous-destination comprend notamment les constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, les constructions techniques conçues spécialement pour le fonctionnement de réseaux ou de services urbains, les constructions industrielles concourant à la production d'énergie.
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	Equipements d'intérêts collectifs destinés à l'enseignement ainsi que les établissements destinés à la petite enfance, les équipements d'intérêts collectifs hospitaliers, les équipements collectifs accueillant des services sociaux, d'assistance, d'orientation et autres services similaires.
	Salles d'art et de spectacles	Constructions destinées aux activités créatives, artistiques et de spectacle, musées et autres activités culturelles d'intérêt collectif.
	Equipements sportifs	Equipements sportifs » recouvre les équipements d'intérêts collectifs destinés à l'exercice d'une activité sportive. Cette sous-destination comprend notamment les stades, les gymnases ainsi que les piscines ouvertes au public.
	Autres équipements recevant du public	Equipements collectifs destinés à accueillir du public afin de satisfaire un besoin collectif ne répondant à aucune autre sous-destination définie au sein de la destination « Equipement d'intérêt collectif et services publics ». Cette sous-destination recouvre notamment les lieux de culte, les salles polyvalentes, les aires d'accueil des gens du voyage.
	<b>Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire</b>	Industrie

		activités de production, de construction ou de réparation susceptibles de générer des nuisances.
	Entrepôt	Constructions destinées au stockage des biens ou à la logistique
	Bureau	Constructions destinées aux activités de direction et de gestion des entreprises des secteurs primaires, secondaires et tertiaires.
	Centre de congrès et d'exposition	Constructions destinées à l'événementiel polyvalent, l'organisation de salons et forums à titre payant.

Les locaux accessoires sont réputés avoir la même destination et sous-destination que le local principal.

Le contrôle des changements de destination prévu par l'article R.421-17 s'effectue sur la base des 5 destinations et de ces 20 sous-destinations. Le contrôle des changements de destinations « sans travaux » prévu par le b) de l'article R421-17 du CU s'effectue sur la base des seules destinations. Il n'y a pas d'autorisation en cas de changement de sous-destination à l'intérieur d'une même destination. En cas de travaux, le contrôle s'effectue sur la destination et la sous-destination. Dans les autres cas et en application du c) de l'article R421-14 du CU, le contrôle porte sur les sous-destinations.

## ▷ ANNEXE 3 : DEFINITIONS ET LEXIQUE

### LEXIQUE NATIONAL DE L'URBANISME

#### ➤ **Annexe**

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

#### ➤ **Bâtiment**

Un bâtiment est une construction couverte et close.

#### ➤ **Construction**

Une construction est un ouvrage fixe et pérenne, comportant ou non des fondations et générant un espace utilisable par l'Homme en sous-sol ou en surface.

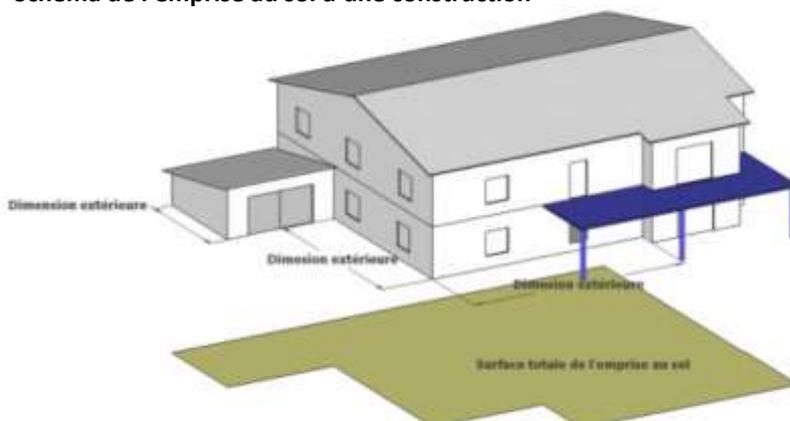
#### ➤ **Construction existante**

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

#### ➤ **Emprise au sol**

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

Schéma de l'emprise au sol d'une construction



#### ➤ **Extension**

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

➤ **Façade**

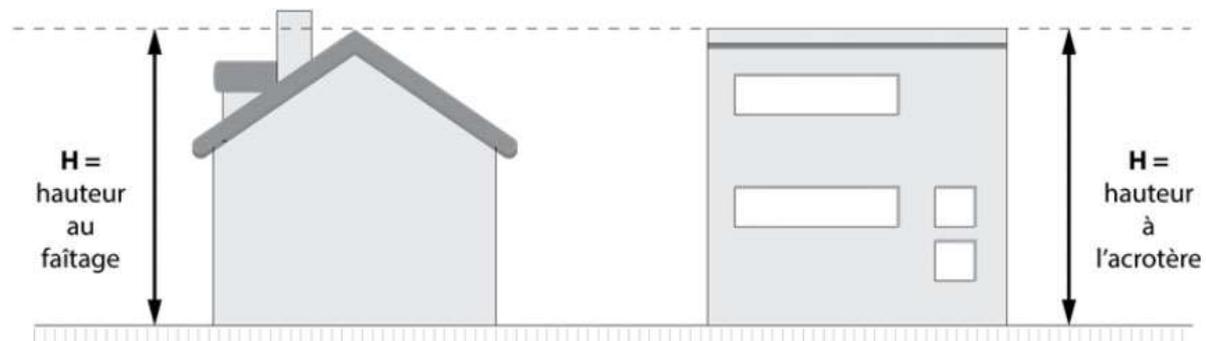
Les façades d'un bâtiment ou d'une construction correspondent à l'ensemble de ses parois extérieures hors toiture. Elles intègrent tous les éléments structurels, tels que les baies, les bardages, les ouvertures, l'isolation extérieure et les éléments de modénature.

