

# Plan Local d'Urbanisme **P.L.U**

Commune de  
**CHARMEIL**  
(Département de l'Allier)



## 4. REGLEMENT

### APTITUDES AMENAGEMENT

Siège social :  
11 rue Eucher Girardin  
42300 Roanne  
Tél : 04 77 70 55 37

Agence de Roanne :  
Espace Saint Louis Rue Raffin  
42300 Roanne  
Tél/fax : 04 77 71 28 82

[aptitudes.amenagement@orange.fr](mailto:aptitudes.amenagement@orange.fr)

PLU Arrêté le 28 septembre 2017

PLU Approuvé le 14/06/2018

Modification n°1 prescrite par arrêtés n°2013-13 et n°2023-22

# Sommaire

<b>TITRE I : Dispositions générales</b>	2
Dispositions générales administratives	3
Dispositions générales techniques	8
 <b>TITRE II : Dispositions applicables aux zones urbaines</b>	 25
Dispositions applicables à la zone UB	26
Dispositions applicables à la zone UE	33
Dispositions applicables à la zone UI	37
 <b>TITRE III : Dispositions applicables aux zones à urbaniser</b>	 44
Dispositions applicables aux zones 1AU/2AU/2AUp	45
Dispositions applicables à la zone AUI	50
Dispositions applicables à la zone 2AUM	57
 <b>TITRE III : Dispositions applicables aux zones agricoles</b>	 59
Dispositions applicables aux zones A et Anc	60
 <b>TITRE IV : Dispositions applicables aux zones naturelles</b>	 66
Dispositions applicables aux zones N, Npj, NL et Ngv	67
 <b>ANNEXES :</b>	 73
<b>ANNEXE 1 : Définitions</b>	74
<b>ANNEXE 2 : Schéma d'implantation des piscines</b>	80

## **TITRE I**

### **DISPOSITIONS GENERALES**

#### **DISPOSITIONS GENERALES ADMINISTRATIVES**

#### **DISPOSITIONS GENERALES TECHNIQUES**

# DISPOSITIONS GENERALES ADMINISTRATIVES

## ARTICLE DG 1

## CHAMP D'APPLICATION TERRITORIALE DU PLAN

Le présent règlement s'applique au territoire de la commune de CHARMEIL, 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, sous réserve du droit des tiers et du respect de toute réglementation en vigueur.

## ARTICLE DG 2

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

Sont et demeurent applicables au territoire communal les articles du Code de l'Urbanisme suivants :

**Article R111-2 :** Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations.

**Article R111-4 :** Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature, par sa localisation et ses caractéristiques, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.

**Article R111-26 :** Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable doit respecter les préoccupations d'environnement définies aux articles L. 110-1 et L. 110-2 du code de l'environnement. Le projet peut n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si, par son importance, sa situation ou sa destination, il est de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement.

**Article R111-27 :** Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Sont et demeurent applicables sur tout ou partie du territoire communal, nonobstant les dispositions du PLU :

**Les servitudes d'utilité publique** affectant l'utilisation ou l'occupation du sol créées en application de législations particulières qui sont reportées sur un document graphique (plan des servitudes publiques) et récapitulées dans la liste des servitudes. Ces deux documents (plan et liste) sont situés en annexes du PLU.

**Les législations relatives aux installations classées** en vigueur lors de la demande de création ou d'agrandissement de tels équipements.

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...) sont opposables aux autorisations d'urbanisme et d'occupation des sols.

#### **Permis de démolir**

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 du 3 décembre 2014.

#### **Compatibilité des règles de lotissement avec celles du Plan Local d'Urbanisme**

Selon l'article R151-21 du Code de l'Urbanisme, dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, l'ensemble du projet est apprécié au regard de la totalité des règles édictées par le plan local d'urbanisme, sauf si le règlement de ce plan s'y oppose.

## **ARTICLE DG 3**

### **DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES**

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

#### **1.les zones urbaines** sont dites zones U.

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

La zone urbaine comporte :

- UB : zone urbaine à vocation résidentielle,
- UE : zones urbaine d'équipements,
- UI : zone urbaine à vocation économique, dont industrielles et commerciales.

#### **2.les zones à urbaniser** sont dites zones AU.

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

Lorsque les voies ouvertes au public et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas

échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone et que des orientations d'aménagement et de programmation et, le cas échéant, le règlement en ont défini les conditions d'aménagement et d'équipement, les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement et de programmation et, le cas échéant, le règlement.

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

La zone à urbaniser comporte :

- les zones 1AU, immédiatement constructibles et à vocation résidentielle ouvertes à l'urbanisation avec orientations d'aménagement et de programmation (OAP) auxquelles il faudra se conformer.
- Les zones 2AU/2AUp, zone à urbaniser stricte à vocation résidentielle, zone fermée à l'urbanisation jusqu'à modification ou révision du PLU.
- la zone AUI zone à urbaniser stricte à vocation économique, zone fermée à l'urbanisation jusqu'à modification ou révision du PLU.
- la zone 2AUM, zone à urbaniser fermée à l'urbanisation jusqu'à modification ou révision du PLU.

5

### **3.les zones agricoles** sont dites zones A.

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

La zone A comporte le sous-secteur Anc : zone agricole non constructible.

### **4.les zones naturelles** sont dites zones N.

Selon l'article R. 123-8 du Code de l'Urbanisme, peuvent être classés en zone naturelle et forestière, les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison :

- 1° Soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique ;*
- 2° Soit de l'existence d'une exploitation forestière;*
- 3° Soit de leur caractère d'espaces naturels.*

La zone N comporte le sous-secteur :

- Npj : zone naturelle de parcs et jardins à préserver,
- NL : zone naturelle à vocation de loisirs,
- Ngv : zone de grands rassemblements et d'accueil des gens du voyage

**Sur le plan figure également :**

#### **1. Les éléments remarquables :**

Afin d'assurer l'insertion de la construction dans ses abords, la qualité et la diversité

architecturale, urbaine et paysagère des constructions ainsi que la conservation et la mise en valeur du patrimoine, le règlement peut identifier et localiser le patrimoine bâti et paysager à protéger, à conserver, à restaurer, à mettre en valeur ou à requalifier mentionné à l'article L. 151-19 pour lesquels les travaux non soumis à un permis de construire sont précédés d'une déclaration préalable et dont la démolition est subordonnée à la délivrance d'un permis de démolir et définir, s'il y a lieu, les prescriptions de nature à atteindre ces objectifs.

**Les éléments remarquables identifiés au titre du L.151-19 du Code de l'Urbanisme :**

*« Le règlement 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 architectural et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation. »*

**Les éléments remarquables identifiés au titre du L.151-23 du Code de l'Urbanisme :**

*« Le règlement peut identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les sites et secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation. Lorsqu'il s'agit d'espaces boisés, ces prescriptions sont celles prévues aux articles L. 113-2 et L. 421-4. Il peut localiser, dans les zones urbaines, les terrains cultivés et les espaces non bâtis nécessaires au maintien des continuités écologiques à protéger et inconstructibles quels que soient les équipements qui, le cas échéant, les desservent. »*

**2. Emplacements réservés**

Les emplacements réservés au titre de L 151-41 du Code de l'Urbanisme figurent sur les documents graphiques et sont répertoriés en annexe.

Toute construction y est interdite.

Une construction à titre précaire peut exceptionnellement être réalisée.

**3. Les marges de recul spécifiques.**

Des marges de recul sont prescrites dans le présent PLU.

**ARTICLE  
DG 4**

**DISPOSITIONS APPLICABLES A CERTAINS TRAVAUX**

**L'édification des clôtures**

Toute édification de clôtures sur l'ensemble du territoire de la commune est soumise à autorisation administrative conformément aux dispositions du Code de l'Urbanisme, à l'exception de celles liées aux infrastructures ferroviaires ou autoroutières qui sont soumises à une réglementation spécifique et ne sont pas contraintes dans le présent règlement.

**Compatibilité des règles de lotissement avec celles du Plan Local d'Urbanisme**

Selon l'article R 151-21 du Code de l'Urbanisme, dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, l'ensemble du projet est apprécié au regard de la totalité des règles édictées par le plan local d'urbanisme, sauf si le règlement de ce plan s'y oppose.

**Les adaptations mineures**

Selon l'article L. 152-3 du Code de l'Urbanisme, « les règles et servitudes définies par

un plan local d'urbanisme peuvent faire l'objet d'adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes » ;

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 (Article R.111-18 du Code de l'Urbanisme).

## ARTICLE DG 5

### 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 du Code de l'Urbanisme dès lors qu'il a été régulièrement édifié.

Cette disposition ne s'applique pas en cas de prescriptions contraires au sein du Plan de Prévention des Risques d'Inondation (PPRI).

## ARTICLE DG 6

### DROIT DE PREEMPTION URBAIN

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

# DISPOSITIONS GENERALES TECHNIQUES

7

## ARTICLE DG 7

### ACCES ET VOIRIE

#### Accès :

1. Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin;
2. 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 ;
3. 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 ;
4. 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 ;
5. Les nouveaux accès privés feront l'objet d'une autorisation instruite par la commune ou la communauté d'Agglomération ou le Conseil Départemental;
6. Recul des extensions de bâtiments existants : le projet d'extension ne devra pas réduire les distances de visibilité des usagers des voies, notamment en intérieur des courbes, et les possibilités d'aménagements futurs, notamment pour les routes départementales.



**Voirie :**

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

**Concernant les accès sur Routes Départementales**

Pour les autres routes départementales, ils sont interdits lorsque l'accès est possible sur une autre voie ouverte au public. Dans les zones urbanisées et à urbaniser, 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.

Le long des routes départementales, la création et la modification des accès privés seront réalisées conformément au Règlement de voirie Départemental 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. Cette disposition concerne l'ensemble des sections des routes départementales.

Au-delà des portes d'agglomération, les accès seront limités et devront être regroupés.

**Caractéristiques des voies nouvelles ouvertes à la circulation publique ou susceptibles de le devenir**

Leur dimensionnement (trottoirs, chaussées, stationnement, piste cyclable, espaces verts) sera défini en fonction de la nature de la voie et des différents trafics et modes de déplacement qu'elle aura à supporter.

8

**Caractéristiques des voies piétonnes et/ou cyclables à créer**

La largeur des voies réservées aux piétons et aux cycles devra tenir compte de la réglementation en vigueur notamment celle qui concerne l'accessibilité des personnes à mobilité réduite.

**Recul des obstacles latéraux**

Dans un objectif de sécurité, l'implantation des ouvrages en bordure de voie ne doit pas restreindre les conditions de visibilité sur l'itinéraire, et notamment dans les carrefours et ne doit pas constituer d'obstacle dangereux. Ainsi, en concertation avec les demandeurs, seront recherchées la ou les implantations les plus éloignées possibles du bord de la chaussée et au-delà des fossés et/ou des équipements de sécurité.

**Recul des extensions de bâtiments existants**

Tout projet d'extension de bâtiment existant à l'intérieur des marges de recul ne doit pas réduire les distances de visibilité des usagers de la route, notamment en intérieur des courbes, ainsi que les possibilités d'aménagements futurs des routes départementales.

**Servitudes de visibilité**

Les propriétés riveraines ou voisines des routes départementales, situées à proximité de croisements, virages ou points dangereux pour la circulation publique, peuvent être frappées de servitudes destinées à assurer une meilleure

visibilité.

### **Servitudes de passage**

Tout terrain enclavé est inconstructible, à moins que le propriétaire ne produise une servitude de passage correspondant aux besoins du projet instituée par acte authentique ou par voie judiciaire en application de l'article 682 du Code civil.

### **Construction dans les carrefours**

L'alignement constitue la limite entre le domaine public routier et les propriétés riveraines. Il sert de référence à la nature de l'implantation des constructions (en retrait ou non) le long des voies publiques. Pour toute construction nouvelle édifiée à l'angle de deux rues, et en dehors des marges de recul spécifiées sur le plan de zonage et en cas de problèmes de sécurité et de visibilité, un pan coupé pourra être établi à l'angle des deux alignements. Des adaptations demeurent possibles au regard de la configuration des lieux en concertation avec les autorités compétentes des voiries concernées.

## **ARTICLE DG 8**

## **DESSERTE PAR LES RESEAUX**

### **Eau potable :**

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 ou à défaut, par un moyen conforme à la réglementation en vigueur.

Pour toutes les constructions dans chacune des zones du règlement, les mesures nécessaires doivent être prises pour protéger le réseau public d'eau potable et les réseaux intérieurs privés destinés aux usagers 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.

En zone U et AU, l'alimentation en eau potable par une ressource privée est strictement interdite.

En zone A et N, l'alimentation en eau potable par une ressource privée (captage, source, forage) est autorisée aux conditions suivantes :

- L'utilisation d'une ressource privée à usage unifamilial est soumise à déclaration auprès du maire de la commune concernée,
- L'utilisation d'une ressource en eau privée pour l'alimentation en eau potable de plus d'une famille, des établissements recevant du public (ERP) et des ateliers de transformation alimentaire (salles de traite, laiteries, fromageries...) est soumise à autorisation préfectorale.
- La potabilité des ressources, leur protection effective vis-à-vis des pollutions accidentelles et chroniques et la disponibilité des ressources, qui doivent pouvoir alimenter les bâtiments desservis en période d'étiage, doivent être assurées.

**Assainissement :**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 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. Dans chacune des zones du règlement, il doit être rappelé que tout déversement d'eaux usées non domestiques au réseau public de collecte des eaux usées doit faire l'objet d'une demande d'autorisation de rejet auprès de la structure compétente en la matière. Cette disposition peut concerner les rejets d'activités commerciales, artisanales, industrielles, agricoles, touristiques, mais aussi les rejets d'eaux pluviales ou d'eaux de vidange de piscine privées.

En cas d'évolution de l'activité entraînant une modification de la nature ou du volume des rejets, l'autorisation de déversement doit faire l'objet d'une mise à jour.

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.

10

Eaux pluviales :

1. Se référer aux prescriptions du règlement d'eaux pluviales consultable sur le site internet de Vichy Communauté.

2. Toute construction nouvelle ou changement de destination doit être raccordé au réseau public d'eau pluviale s'il existe sans accroître les débits existants. Des solutions alternatives de gestion (rétention et/ou récupération ou infiltration) des eaux pluviales sont à rechercher afin de limiter et d'étaler les apports dans les réseaux publics. Le rejet des eaux de ruissellement résiduelles dans les réseaux séparatifs « eaux pluviales » doit être opéré dans le respect des débits et des charges polluantes acceptables par ces derniers et dans la limite des débits spécifiques suivants, de manière à ne pas aggraver les écoulements naturels avant aménagement :  
15l/s/ha (débit exprimé en litre par seconde par hectare aménagé)

Les volumes de rétention devront être dimensionnés pour tous les événements pluvieux jusqu'à l'évènement d'occurrence 10 ans.

3. En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain ;
4. La collecte et le déversement des eaux usées par le réseau d'eau pluviales

sont strictement interdits.

5. 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.

6. En tant que gestionnaire de la voirie départementale, le Conseil général demande que lui soit transmis les dossiers d'étude « Loi sur l'eau » relatifs à toute opération d'aménagement ou de construction le nécessitant.

#### **Réseaux secs :**

##### Electricité :

Les réseaux de distribution électriques (haute tension A, basse tension) et branchement devront être réalisés en souterrain ou, à défaut, intégrés à l'aspect extérieur des façades, sauf en cas d'impossibilité technique.

Les pompes à chaleur doivent être en conformité avec les normes en vigueur afin de ne pas perturber le réseau.

##### Télécommunications :

L'ensemble des nouveaux réseaux et branchements (téléphone, réseau câblé ...) sera réalisé en souterrain, ou, à défaut, intégrés à l'aspect extérieur des façades, sauf en cas d'impossibilité technique.

##### Eclairage public :

Les nouveaux réseaux et branchements seront réalisés en souterrain en câble passé sous gaine, sauf en cas d'impossibilité technique.

##### Gestion des déchets :

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 propre et 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.

Ces dispositions s'appliquent également en cas de réaménagements de bâtiments existants, ou de changement d'affectation sauf si leurs caractéristiques l'interdisent.

## ARTICLE DG 9

## PRESCRIPTIONS ARCHITECTURALES ET PAYSAGERES

### **1. Principes Généraux :**

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

D'une manière générale, l'aspect d'ensemble des constructions, installations et de leurs dépendances doit être en concordance avec le bâti environnant et le caractère

général du site. Les constructions doivent présenter une simplicité de volume et une unité d'aspect mettant en valeur les caractéristiques et les matériaux traditionnels de la région. Les architectures de style ou de caractère empruntés à d'autres régions, les matériaux précaires sont exclus.

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

Il devra être situé de telle manière que sa position dans l'environnement bâti ne rompe pas la continuité du caractère traditionnel des autres constructions et ne remette pas en cause la perception de l'espace visuel.

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
- aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales

Les principes suivants doivent être respectés :

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

La restauration du bâti ancien devra s'effectuer dans les règles de l'art qui ont présidé à son édification et respectera les caractéristiques de l'architecture traditionnelle (matériaux et forme de toitures, matériaux de façade, distribution et forme des percements, aspect des menuiseries extérieures).

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.

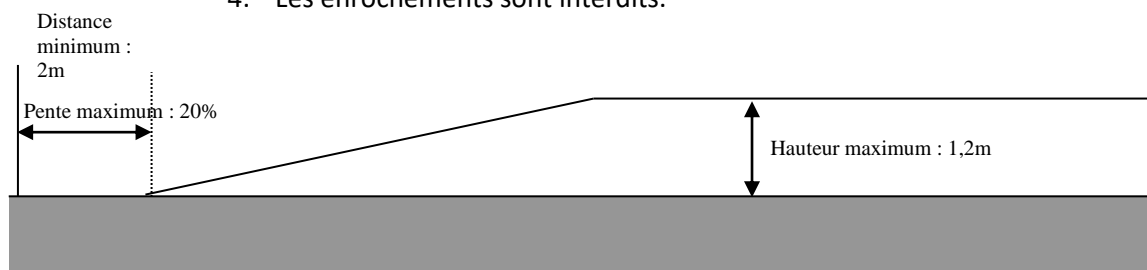
Pour les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, les dispositions ci-dessous ne s'appliquent pas mais leur architecture et leur aspect extérieur devront assurer une bonne intégration dans le paysage naturel ou urbain environnant.

## **2. Adaptation du terrain**

Les constructions doivent s'adapter à la topographie du site. Les formes initiales de terrain doivent être modifiées le moins possible, notamment la présence de haies. Les déblais, remblais et effets de buttes devront être minimisés au maximum en respectant le relief naturel.

Sur terrain dont la pente est inférieure ou égale à 10% :

1. les buttes de terre supérieures à 1.20m de hauteur par rapport au terrain naturel sont interdites.
2. les pentes de terre ne doivent pas excéder 20% en plus du terrain naturel.
3. 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.
4. Les enrochements sont interdits.



Ces dispositions ne s'appliquent pas, en cas d'impératifs techniques, aux bâtiments agricoles ou aux équipements publics.

Pour les pentes supérieures à 10% et pour minimiser à la fois l'impact sur les paysages et sur l'économie globale des aménagements ou de la construction, les déblais, remblais et effets de buttes devront être minimisés au maximum en respectant le relief naturel. Le déplacement de volumes de terrain ne pourra être retenu que dans des conditions exceptionnelles, dûment justifiées et de manière partielle aux emprises concernées.

### 3. Toitures

Les toitures doivent être considérées comme une façade du bâtiment et traitées avec soin. Les matériaux et les volumes des toitures doivent contribuer à leur intégration dans leur environnement.

Les ouvrages techniques propres à la construction, à l'exception des dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables tels que capteurs d'énergie solaire, éoliennes...doivent être soit dissimulés, soit constituer un élément de la composition architecturale.

Les baies de toiture doivent être intégrées à la composition architecturale d'ensemble.

Les toitures sont en règle générale à 2 pans au minimum. Les toitures à une seule pente sont admises pour les seules extensions à condition que le point le plus haut de la toiture de la nouvelle construction soit adossé au bâtiment principal ou à un mur de clôture.

Cependant, la recherche du traitement des toitures peut conduire à l'emploi de moyens d'expression contemporaine.

Des toitures différentes pourront être admises s'il s'agit d'installer un dispositif d'énergie alternative ou pour s'adapter à une couverture existante.

Les conduits de fumée devront être regroupés à proximité du faîtage pour éviter la multiplication des souches de cheminée.

Les toitures terrasses accessibles sont autorisées. Elles doivent cependant disposer d'une protection de l'étanchéité (gravier, dalles ou lattes sur plots...) des gardes corps et constituer des espaces de vie (végétation, pergolas...)

Les toitures terrasses non-accessibles seront admises si :

- elles représentent moins de 20% de la surface couverte, pour des éléments de raccordement entre deux constructions ou pour les extensions et annexes adossées au bâtiment principal ou à un mur de clôture.
- elles sont support d'un dispositif d'économie ou de production d'énergie (toiture végétalisée, membrane photovoltaïque, panneaux solaires sous réserve que la structure soit dissimulée par l'acrotère).
- les bâtiments sont à vocation d'activités économiques, dont celles liées à l'industrie, les services marchands, l'artisanat, l'agriculture.

Des adaptations pourront être accordées afin d'assurer l'harmonie sur l'ensemble de la construction ou avec son environnement immédiat.

Les dispositions édictées précédemment ne s'appliqueront pas aux constructions légères type abris de jardins (annexes de moins de 20 m<sup>2</sup> d'emprise au sol), vérandas... et aux couvertures de piscine.

Les couvertures des bâtiments d'habitation et bâtiments présentant une continuité du bâti avec eux, seront en harmonie avec les constructions avoisinantes.

Les toitures à une seule pente sont admises pour les extensions.

14

Les toitures terrasses sont admises pour les bâtiments d'activités économiques.

Les toitures des bâtiments agricoles, artisanaux, commerciaux et industriels, des grands équipements présenteront un aspect mat et une couleur pérenne à l'exclusion du blanc et des couleurs vives, à moins qu'ils ne soient végétalisés.