➤ **Gabarit**

Le gabarit désigne l'ensemble des plans verticaux, horizontaux ou obliques constituant la forme extérieure de la construction. Il résulte de la combinaison des règles de hauteur, de prospects et d'emprise au sol.

➤ **Hauteur**

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



➤ **Limites séparatives**

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

➤ **Local accessoire**

Le local accessoire fait soit partie intégrante d'une construction principale, soit il en constitue une annexe, soit une extension. Il est indissociable du fonctionnement de la construction principale.

➤ **Voies ou emprises publiques**

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

### ➤ **Coefficient d'imperméabilisation :**

Le coefficient d'imperméabilisation est le rapport entre la surface imperméabilisée et la surface totale considérée.

La surface imperméabilisée comprend l'ensemble des emprises au sol des constructions (bâtiments, piscines...) ainsi que toutes surfaces affectées aux voiries, espaces de stationnement, ou autres... revêtues par un dispositif ne permettant pas l'infiltration des eaux dans le sol.

Peuvent être décomptés de la surface imperméabilisée:

- 30% des surfaces aménagées en murs végétalisés,
- 50% des surfaces dédiées aux voiries, cheminements et autres espaces ouverts au public si revêtement perméable (aménagements type evergreen, matrice de graviers, résines drainantes...).
- 50% des toitures végétalisées (épaisseur minimale du substrat de 0,10m),
- 50% des espaces verts ou paysagers aménagés «hors sols» (profondeur minimale de 0,80m).

Exemple de calcul pour un coefficient d'imperméabilisation limité à 60%

Projet sur une parcelle de 1200 m<sup>2</sup> de surface de terrain, emprise au sol du bâti = 350 m<sup>2</sup>, surface des revêtements non perméables, par exemple enrobé (voirie / stationnement) = 470 m<sup>2</sup>.

La surface imperméabilisée est donc de  $350 + 470 = 820$  m<sup>2</sup> soit 68% de la surface globale de l'opération.

Le projet met en œuvre : 120 m<sup>2</sup> de toiture végétalisée, 80 m<sup>2</sup> de cheminement en matrice de graviers, et 60 m<sup>2</sup> de murs végétalisés.

Sont déduit de la surface imperméabilisée :

- 50% des surfaces des toitures végétalisées soit 60 m<sup>2</sup>,
- 50% des revêtements perméables (graviers) soit 40 m<sup>2</sup>,
- 30% des surfaces des murs végétalisés soit 20 m<sup>2</sup>.

La surface imperméabilisée finale est donc de  $820 - 60 - 40 - 20 = 700$  m<sup>2</sup>, soit un coefficient de 58,3%, compatible avec l'objectif défini.

### ➤ **Coupe et abattage d'arbres :**

Les termes de coupe et abattage n'ont pas de définition absolue. La coupe est l'opération présentant un caractère régulier dans le cadre d'opération de sylviculture. L'abattage présente un caractère accidentel et plus limité.

Ce qui caractérise les actions de coupe et abattage, et ce qui les distingue des opérations de défrichement ; c'est que ces opérations ne modifient pas la destination de l'espace considéré qui conserve sa vocation forestière. C'est le cas des :

- coupes rases suivies de régénération
- substitutions d'essences forestières.

➤ **Défrichement :**

Selon une définition du Conseil d'Etat « sont des défrichements les opérations qui ont pour effet de détruire l'état boisé d'un terrain et de mettre fin à sa destination forestière » sans qu'il y ait lieu de prendre en considération les fins en vue desquelles ces opérations sont entreprises ou les motifs qui inspirent celui qui en prend l'initiative.

Le défrichement se distingue du seul abattage des arbres en ce qu'il comporte également le débroussaillage et l'arrachage des souches et autres racines dans le but de changer définitivement la destination du terrain.

➤ **Surface de plancher**

Pour obtenir la surface de plancher d'une construction, il convient de mesurer les surfaces de chaque niveau à la fois closes et couvertes, calculée à partir du nu intérieur des façades, puis de déduire les surfaces suivantes :

- surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur,
- vides et trémies (ouvertures prévues) des escaliers et ascenseurs,
- surfaces de plancher d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1,80 mètre,
- surfaces de plancher aménagées en vue du stationnement des véhicules motorisés ou non, y compris les rampes d'accès et les aires de manœuvres,
- surfaces de plancher des combles non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial,
- surfaces de plancher des locaux techniques nécessaires au fonctionnement d'un groupe de bâtiments ou d'un immeuble autre qu'une maison individuelle, y compris les locaux de stockage des déchets,
- surfaces de plancher des caves ou des celliers, annexes à des logements, dès lors que ces locaux sont desservis uniquement par une partie commune,
- surface égale à 10 % des surfaces de plancher affectées à l'habitation telles qu'elles résultent s'il y a lieu de l'application des points mentionnés ci-dessus, dès lors que les logements sont desservis par des parties communes intérieures.

Les surfaces telles que les balcons, toitures-terrasses, loggias ne sont pas prises en compte pour le calcul de la surface de plancher d'une construction.

**Annexe 4 : renvoi au règlement Général  
d'Assainissement et le guide durable des eaux pluviales  
de Moulins communauté.**