L'utilisation de plaques translucides améliorant la clarté des bâtiments agricoles est autorisée et limitée à 10% de la surface de toiture et préférentiellement disposées à proximité des faitages.

#### **4. Clôtures**

Les clôtures sont facultatives. Toute clôture ne devra pas dépasser une hauteur de 1,8 mètre au-delà de l'éventuelle partie de soutènement. Une hauteur différente pourra être exigée ou acceptée afin de respecter l'harmonie du cadre dans lequel elles sont intégrées.

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.

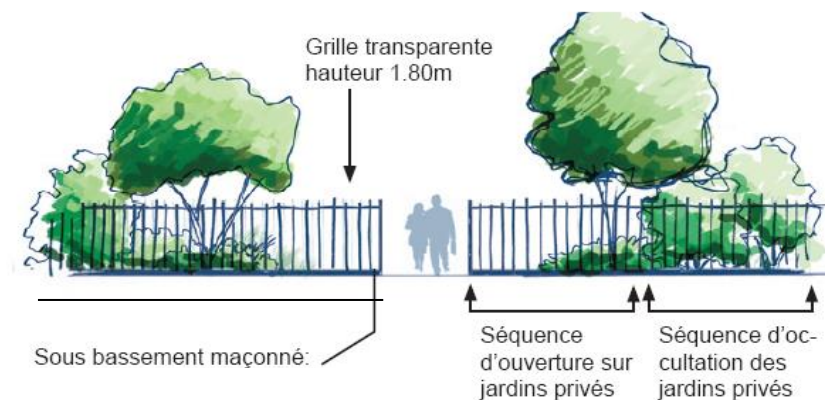
En aucun cas des matériaux bruts tels que briques ordinaires, parpaings, carreaux de plâtre etc... ne pourront rester apparents.

**Clôture sur rue :**

L'espace de retrait entre l'alignement et la construction doit participer à l'embellissement de l'espace public. Ainsi, les clôtures sur rue devront ménager des séquences d'ouverture sur les jardins privés (20% minimum du linéaire)

Les clôtures sur rue sont limitées à 1,80 m de hauteur et seront composées :

- soit d'un dispositif à claire voie de type grille ou barreaudage de couleur sombre et ponctuellement doublé ou non d'une haie végétale (2 essences champêtres minimum composée de plusieurs essences mélangées) ;
- soit d'un mur bahut (hauteur comprise entre 0.5 et 1 m) surmonté d'un dispositif à claire voie de type barreaudage vertical et ponctuellement doublé ou non d'une haie végétale (2 essences champêtres minimum composée de plusieurs essences mélangées) ;
- soit d'un mur plein de 1,6 m de hauteur sur un linéaire restreint à la zone d'accès afin d'intégrer le portail et les éléments techniques et dont le linéaire ne pourra excéder 7m par séquence continue et 70% du linéaire.

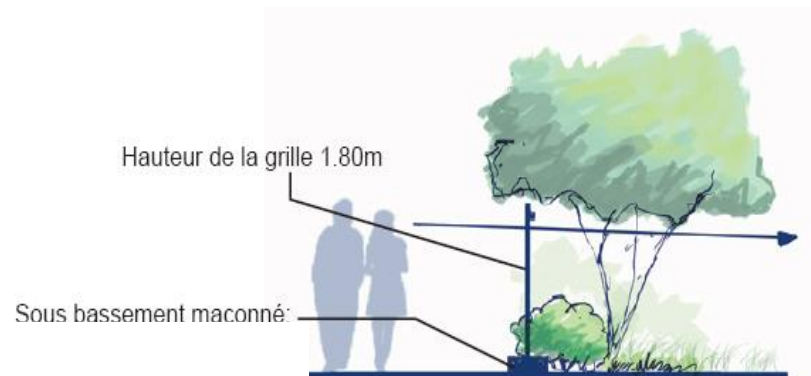




**Clôture en mitoyenneté :**

Les clôtures entre 2 propriétés sont limitées à 1,8 m et seront composées :

- soit d'un grillage doublé **ou non** d'une haie végétale (la haie peut monter à 2m de hauteur)
- soit d'un mur plein de 1,8m de hauteur si ce dernier est en prolongement de la construction principale et sur un linéaire maximum de 5m.



Les dispositifs à claire-voie ou de grillage sont admis à condition d'être accompagné d'une haie végétale sur une largeur d'au moins 1 m. Les plantations seront de type haie libre (plusieurs espèces mélangées).

Les brises vues imitant les haies, le bois, les paillages, et les bâches, plaques PVC sont interdits.

Pour l'habitat intermédiaire, les limites de jardins privatifs en limite des espaces publics ou collectifs pourront être traitées par des palissades en bois de 1.50 m au maximum. Le bois de construction pourra être du chêne, châtaignier, acacia, ou tout autre bois durable de provenance européenne. Les bois tendres non durables naturellement seront traités. Le bois ne sera pas teinté.

Elles pourront être jointives ou à clairevoie. Elles serviront de support à la végétation.



Les portillons seront de même facture. Les panneaux occultant et brises-vue en

planchette de pins, grillages et treillis soudés sont interdits.

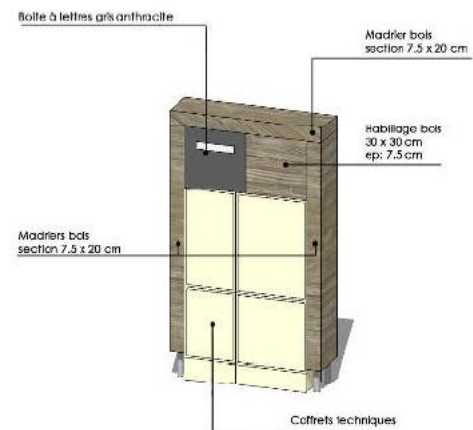
### 5. Éléments techniques

Les coffrets gaz / électricité et les boîtes aux lettres seront intégrés soit dans les haies, soit dans les façades ou murs de clôture, tout en restant accessibles aux services concernés. La réduction de l'impact visuel des éléments techniques sera prioritaire.

Les « blocs réseaux » doivent être regroupés et réalisés selon les principes recommandés dans le schéma joint.

Si la façade est à l'alignement, il est intégré dans la clôture ou dans la construction principale implantée au droit de l'emprise publique.

Un espace réservé aux conteneurs de déchets est obligatoire pour les ensembles d'habitation : il sera aménagé hors du domaine public et à proximité de la voie publique et sera habillé de façon à préserver les vues depuis la rue.



### 6. Energies renouvelables

Les installations et ouvrages nécessaires à la promotion des énergies renouvelables sont autorisés à condition de s'intégrer au mieux aux couleurs et volumes des constructions, que ce soit en façade ou en toiture. Ils peuvent donc conduire à l'utilisation de couleurs des façades, de toitures et de pentes de toitures différentes de celles précisées précédemment.

L'intégration des pompes à chaleur doit se faire dans le respect de l'environnement, avec un impact visuel limité depuis l'espace public.

### 7. 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 1.80 m (cf. annexe 3).

L'implantation des piscines selon un retrait minimum de 1 mètre des limites séparatives (calculé depuis le nu intérieur du bassin) est possible si cette dernière est bordée d'un mur d'une hauteur minimale de 1.80m. Sinon, les piscines devront être implantées selon un retrait minimum de 3 mètres. (cf. annexe 2 du règlement)

### 8. La notion de bâtiments anciens

***Sont considérés comme bâtiments anciens les constructions édifiées avant 1940.***

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.

La création de décrochements en toiture et en façades est proscrite sauf pour les accès.

Dans le cas de fermeture des volumes ouverts (comme les remises), l'aspect originel 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 (impôsts et ouvrants vitrés) seront privilégiées.

### 9. **Végétaux**

Il est rappelé que les boisements et les continuités écologiques protégés au titre de l'article L 151-23 font l'objet de prescriptions particulières.

Les feuillus et essences locales seront privilégiés afin de respecter le caractère bocager de la campagne avoisinante. C'est pourquoi les végétaux suivants peuvent être retenus à titre des essences conseillées :

#### • **Plantes de haut jet**

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

#### • **Arbustes buissonnants ou intermédiaires**

Charmille, Noisetier, Aubépine, Prunellier, Cornouiller...

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

Les haies d'essences variées sont recommandées.

Les règles d'implantation des arbres et arbustes en limite de propriété sont édictées dans le Code Civil (article 671).

## ARTICLE DG 10

## DISPOSITIONS PARTICULIÈRES POUR LA PROTECTION DU CADRE BÂTI ET NATUREL

### **Éléments à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier**

En référence aux articles L. 151-19 et L 151-23 du Code de l'Urbanisme, le PLU peut *"identifier et localiser les éléments du paysage et délimiter les quartiers, rues, monuments, sites et secteurs à protéger et à mettre en valeur pour des motifs d'ordre esthétique, historique, ou écologiques, à 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.

Sur la commune de CHARMEIL 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.

#### **Éléments remarquables identifiés au plan :**

Tous les travaux effectués sur un bâtiment ou ensemble de bâtiments repérés au titre de l'article L. 151-19 du Code de l'Urbanisme, doivent être précédés d'une autorisation d'urbanisme et être conçus en évitant toute dénaturation des caractéristiques conférant leur intérêt.

Le tableau ci-dessous présente les éléments remarquables identifiés sur le plan de zonage :

Désignation	Lieu-dit	Objet
• <i>Château de Charmeil</i>	Bourg	A restaurer ou préserver
• <i>Château des Chassaings</i>	Bourg	A préserver
• <i>Château le Tourillon</i>	Bourg	A préserver

Conformément à l'article R.421-28 du Code de l'Urbanisme, les travaux ayant pour objet de démolir ou de rendre inutilisable tout ou partie de ces éléments sont soumis au permis de démolir.

Les prescriptions architecturales édictées aux chapitres précédents ne s'appliquent pas à ces éléments dans la mesure où les travaux envisagés respectent l'aspect de la construction originelle et qu'ils participent à valoriser celle-ci.

19

#### **Pour les secteurs de parcs**

Les arbres des parcs identifiés ne doivent pas être détruits. Toutefois de façon dérogatoire, une destruction partielle peut être autorisée uniquement si elle est nécessitée par des aménagements ou des travaux rendus obligatoires par des nécessités techniques ou en raison de problèmes phytosanitaires.

Les prescriptions qui se rapportent à ces différentes catégories d'espaces paysagers figurent dans le tableau suivant :

Catégories	Prescriptions
Secteurs d'intérêt paysager Parc de château	Ce sont des secteurs privés non ouverts au public mais avec un impact paysager important. Y sont admis les constructions, ouvrages ou installations dans la limite de 10 % de l'emprise protégée à compter de la date d'approbation du PLU et tenant compte dans la mesure du possible des arbres ou plantations existantes.

#### **Protection du cadre naturel**

Les éléments naturels constitutifs du cadre naturel repérés sur les

documents graphiques se répartissent en plusieurs catégories :

- des haies ou réseaux de haies, des plantations d'alignements, des arbres isolés,
- les espaces d'intérêt paysager (EIP) et les plantations d'alignements à conserver ou à réaliser,

Y sont notamment interdits, les recouvrements du sol par tous matériaux imperméables : ciment, bitume ainsi que les remblais.

**Pour les haies ou réseaux de haies, des plantations d'alignements, des 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 continuités écologiques :**

Dans ces secteurs, les aménagements et constructions autorisés devront permettre de maintenir les continuités écologiques :

- dans les zones naturelles ou agricoles : les clôtures devront de préférence maintenir une perméabilité pour la faune,
- les aménagements des cours d'eau et de leurs abords devront maintenir les continuités biologiques (maintien des ripisylves, les ouvrages devront maintenir la libre circulation de la faune piscicole, maintien de l'intégrité du lit mineur du cours d'eau),
- maintien des zones humides existantes et de leur fonctionnement hydraulique,
- dans les zones U et AU, les corridors identifiés devront être préservés par des aménagements spécifiques les intégrant (haies, fossés, ouvrages faune, espaces verts continus, perméabilité des clôtures...)

Dans le cas de travaux ou d'aménagement sur les corridors identifiés sur le document graphique, des mesures compensatoires de reconstitution des corridors ou des milieux naturels touchés sont obligatoires.

**Pour les zones humides :**

Toute zone humide protégée et identifiée ne devra être ni comblée, ni drainée. 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.

**Essences végétales :**

De façon générale, toutes les espèces exotiques, invasives ou exogènes sont à éviter ainsi que les essences allergènes. Toutefois, dans le cas de recherche d'ambiance(s) particulière(s) justifiée(s) pour des opérations d'aménagement d'ensemble, des essences exogènes seront admises.

Les arbustes défensifs et à baie sont interdits en limite d'espaces publics.

**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, Séquoia, Pin...

**ARTICLE DG 11****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 de Rhône Alpes – 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 ».

**ARTICLE DG 12****RISQUES NATURELS OU D'INONDATION**

Dans les secteurs concernés par divers risques et nuisances (inondations, bruit, pollution,...) toutes les occupations doivent respecter les dispositions édictées par le Plan de Prévention des Risques correspondant.

Dans les zones à risque de rétractation des argiles, des précautions particulières devront être prises concernant notamment les fondations et la structure des constructions.

Dans tous les cas, ce sont les dispositions les plus contraignantes qui s'appliqueront.

#### Contraintes liées aux aléas d'inondation

1. Plan de Prévention des Risques Inondation « Rivière Allier » approuvé par arrêté préfectoral du 26 juillet 2001. Les zones soumises au risque naturel d'inondation sont repérées sur les documents graphiques par l'indice i.
2. Plan de Prévention des Risques Retrait Gonflement des Argiles approuvé par arrêté préfectoral du 22 août 2008. Les zones soumises au risque naturel de retrait-gonflement des argiles sont repérées sur les documents par l'indice r.

## ARTICLE DG 13

### NUISANCES SONORES

#### Nuisances acoustiques

Le bruit se définit comme « toute sensation auditive désagréable ou gênante, tout phénomène acoustique produisant cette sensation, tout son ayant un caractère aléatoire qui n'a pas de composantes définies ».

La commune de CHARMEIL est concernée à plusieurs titres par les nuisances sonores :

- L'aérodrome de Vichy-Charmeil génère des nuisances sonores importantes. Pour cela, il dispose d'un PEB (Plan d'Exposition au Bruit) approuvé par arrêté préfectoral n°3291/16 du 17 août 2006,
- La RD6 traversant la commune génère également des nuisances sonores avec un trafic routier important (plus de 15000 véhicules par jour dont 9% de poids-lourds),
- La RD27.

22

## ARTICLE DG 14

### RISQUES AUTOUR DES CANALISATIONS DE TRANSPORT DE GAZ

Un arrêté préfectoral instituant des servitudes d'utilité publique prenant en compte la maîtrise des risques autour des canalisations de transport de gaz naturel ou assimilé sur la commune a été publié le 10 juillet 2017 sur la commune de Charmeil (cf. liste des servitudes d'utilité publique).

Par conséquent, les autorisations d'urbanisme peuvent être soumises à des règles de restrictions ou d'interdiction dans les zones d'effets générées (zone d'effets létaux, zone d'effets létaux significatifs) par les phénomènes dangereux susceptibles de se produire sur les canalisations de transport de gaz traversant ou impactant la commune.

Dans le cas général, est associée aux ouvrages présents sur la commune, une bande de servitude, libre passage (non constructible et non

plantable) de 6 mètres de largeur totale (4 mètres à droite et 2 mètres à gauche de l'axe de la canalisation).

Il est fortement recommandé de consulter GRTgaz dès la phase de l'émergence de tout projet d'aménagement dans les SUP 1 de ses ouvrages pour une meilleure intégration et prise en compte de ceux-ci.

Il est obligatoire d'informer GRTGaz de tout permis de construire ou certificat d'urbanisme délivré dans les SUP 1 des ouvrages de transport de gaz, conformément à l'article R.555-46 du code de l'environnement.



## TITRE II

### DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

UB  
UE  
UI

# DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE **UB**

## CARACTERE DE LA ZONE UB

Il s'agit d'une zone urbaine plus ou moins dense et ancienne du bourg où les bâtiments sont construits soit à l'alignement de voies et en ordre plus ou moins continu, soit en retrait. Cette zone rassemble les fonctions d'habitat, de commerces/services, d'équipements publics.

L'indice r indique que le secteur se trouve dans le périmètre du PPR retrait-gonflement des argiles.

## ARTICLE **UB 1**

## OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

1. Les constructions à usage industriel
2. Les constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière
3. Le stationnement des caravanes isolées et camping-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, le stationnement des caravanes
4. L'ouverture et l'exploitation des carrières
5. Les parcs résidentiels de loisirs
6. Les dépôts à ciel ouvert de matériaux, de matériels etc.
7. Les activités de toute nature susceptibles d'apporter des nuisances excessives pour le voisinage (bruits, odeurs, fumées, surcharges des réseaux...).

**ARTICLE UB 2**

**OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS SOUMISES A  
CONDITIONS PARTICULIERES**

1. Toutes constructions et utilisation du sol susceptibles de s'insérer dans le tissu urbain, sous réserve qu'il n'en résulte pas pour le voisinage et l'environnement des nuisances et dangers ;
2. Les installations classées pour la protection de l'environnement à condition d'être nécessaires à la vie urbaine.
3. Les aménagements d'espaces dans le cadre d'équipements d'intérêt collectif ou de service public.
4. Les exhaussements et affouillements liés à une autorisation d'occupation ou d'utilisation du sol.

## ARTICLE UB 3

**IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES****Dans la bande de constructibilité principale**

Dans une première bande de 18 mètres par rapport au domaine public les constructions doivent être obligatoirement édifiées en alignement du domaine public ou **selon** un retrait compris entre 3 et 6 m.

En cas de retrait par rapport à l'alignement, les surfaces libres de constructions situées dans la bande des 6 m devront être aménagées en espaces paysagers pouvant recevoir du stationnement.

Des implantations différentes peuvent être autorisées : **pour prendre en compte :**

- ~~la configuration de la parcelle, notamment si elle est desservie par des voies publiques sur plusieurs côtés,~~
- ~~la morphologie urbaine environnante, dont la mise en scène de bâti remarquable et les perspectives urbaines, notamment aux abords des bâtis remarquable, dont le château de Charmeil,~~
- ~~l'implantation d'ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.~~
- ~~Cette règle peut être modifiée lorsqu'il s'agit d'extensions ou d'annexes à la construction principale sous réserve que cette modification ne compromette pas l'aménagement futur de la voie, la visibilité et la sécurité.~~

- Afin de prendre en compte la configuration de la parcelle, notamment si sa morphologie est accidentée (pans coupés, biais importants avec les limites séparatives...), si elle est desservie par des voies ouvertes à la circulation sur plusieurs côtés ou si elle est soumise à de fortes pentes,
- Afin de prendre en compte la morphologie urbaine environnante, dont la mise en scène de bâti remarquable et les perspectives urbaines, notamment aux abords des bâtis remarquable, dont le château de Charmeil
- Pour les constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif afin de répondre à des besoins de fonctionnalité, de sécurité ou pour créer un événement urbain. Dans ce cas l'espace de recul entre le bâti et la voie doit être aménagé de manière à mettre en valeur l'équipement et à assurer les transitions urbaines,
- Dans le cadre d'opérations de renouvellement urbain à condition que le projet s'inscrive dans un ensemble urbain cohérent et qu'il ne remette pas en cause les perspectives monumentales.
- Pour les constructions principales en seconde ligne qui devront respecter un recul d'au moins 25 mètres par rapport aux voies et emprises publiques.

En cas de recul, l'implantation d'ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics peut être également autorisée entre l'alignement et ce dit recul.

Les constructions doivent être édifiées en harmonie avec le bâti existant.

Les annexes disjointes de la construction principale de plus de 20 m<sup>2</sup> de surface de plancher seront implantées à l'alignement ou avec un recul de 3 m minimum.

#### Dans la bande constructibilité secondaire

~~Sont autorisés au-delà de la bande de 18 mètres et seulement une fois la première bande construite :~~

~~— l'extension, le changement d'affectation, la reconstruction des bâtiments, existants dans le respect des règles pour le stationnement et les espaces libres.~~

Les constructions principales en seconde ligne sont autorisées sous réserve qu'une construction principale en première ligne soit réalisée ou prévue dans le cadre d'un lotissement.

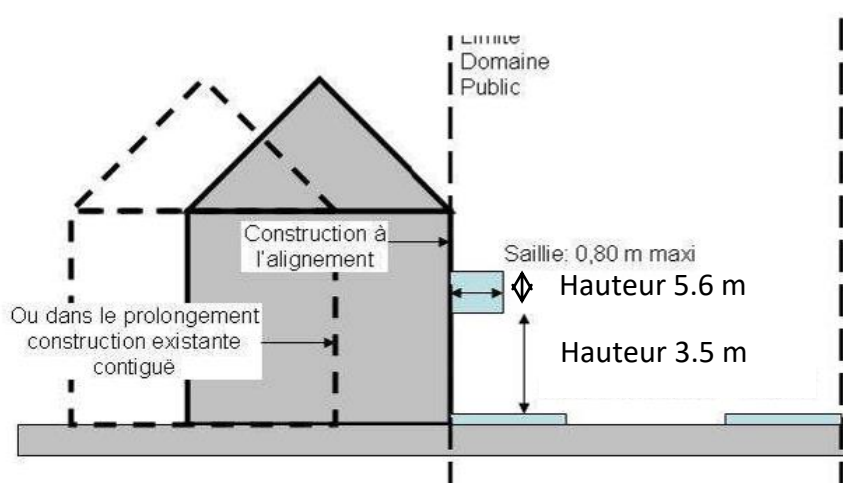
Les annexes et extensions sont autorisées au-delà de la bande de 18 mètres ainsi que le changement d'affectation, la reconstruction des bâtiments existants.

#### Dans tous les cas

~~Si une construction existante ne respecte pas les dites règles, les extensions et aménagements ultérieurs devront se conformer à la règle sauf si cela pose des problèmes de fonctionnement ou rompt l'harmonie de la construction existante.~~

#### Surplombs et débords sur voies et emprises publiques

Les éléments architecturaux et les ouvrages en saillie au-dessus des voies et emprises publiques sont autorisés, sous réserve du respect du règlement de voirie et sous réserve de prescriptions liées à des motifs de sécurité.



Par ailleurs, pour les constructions existantes, dans le cas de l'utilisation de procédés d'isolation par l'extérieur, en vue d'améliorer les performances énergétiques et acoustiques du bâtiment, un débord sur

les voies et emprises publiques est autorisé, sans toutefois dépasser 35 cm à compter de l'alignement et si la largeur du trottoir permet le déplacement de personnes à mobilité réduite et sous réserve des dispositions du règlement de voirie.

## **ARTICLE UB 4**

### **IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

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

A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite parcellaire, la distance séparant la construction projetée des limites séparatives doit être au moins égale à la moitié de sa hauteur sans pouvoir être inférieure à 3 m.

Les annexes disjointes de la construction principale de plus de 20 m<sup>2</sup> d'emprise au sol seront implantées :

- soit sur une ou plusieurs limites séparatives,
- soit en retrait minimum de 3m.

Les annexes à l'habitation, dès lors qu'elles présentent une surface de plancher de moins de 20 m<sup>2</sup> et ne dépassent pas une hauteur absolue de 3,5 mètres mesurée du terrain naturel, peuvent s'implanter sur limite ou en retrait à une distance minimale de 1 mètre de la limite afin d'assurer l'entretien.

Des implantations différentes pourront être autorisées :

- pour des extensions limitées à 30% de la surface de plancher à la date d'approbation du PLU ou l'aménagement de bâtiments existants non-conformes à ces règles ;
- pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

## ARTICLE UB 5

## HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

**Dans la bande de constructibilité principale**

1. La hauteur maximale des constructions mesurée depuis le sol existant jusqu'au sommet du bâtiment est fixée à 10 m à compter du terrain naturel ou à défaut du terrain aménagé si ce dernier est inférieur à la cote du terrain naturel. Cette hauteur est portée à 12 m pour les équipements collectifs.
2. La hauteur maximale des annexes mesurée depuis le sol existant jusqu'au sommet du bâtiment est fixée à 4 m à compter du terrain naturel ou à défaut du terrain aménagé si ce dernier est inférieur à la cote du terrain naturel.
3. La hauteur d'une construction doit être en harmonie avec le site bâti avoisinant. La différence entre cette hauteur et celle des constructions avoisinantes ne doit pas excéder un niveau.
4. Une hauteur supérieure pourra être admise pour des constructions dont l'élévation résulte d'impératifs techniques ou pour l'extension des bâtiments existants dont la hauteur est supérieure à 10 m.

**Dans la bande constructibilité secondaire**

1. La hauteur maximale des constructions mesurée depuis le sol existant jusqu'au sommet du bâtiment est fixée à 4.5 m à compter du terrain naturel ou à défaut du terrain aménagé. Cette hauteur est portée à 12 m pour les équipements collectifs.
2. Une hauteur supérieure pourra être admise pour des constructions dont l'élévation résulte d'impératifs techniques ou pour l'extension des bâtiments existants dont la hauteur est supérieure à 10 m.

30

## ARTICLE UB 6

## ASPECT EXTERIEUR ET ESPACES LIBRES,

Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages et doivent respecter les prescriptions architecturales et paysagères : article DG 9.

**CONSTRUCTIONS A USAGE PRINCIPAL D'HABITATION, GARAGES ET ANNEXES****1. Volumes**

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

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

## 2. Toitures

Les toitures des habitations seront à deux versants minimum dans le sens convexe au pourcentage de pente comprise entre 30 et 50 % avec un faîtage réalisé dans le sens de la plus grande dimension de la construction.

Les toitures terrasses accessibles sont autorisées. Elles doivent cependant disposer d'une protection de l'étanchéité (gravier, dalles ou lattes sur plots...) des garde corps et constituer des espaces de vie (végétation, pergolas...)

Les toitures terrasses non-accessibles seront admises dans les cas suivants :

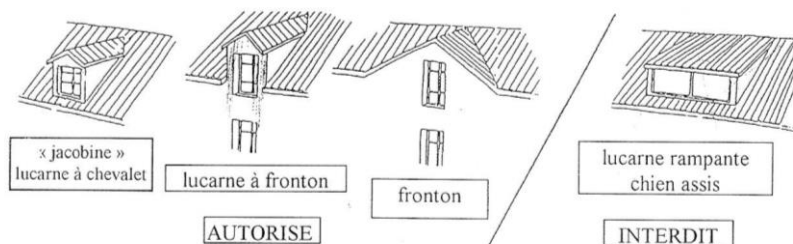
- si elles représentent moins de 20% de la surface couverte, pour des éléments de raccordement entre deux constructions ou pour les extensions et annexes adossées au bâtiment principal ou à un mur de clôture.
- Si elles sont support d'un dispositif d'économie ou de production d'énergie (toiture végétalisée, membrane photovoltaïque, panneaux solaires sous réserve que la structure soit dissimulée par l'acrotère).

Pour les constructions neuves à l'exclusion des toitures terrasses décrites ci avant ou des restaurations à l'identique de toitures existantes, les couvertures des bâtiments d'habitation et des bâtiments présentant une continuité du bâti avec eux, sont obligatoirement **en tuiles** de couleur rouge brique de teinte uniforme.

31

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, toitures végétales).

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.



## 3. 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 doivent être de couleur "sable de pays" rappelant les nuances du bâti ancien pour lequel était utilisé le sable de gore. Une gamme de tons « chauds », de la palette des blancs jusqu'au blanc naturel et des gris est autorisée. Sont interdits les enduits de couleur blanc brillant ainsi que toutes les couleurs vives.

Les enduits et rejointoiements seront confectionnés de préférence à base de chaux claire. Les mortiers seront lissés ou grattés et non en relief et devront respecter les couleurs traditionnelles à la région.

Les constructions en bois sont autorisées et les teintes d'aspect naturel du bois seront privilégiées.

- **Locaux annexes, extensions :**

Les bâtiments annexes et les extensions des bâtiments existants devront être traités de préférence dans les mêmes matériaux et couleurs que les bâtiments principaux.

Les bâtiments annexes en tôle ou fibrociment sont interdits.

#### **4. Ouvertures et menuiseries extérieures**

Dans un objectif d'intégration, les portes et fenêtres qui sont traditionnellement verticales et alignées seront plus hautes que larges, sauf pour des dispositifs climatiques ou techniques spécifiques, dont les baies vitrées orientées au sud dans une recherche de captage de calories.

Les menuiseries pourront être en bois, aluminium ou PVC à condition d'exclure le blanc brillant, elles privilégieront les teintes claires, ou les couleurs traditionnelles.

Par harmonie, les volets, menuiseries, porte de garage seront de même teinte. Les volets roulants sont autorisés à condition d'être dans des coffrets intégrés ou masqués par un lambrequin décoratif.

L'aménagement des abords des constructions doit être végétalisé.

La plantation d'arbres de résineux de haute tige n'est pas autorisée.

#### **5. Pare-vues**

Pour les secteurs d'habitat intermédiaire, 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. Ils constitueront obligatoirement un support aux plantations grimpantes

En prolongement des murs mitoyens entre deux habitations, un mur plein ou brise vue est exigé sur une longueur de 3 m à partir du nu de la façade. La hauteur n'excèdera pas 1,80 m.

**ARTICLE UB 7****STATIONNEMENT**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations devra être assuré en dehors de la voie publique. Ainsi, il sera demandé :

**Pour les constructions à usage d'habitation, il est exigé :**

→ 2 places de stationnement par logement.

**Pour les constructions à usage de bureaux, commerces et activités, services,** il est exigé un minimum de 1 place pour 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

Ces dispositions s'appliquent aussi pour les aménagements de locaux ou bâtiments existants.

Lorsqu'une construction comporte plusieurs destinations ou affectations, le calcul des besoins en stationnement s'effectue au prorata des destinations ou affectations respectives.

Les opérations de construction de logements sociaux seront limitées à 1 place de stationnement par logement.

**Pour le stationnement des cycles et motocycles**

Il sera demandé au minimum 1 place pour 2 logements collectifs et 1 place au minimum pour 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher pour les autres activités.

33

**ARTICLE UB 8****PERFORMANCES ENERGETIQUES  
ET ENVIRONNEMENTALES**

Sous réserve des dispositions des articles 3 et 4, les constructions devront être orientées de manière à favoriser la récupération des apports solaires et valoriser la lumière naturelle pour limiter les dépenses énergétiques.

# DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UE

## CARACTERE DE LA ZONE UE

Il s'agit de la zone urbaine réservée aux équipements.

L'indice r indique que le secteur est concerné par le périmètre du PPR retrait-gonflement des argiles.

### ARTICLE UE 1

#### OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

Sont interdits :

1. Les installations classées soumises à autorisation ou déclaration qui risquent d'apporter des nuisances à la tranquillité des habitants.
2. les constructions à usage d'habitation sauf celles mentionnées à l'article 2.
3. Les constructions à usage industriel, ou artisanal, ou de commerces
4. Les bâtiments à usage agricole et les nouveaux sièges d'exploitation,
5. Les parcs résidentiels de loisirs
6. Les carrières
7. les activités de toute nature susceptibles d'apporter des nuisances excessives pour le voisinage (bruits, odeurs, fumées, surcharges des réseaux...

34

### ARTICLE UE 2

#### OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

Sont admises sous conditions :

1. Les constructions à usage de sports, loisirs, d'accueil collectif des personnes (résidences, internat, foyers, équipements culturels, d'enseignement ...).
2. Les constructions à usage de bureaux en lien avec les activités citées à l'alinéa précédent.
3. Les équipements de restauration et d'hôtellerie sous la condition d'une opération d'aménagement ou de construction d'ensemble liées aux activités de sports, loisirs.
4. Les constructions à usage d'habitation destinées aux personnes dont la présence permanente est indispensable pour assurer la direction, la surveillance ou le gardiennage des activités admises dans la zone.
5. Les exhaussements et affouillements liés à une autorisation d'occupation ou d'utilisation du sol.
6. Les équipements liés aux dispositifs de tri sélectif ou de stockage de matériaux à vocation collectifs ou publics.
7. Les aménagements d'espaces dans le cadre d'équipements d'intérêt collectif ou de service public.

### ARTICLE UE 3

#### IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT

## AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

A défaut de marges de recul supérieures fixées au plan de zonage, les constructions doivent s'implanter au minimum à 5 mètres à partir de l'alignement.

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

Des implantations différentes pourront être autorisées :

- pour des extensions ou aménagements de bâtiments existants non-conformes à ces règles ;
- pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

### ARTICLE UE 4

#### IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions doivent s'implanter :

- soit sur limite séparative si cette limite ne constitue pas une limite de zone résidentielle,
- soit en respectant un retrait minimum de 3 mètres par rapport aux limites séparatives.

L'extension de constructions existantes ne respectant pas les règles édictées précédemment est autorisée dans la mesure où elle respecte la distance existante ou qu'elle se réalise jusqu'en limite séparative.

Ces règles peuvent être adaptées pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

35

### ARTICLE UE 5

#### HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur absolue des constructions est 12 m. Elle peut être portée à 18 m dans la limite de 20 % de l'emprise au sol du bâtiment projeté pour des motifs techniques, d'exploitation ou de développement durable, à moins qu'elle ne soit contraintes par des servitudes, dont les servitudes aéronautiques.

Des dépassements ponctuels pour des motifs d'architecture ou d'aspects sont autorisés. Les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures sont exclus du calcul de la hauteur absolue.

### ARTICLE UE 6

#### ASPECT EXTERIEUR ESPACES LIBRES,

##### Intégration architecturale et paysagère des projets

Les constructions, par leur situation, leur architecture, leur dimension ou leur aspect extérieur ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux environnants ainsi qu'aux sites et aux paysages naturels ou urbains. De même, les travaux sur les bâtiments existants ne doivent pas porter atteinte à leur caractère architectural.

L'aménagement des abords des constructions doit être réalisé avec des essences locales. Les haies mono-spécifiques de conifères sont interdites.

#### **Aires de stationnement en surface**

Les aires de stationnement devront être arborées. Il est exigé un arbre de haute tige pour 100 m<sup>2</sup> d'aire de stationnement automobile à répartir sur l'aire de stationnement ou à proximité lorsque celle-ci inclut un dispositif tels que captage solaire, pare soleil, ou lorsqu'il s'agit d'un parking sur dalle.

Les arbres seront préférentiellement plantés de manière aléatoire ou en bosquet pour rompre la rigidité des dispositifs de stationnement.

Au-delà de 500 m<sup>2</sup> d'aire de stationnement des véhicules, automobiles ou poids lourds, une surface au minimum de 20% des aires de stationnement sera plantée en espaces verts, dont des arbres ou arbustes d'ornement. Les espaces interstitiels entre la clôture et les aires de stationnement ou de service seront traités en bande plantée.

Les stockages en plein air seront obligatoirement accompagnés de rideaux de végétation d'essences locales et variées les masquant. Ils seront composés d'arbres à haute tige ou moyenne tige d'essence locale.

Les limites de la zone UE avec les zones résidentielles, naturelles ou agricoles seront obligatoirement plantées d'arbres de moyenne ou haute tige et d'arbustes d'essences locales et variées (3 espèces différentes au minimum plusieurs essences mélangées).

Les bassins d'eaux pluviales seront intégrés dans un espace vert paysager, et plantés d'arbres et arbustes. Les bassins seront enherbés et plantés. Ces bassins sont comptés dans les 10% de surfaces plantées.

Les espèces végétales utilisées seront choisies en cohérence avec la palette végétale établie pour la commune. Les haies mono-spécifiques de conifères sont interdites.

Le stationnement des véhicules automobiles correspondant aux constructions nouvelles doit être assuré en dehors des voies publiques.

Ces dispositions s'appliquent aussi pour les aménagements de locaux ou bâtiments existants, mais des adaptations pourront être autorisées en fonction des contraintes des lieux.

~~Pour les activités de nature commerciale ou de services marchands, il sera imposé un minimum de 1 place pour 50 m<sup>2</sup> de plancher.~~

**Pour le stationnement des cycles et motocycles**

Il sera demandé 1 place pour 200 m<sup>2</sup> de surface de plancher pour les autres activités avec des adaptations en fonction du nombre d'usagers.

**ARTICLE UE 8**

**PERFORMANCES ENERGETIQUES  
ET ENVIRONNEMENTALES**

Sous réserve des dispositions des articles 3 et 4, les constructions devront être orientées de manière à favoriser la récupération des apports solaires et valoriser la lumière naturelle pour limiter les dépenses énergétiques.

# DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE **UI**

## **CARACTERE DE LA ZONE UI**

La zone UI est une zone urbaine à vocation économique qui regroupe des secteurs déjà urbanisés et des secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

Cette zone urbaine est affectée essentiellement aux commerces, aux activités industrielles, artisanales ou tertiaires.

L'indice i indique que le secteur se trouve dans la zone inondable de la rivière Allier.

## **ARTICLE UI 1**

### **OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES**

Sont interdits :

1. Les constructions et occupation du sol à usage d'habitation hors celles mentionnées à l'article UE12 ;
2. Les constructions à usage agricole ;
3. Les dépôts de véhicules hors d'usage ;
4. Les exploitations de carrière ;
5. 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,

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

1. La réhabilitation, l'aménagement et l'extension des constructions existantes ainsi que les annexes ;
2. Les nouvelles constructions d'activités (industrie, artisanat, bureaux...) ;
3. Les constructions à usage d'habitation, à condition qu'elles soient destinées au logement des personnes dont la présence est nécessaire pour assurer le gardiennage ou la direction des établissements édifiés dans la zone.

Les constructions à usage d'habitation devront être intégrées aux constructions à usage d'activité auxquelles elles sont liées et leur superficie devra être inférieure ou égale à 60 m<sup>2</sup> habitables.

4. Les affouillements et exhaussements du sol dans la mesure où ils sont nécessaires aux activités existantes ;
5. L'aménagement des locaux commerciaux existants est autorisé dans le volume du bâtiment.
6. Les dépôts ou stockages de matériaux à l'air libre lorsque ceux-ci s'accompagnent de dispositions permettant leur insertion dans l'environnement,
7. Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et à condition de ne pas compromettre le caractère naturel de la zone et/ou la qualité des paysages.
8. Les aménagements d'espaces dans le cadre d'équipements d'intérêt collectif ou de service public.
9. Les installations classées nouvelles soumises à déclaration :
10. à condition qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants de la zone tels que : boulangeries, laveries, pressing, drogueries et dépôts d'hydrocarbures liés à des garages et stations- services, chaufferies, parcs de stationnement etc.
11. à condition que soient mises en œuvre toutes dispositions pour les rendre compatibles avec les milieux environnants.
12. L'extension ou la transformation des installations classées existantes, à condition qu'il n'en résulte pas pour le voisinage une aggravation des dangers ou nuisances liés au classement et que toutes dispositions utiles soient mises en œuvre pour l'intégration dans les milieux environnants.

39

**ARTICLE UI 3****IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT  
AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Les 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.

Si le plan ne mentionne aucune distance de recul, les constructions, s'implanteront avec un retrait minimal de 5 m par rapport à l'alignement des voies actuelles ou futures.



Les constructions d'une hauteur supérieure à 10 m devront respecter une marge de recul de 10 m par rapport à l'alignement.

Dans le cas d'une extension d'une construction existante ayant une façade sur rue située avec un retrait supérieur à 20 m, la façade sur rue pourra s'implanter avec un retrait cohérent avec le retrait existant.

Dans les marges de recul y compris celles indiquées sur le plan de zonage, sont autorisés sous conditions de respecter les servitudes de réseaux (dont gaz):

- la surélévation des constructions existantes,
- les locaux vélos et ordures ménagères sous réserve d'une intégration à l'environnement,
- les adjonctions de faible emprise aux constructions existantes répondant à des motifs d'isolation thermique, acoustique et à l'accessibilité,
- les dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables tels que capteurs d'énergie solaire, éoliennes,

Les marges de recul devront être traitées principalement en espaces verts avec plantations. Elles ne pourront être utilisées à d'autres fins sur plus de 50 % de leur superficie, et seulement pour les accès, le stationnement ou l'évolution des véhicules, à l'exclusion de tout dépôt.

40

#### **Dispositions particulières**

Les équipements techniques publics ainsi que les équipements publics ou d'intérêt collectif peuvent être implantés à l'alignement ou à un recul minimum de 3 m.

## **ARTICLE UI 4**

### **IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

1. Lorsque la limite séparative correspond à une limite de zone U et AU à vocation résidentielle le recul minimum imposé sera de 5 m sans pouvoir être inférieur à 1 fois la hauteur à l'aplomb de la construction ( $d \geq H$ ).
2. Si la limite séparative est occupée par une activité économique, les constructions pourront être implantées en limite séparative, si leur hauteur est inférieure à 8 m et à condition d'être équipé d'un mur coupe feu en limite séparative et d'être accessibles sur trois côtés au minimum.
3. Des implantations différentes pourront être autorisées :
  - pour des extensions ou aménagements de bâtiments existants non-conformes à ces règles ;
  - pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des

services publics ou d'intérêt collectif.

Quelle que soit la distance de recul par rapport aux limites séparatives, cette distance peut être empiétée de 0,2 m dans le cas de l'utilisation de procédés d'isolation par l'extérieur, en vue d'améliorer les performances énergétiques et acoustiques de bâtiments existants.

## ARTICLE UI 5

## HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur absolue des constructions est 12 m. Elle peut être portée à 18 m dans la limite de 20 % de l'emprise au sol du bâtiment projeté pour des motifs techniques, d'exploitation ou de développement durable, à moins qu'elle ne soit contraintes par des servitudes, dont les servitudes aéronautiques.

Des dépassements ponctuels pour des motifs d'architecture ou d'aspects sont autorisés. Les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures sont exclus du calcul de la hauteur absolue.

## ARTICLE UI 6

## ASPECT EXTERIEUR ESPACES LIBRES

### Harmonie architecturale

Les bâtiments devront être implantés en suivant le plus possible la topographie des lieux, les remblais seront au maximum de 1,5m avec une pente maximum de talus de 60%. Ils ne pourront pas s'implanter dans les zones de talus, que ceux-ci soient en déblais ou en remblais.

Un soin tout particulier devra être apporté aux façades constituant les façades visibles des voies à grande circulation ou des voies départementales. Les différentes façades seront toutes traitées avec une qualité égale (il n'y aura pas de notion de façade secondaire ou arrière).

Pour éviter l'effet monobloc, les bâtiments d'un linéaire supérieur à 20m devront être fragmentés (décalage de façade et hauteur).

Les toitures seront à faible pente à moins qu'elles ne constituent des toitures terrasses ;

Les imitations de matériaux (fausses briques, fausses pierres...) sont interdites.

En bordure des voies, les clôtures seront constituées par un grillage en treillis soudés, de couleur verte ou marron et d'une hauteur maximale de 1,8m. Ce grillage pourra être doublé ou non d'une haie végétale. Les haies de résineux sont interdites.

Les murs aveugles apparents des bâtiments devront, lorsqu'ils ne sont pas construits avec les mêmes matériaux que les murs de façades principales, avoir un aspect qui s'harmonise avec celui de ces façades.

A moins qu'elle ne participe d'une conception architecturale, La conception des façades sera uniquement marquée par un jeu des 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 zones destinées aux stockages de matériaux ou déchets seront végétalisés de manière à former un écran de verdure ;

Les talus existants en bordure des voies seront végétalisés.

### **Couleurs**

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 enduits de couleur vive, blanc ou gris ciment sont proscrits en dehors du traitement des soubassements.

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 15% de la façade considérée.

### **Toitures**

Les toitures-terrasse ou végétalisées sont recommandées aux couvertures traditionnelles à 2 pans qui auront un impact important en termes de perception lointaine. Les toitures seront à faible pente à moins qu'elles ne constituent des toitures terrasses. Toutes les toitures visibles seront dans les tonalités de gris, gris/bleu ou gris/vert ou végétalisées.

A moins qu'elles soient végétalisées ou qu'elles constituent un dispositif de récupération d'énergies, les toitures en terrasses devront être recouvertes d'une membrane PVC-grise.

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).

Cependant, la recherche du traitement des toitures peut conduire à l'emploi de moyens d'expression contemporains tels que toitures décollées des façades par un bandeau périphérique vitré, couverture suspendue par poutres tridimensionnelles (structure extérieure), verrière centrale en coupole ou en lanterneau triangulaire, éclairage en partie zénithale en toiture et en encorbellement sur la ou les façades ou tout autre moyen traduisant une volonté de création architecturale et d'innovation. Ils devront toutefois rester en harmonie avec l'environnement existant.

Les toits en tuile sont interdits, sauf s'ils sont liés à l'activité de production ou distribution de l'exploitant ou s'il s'agit d'une extension ou rénovation d'une construction existante.

### **Espaces libres et plantations**

Des espaces libres doivent être aménagés. Ils peuvent inclure des espaces aménagés en terrasses accessibles. Ces espaces auront une composition harmonieuse et comporteront des surfaces plantées, dont des bosquets d'arbustes et d'arbres de petites et hautes tiges. Ces espaces libres auront une superficie au moins égale à 10 % de la surface totale du terrain, non compris les haies. Pour ces nouvelles plantations, les végétaux seront choisis parmi les essences locales où s'intégrant bien dans la végétation locale.

Les marges de recul devront être traitées principalement en espaces verts avec plantations. Elles ne pourront être utilisées à d'autres fins sur plus de 50 % de leur superficie, et seulement pour les accès, le stationnement ou l'évolution des véhicules, à l'exclusion de tout dépôt ou stockage à l'air libre.

### **Aires de stationnement en surface**

Les aires de stationnement devront être arborées. Il est exigé un arbre de haute tige pour 100 m<sup>2</sup> d'aire de stationnement automobile à répartir sur l'aire de stationnement ou à proximité lorsque celle-ci inclut un dispositif tels que captage solaire, pare soleil, ou lorsqu'il s'agit d'un parking sur dalle.

43

Les arbres seront préférentiellement plantés de manière aléatoire ou en bosquet pour rompre la rigidité des dispositifs de stationnement.

Au-delà de 500 m<sup>2</sup> d'aire de stationnement des véhicules, automobiles ou poids lourds, une surface au minimum de 20% des aires de stationnement sera plantée en espaces verts, dont des arbres ou arbustes d'ornement. Les espaces interstitiels entre la clôture et les aires de stationnement ou de service seront traités en bande plantée.

Les stockages en plein air seront obligatoirement accompagnés de rideaux de végétation d'essences locales et variées les masquant. Ils seront composés d'arbres à haute tige ou moyenne tige d'essence locale.

Les limites de la zone **UE UI** avec les zones résidentielles, naturelles ou agricoles seront obligatoirement plantées d'arbres de moyenne ou haute tige et d'arbustes d'essences locales et variées (3 espèces différentes au minimum).

Les bassins d'eaux pluviales seront intégrés dans un espace vert paysager, et plantés d'arbres et arbustes. Les bassins seront enherbés et plantés. Ces bassins sont comptés dans les 10% de surfaces plantées.

Les espèces végétales utilisées seront choisies en cohérence avec la palette végétale établie pour la commune. Les haies mono-spécifiques de conifères sont interdites.

## ARTICLE UI 7

## STATIONNEMENT

1. Le stationnement des véhicules de l'entreprise, de son personnel ou de ses visiteurs et clients, les aires de manœuvre, de chargement et de déchargement correspondant aux besoins des constructions ou installations sont interdits sur la voie publique.
2. Chaque acquéreur doit aménager sur son lot des zones destinées aux stationnements des véhicules, en relation avec son activité et la fréquentation envisagée.

Il est exigé :

Destination	Nombre de place minimal requis
<b>Commerces</b>	1 place pour 50 m <sup>2</sup> de surface de vente
<b>Bureaux / services</b>	1 place pour 50 m <sup>2</sup> de surface de plancher
<b>Restaurants</b>	1 place VL pour 5 m <sup>2</sup> de surface de plancher utilisée pour la partie restauration
<b>Hôtels, résidences de tourisme ou foyers</b>	1 place par unité d'hébergement
<b>Activités artisanales</b>	1 place VL pour 100 m <sup>2</sup> de surface de plancher
<b>Activités industrielles</b>	1 place VL pour 300 m <sup>2</sup> de surface de plancher
<b>Entrepôts</b>	1 place VL pour 500 m <sup>2</sup> de surface de plancher

Le stationnement des poids lourds ou véhicules de livraison devra être assuré en dehors du domaine public.

## ARTICLE UI 8

## PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Sous réserve des dispositions des articles 3 et 4, 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 projets participeront par leur architecture à la mise en œuvre des objectifs de haute qualité environnementale : orientation des façades

et des surfaces extérieures, dimensions et performance thermique des ouvertures et occultations, isolation par l'extérieur, capteurs solaire, etc...

Les constructions devront ainsi :

- Favoriser la récupération des apports solaires et valoriser la lumière naturelle pour limiter les dépenses énergétiques.
- Protéger des nuisances procurées par les vents dominants les espaces extérieurs d'agrément public ou privé,
- Prendre en compte les effets d'écoulement des flux d'air (éviter les effets de couloir ou de tourbillon notamment).
- Prendre en compte les effets de masque proches des bâtiments voisins,
- Se protéger du soleil en été et de privilégier toute forme de rafraîchissement liées au site par la présence de végétation, de revêtements de sol qui peuvent favoriser des ambiances agréables en été.

## TITRE III

### DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

1AU/2AU/2AUp  
AUI  
2AUM

# DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE **1AU/2AU/2AUp**

## CARACTERE DES ZONES 1AU/2AU/2AUp

Il s'agit d'une zone où les équipements existants en périphérie immédiate de la zone ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de la zone.

Les constructions sont autorisées lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble respectant les orientations d'aménagement.

Elle doit permettre une maîtrise de l'urbanisation future, en évitant les conséquences d'une implantation désordonnée des constructions, et assurer la réalisation des viabilités nécessaires.

**La zone 1AU est ouverte à l'urbanisation** et peut être urbanisée au fur et à mesure de la réalisation des équipements et viabilités internes à la zone à condition de respecter les orientations d'aménagement.

**Les zones 2AU** 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). 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.

**Un secteur 2AUp** fait l'objet de prescriptions notamment paysagères par le fait qu'il est intégré à un secteur de parc arboré de l'unité paysagère du château de Charmeil.

47

## ARTICLE **1AU/2AU/2AUp 1**

## OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

Sont interdits :

1. Les constructions à usage industriel,
2. les constructions, ouvrages et travaux destinés à l'exploitation agricole ou forestière,
3. Les constructions destinées à l'élevage des animaux
4. l'ouverture et l'exploitation de carrières, ainsi que toute exploitation du sous-sol,
5. les constructions, ouvrages et travaux destinés aux commerces,



6. les habitations légères de loisirs (mobile home) à l'exception de ceux mentionnés à l'article 2,
7. Les parcs résidentiels de loisirs
8. 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,
9. les exhaussements du sol supérieurs à 1.5 m par rapport au sol naturel à l'exception de ceux mentionnés à l'article 2.
10. Les activités artisanales, de commerces, hôtellerie et restauration,
11. Les installations classées soumises à autorisation ou déclaration qui risquent d'apporter des nuisances à la tranquillité des habitants.

## ARTICLE 1AU/2AU/2AUp 2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

Sont autorisés sous conditions :

1. les constructions, ouvrages et travaux s'ils concernent des structures d'accueil relevant d'un intérêt public,
2. Les aménagements d'espaces dans le cadre d'équipements d'intérêt collectif ou de service public.
3. Les exhaussements et affouillements liés à une autorisation d'occupation ou d'utilisation du sol.
4. Les constructions légères (sans maçonnerie) telles que les abris de jardins, cabanes, cabanons, à condition que leur surface de plancher n'excède pas 12 m<sup>2</sup>, que leur hauteur absolue soit limitée à 3,5 mètres et que leur nombre soit limité à une par parcelle.

48

## ARTICLE 1AU/2AU/2AUp 3 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

1. A défaut d'une marge de recul supérieure définie au plan de zonage, les constructions principales doivent être édifiées, en harmonie avec le bâti existant :
  - a. soit à l'alignement des voies publiques,
  - b. soit en retrait de 3 m minimum par rapport à l'alignement sans dépasser un retrait maximal de 10 m.
2. Des implantations différentes pourront être autorisées :
  - dans le cas où le respect du recul conduirait à des solutions architecturales incompatibles avec le caractère de l'espace naturel et bâti environnant,
  - dans le cas de constructions faisant partie de lotissements ou groupements d'habitation, lorsque la conception de l'ensemble l'impose pour des motifs architecturaux ou urbanistiques,
  - pour les annexes qui pourront être implantées librement.
  - pour les édifices publics et les ouvrages techniques nécessaires

au fonctionnement des services publics.

## ARTICLE 1AU/2AU/2AUp 4

### IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

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

Ces règles peuvent être adaptées :

- pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, les ouvrages peuvent être implantés à condition que la construction n'excède pas la hauteur de 3.5 m, et ce, dans une bande de 0 à 3 m à compter de la limite séparative.
- pour les extensions et aménagements des bâtiments existants ne respectant pas les règles édictées précédemment à condition qu'il existe déjà une construction édifiée sur la parcelle ou les parcelles voisines, la construction ne devra pas excéder la hauteur de la construction existante, et ce, dans une bande de 0 à 3 m à compter de la limite séparative.
- pour les annexes et les extensions dont la surface de plancher et l'emprise au sol sont inférieures ou égales à 20 m<sup>2</sup> et la hauteur n'excède pas 3.5 m, le retrait peut être diminué à 1 mètre de la limite séparative.

49

## ARTICLE 1AU/2AU/2AUp 5

### HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

1. La hauteur maximale des constructions mesuré depuis le sol existant jusqu'au sommet du bâtiment est fixée à 12 m.
2. Une hauteur supérieure pourra être admise pour des constructions dont l'élévation résulte d'impératifs techniques.

## ARTICLE 1AU/2AU/2AUp 6

### ASPECT EXTERIEUR ESPACES LIBRES

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

doivent respecter les prescriptions architecturales et paysagères : article DG 9.

Les surfaces laissées libres de toute construction, ainsi que les aires de stationnement, doivent être aménagées et plantées.

La plantation d'arbres de résineux de haute tige n'est pas autorisée.

Dans les lotissements, groupes d'habitation collectifs dont le nombre de logements est supérieur à 5, un espace libre commun égal à 10% de la surface totale et d'un minimum de 1000 m<sup>2</sup> d'un seul tenant, à partir d'un hectare, doit être prévu. Cet espace pourra être planté ou utilisé en noue paysagée, aire de repos, de jeux, ou de détente, il sera intégré aux espaces d'usage et ne devra pas se contenter des délaissés.

Les surfaces des cheminements piétons, en dehors des voies ouvertes à la circulation des véhicules, peuvent être prises en compte dans la détermination de cet espace libre.

## ARTICLE 1AU/2AU/2AUp 7

## STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations devra être assuré en dehors de la voie publique. Le nombre des emplacements sera défini en fonction de l'importance et de la nature du projet.

50

**Pour les constructions à usage d'habitation, il est exigé :**

→ 2 places de stationnement par logement.

**Pour les constructions à usage de bureaux, commerces et activités, services,** il est exigé un minimum de 1 place pour 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

Lorsqu'une construction comporte plusieurs destinations ou affectations, le calcul des besoins en stationnement s'effectue au prorata des destinations ou affectations respectives.

Les opérations de construction de logements sociaux seront limitées à 1 place de stationnement par logement.

**Pour le stationnement des cycles et motocycles**

Il sera demandé au minimum 1 place pour 2 logements collectifs et 1 place au minimum pour 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher pour les autres activités.

**ARTICLE 1AU/2AU/2AUp 8**

**PERFORMANCES ENERGETIQUES ET  
ENVIRONNEMENTALES**

Les projets participeront par leur architecture à la mise en œuvre des objectifs de haute qualité environnementale : orientation des façades et des surfaces extérieures, dimensions et performance thermique des ouvertures et occultations, isolation par l'extérieur, capteurs solaire, etc...

Les constructions devront ainsi tendre vers des bâtiments à énergie positive.

# DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE **AUI**

## CARACTERE DE LA ZONE AUI

**La zone AUI** est une zone à vocation économique insuffisamment équipée pour permettre une utilisation immédiate mais dont l'aménagement pour la construction de bâtiments a été décidé.

**La zone AUI** est actuellement non équipée et est destinée à l'extension de la ville, à vocation économique à condition qu'elle fasse l'objet d'une opération d'aménagement d'ensemble, qu'elle respecte les orientations d'aménagement et de programmation (OAP). Elle doit permettre une maîtrise de l'urbanisation future, en évitant les conséquences d'une implantation désordonnée des constructions, et assurer la réalisation des viabilités nécessaires.

L'urbanisation de cette zone est subordonnée à une modification ou une révision du plan local d'urbanisme et à condition de respecter les orientations d'aménagement.

## ARTICLE **AUI 1**

### OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

1. Les constructions d'habitations ;
2. Les constructions à usage agricole;
3. Les dépôts de véhicules hors d'usage et les dépôts de matériaux de rebut visibles depuis l'espace public ;
4. Les carrières ;
5. Les caravanes isolées soumises à autorisation, les habitations légères de loisirs ;
6. les exhaussements du sol supérieurs à 1.5 m par rapport au sol naturel à l'exception de ceux mentionnés à l'article 2.
7. Les dépôts de véhicules hors d'usage.
8. Les installations classées soumises à autorisation ou déclaration qui risquent d'apporter des nuisances à la tranquillité des habitants.

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

Sont autorisés sous conditions :

1. Les constructions à usage d'activités économiques (industrie, artisanat, bureaux...) ;
2. Les constructions à destination de commerces à condition d'être une construction à vocation commerciale de vente de gros, les constructions à vocation commerciale de vente au détail étant interdites.
3. Les activités artisanales, de services, dont hôtellerie et restauration,
4. Les installations classées pour la protection de l'environnement, sous réserve que soient mises en œuvre toutes dispositions permettant d'éviter les dangers et nuisances pour le voisinage, conformément à la réglementation en vigueur ;
5. Les affouillements et exhaussements de sols sous la condition qu'ils soient directement nécessaires à la réalisation et au fonctionnement des activités autorisées ;
6. Les ouvrages techniques ou d'infrastructure ou de superstructure nécessaires au fonctionnement des activités économiques visées.
7. Les constructions et occupations du sol à usage d'habitation à condition qu'elles soient destinées au gardiennage, à la surveillance ou à la direction des établissements, visées à l'article AUI2.
8. Les aménagements d'espaces dans le cadre d'équipements d'intérêt collectif ou de service public.

53

**ARTICLE AUI 3****IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT  
AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

1. Les constructions doivent s'implanter à une distance de l'alignement au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction sans être inférieure à 5m.
2. Ces dispositions ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

Dans les marges de recul y compris celles indiquées sur le plan de zonage, sont autorisés sous conditions de respecter les servitudes de réseaux :

- les locaux vélos et ordures ménagères sous réserve d'une intégration à l'environnement,
- les dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables tels que capteurs d'énergie solaire, éoliennes.

Les marges de recul devront être traitées principalement en espaces verts avec plantations. Elles ne pourront être utilisées à d'autres fins sur plus de 50 % de leur superficie, et seulement pour les accès, le

stationnement ou l'évolution des véhicules, à l'exclusion de tout dépôt ou stockage à l'air libre.

## ARTICLE AUI 4

### IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

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.

Si la limite ne constitue pas une limite de zone résidentielle, les constructions seront édifiées:

- soit en limite séparative, si les mesures indispensables pour éviter la propagation des incendies sont prises (murs coupe-feu),
- 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 5 mètres.

54

Les distances se mesurent en tout point de la construction à l'exception des escaliers extérieurs et ascenseurs, marquises, cheminées, canalisations extérieures, garde-corps et des adjonctions répondant à des motifs d'accessibilité.

Quelle que soit la distance de recul par rapport aux limites séparatives, cette distance peut être empiétée de 0,2 mètre dans le cas de l'utilisation de procédés d'isolation par l'extérieur, en vue d'améliorer les performances énergétiques et acoustiques de bâtiments existants.

Ces règles peuvent être adaptées :

- pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, les ouvrages peuvent être implantés à condition que la construction n'excède pas la hauteur de 3.5 m, et ce, dans une bande de 0 à 3 m à compter de la limite séparative.
- pour les extensions et aménagements des bâtiments existants ne respectant pas les règles édictées précédemment à condition qu'il existe déjà une construction édifiée sur la parcelle ou les parcelles voisines, la construction ne devra pas excéder la hauteur de la construction existante, et ce, dans une bande de 0 à 3 m à compter de la limite séparative.
- pour les annexes et les extensions dont la surface de plancher et

l'emprise au sol sont inférieures ou égales à 20 m<sup>2</sup> et la hauteur n'excède pas 3.5 m, le retrait peut être diminué à 1 mètre de la limite séparative.

## ARTICLE AUI 5

## HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions mesuré depuis le sol existant jusqu'au sommet du bâtiment est fixée à 12 m. Une hauteur supérieure pourra être admise pour des constructions dont l'élévation résulte d'impératifs techniques.

## ARTICLE AUI 6

## ASPECT EXTERIEUR ESPACES LIBRES

### Harmonie architecturale

Les bâtiments devront être implantés en suivant le plus possible la topographie des lieux, les remblais seront au maximum de 1,5m avec une pente maximum de talus de 60%. Ils ne pourront pas s'implanter dans les zones de talus, que ceux-ci soient en déblais ou en remblais.

Un soin tout particulier devra être apporté aux façades constituant les façades visibles des voies à grande circulation ou des voies départementales. Les différentes façades seront toutes traitées avec une qualité égale (il n'y aura pas de notion de façade secondaire ou arrière).

Les toitures seront à faible pente à moins qu'elles ne constituent des toitures terrasses ;

Les imitations de matériaux (fausses briques, fausses pierres...) sont interdites.

En bordure des voies, les clôtures seront constituées par un grillage en treillis soudés, de couleur verte ou marron et d'une hauteur maximale de 1,8m. Ce grillage pourra être doublé ou non d'une haie végétale. Les haies de résineux sont interdites.

Les murs aveugles apparents des bâtiments devront, lorsqu'ils ne sont pas construits avec les mêmes matériaux que les murs de façades principales, avoir un aspect qui s'harmonise avec celui de ces façades.

A moins qu'elle ne participe d'une conception architecturale, La conception des façades sera uniquement marquée par un jeu des 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 zones destinées aux stockages de matériaux ou déchets seront végétalisés de manière à former un écran de verdure ; Les talus existants en bordure des voies seront végétalisés.

### Couleurs



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 enduits de couleur vive, blanc ou gris ciment sont proscrits en dehors du traitement des soubassements.

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 15% de la façade considérée.

### **Toitures**

Les toitures-terrasse ou végétalisées sont recommandées aux couvertures traditionnelles à 2 pans qui auront un impact important en termes de perception lointaine. Les toitures seront à faible pente à moins qu'elles ne constituent des toitures terrasses. Toutes les toitures visibles seront dans les tonalités de gris, gris/bleu ou gris/vert ou végétalisées.

A moins qu'elles soient végétalisées ou qu'elles constituent un dispositif de récupération d'énergies, les toitures en terrasses devront être recouvertes d'une membrane PVC grise.

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).

56

Cependant, la recherche du traitement des toitures peut conduire à l'emploi de moyens d'expression contemporains tels que toitures décollées des façades par un bandeau périphérique vitré, couverture suspendue par poutres tridimensionnelles (structure extérieure), verrière centrale en coupole ou en lanterneau triangulaire, éclairage en partie zénithale en toiture et en encorbellement sur la ou les façades ou tout autre moyen traduisant une volonté de création architecturale et d'innovation. Ils devront toutefois rester en harmonie avec l'environnement existant.

Les toits en tuile sont interdits, sauf s'ils sont liés à l'activité de production ou distribution de l'exploitant ou s'il s'agit d'une extension ou rénovation d'une construction existante.

### **Espaces libres et plantations**

Des espaces libres doivent être aménagés. Ils peuvent inclure des espaces aménagés en terrasses accessibles. Ces espaces auront une composition harmonieuse et comporteront des surfaces plantées, dont des bosquets d'arbustes et d'arbres de petites et hautes tiges. Ces espaces libres auront une superficie au moins égale à 10 % de la surface totale du terrain, non compris les haies. Pour ces nouvelles plantations, les végétaux seront choisis parmi les essences locales où

s'intégrant bien dans la végétation locale.

#### **Aires de stationnement en surface**

Les aires de stationnement devront être arborées. Il est exigé un arbre de haute tige pour 100 m<sup>2</sup> d'aire de stationnement automobile à répartir sur l'aire de stationnement ou à proximité lorsque celle-ci inclut un dispositif tels que captage solaire, pare soleil, ou lorsqu'il s'agit d'un parking sur dalle.

Les arbres seront préférentiellement plantées de manière aléatoire ou en bosquet pour rompre la rigidité des dispositifs de stationnement.

Au-delà de 500 m<sup>2</sup> d'aire de stationnement des véhicules, automobiles ou poids lourds, une surface au minimum de 20% des aires de stationnement sera plantée en espaces verts, dont des arbres ou arbustes d'ornement. Les espaces interstitiels entre la clôture et les aires de stationnement ou de service seront traités en bande plantée.

Les stockages en plein air seront obligatoirement accompagnés de rideaux de végétation d'essences locales et variées les masquant. Ils seront composés d'arbres à haute tige ou moyenne tige d'essence locale.

Les limites de la zone AUI avec les zones résidentielles, naturelles ou agricoles seront obligatoirement plantées d'arbres de moyenne ou haute tige et d'arbustes d'essences locales et variées (3 espèces différentes au minimum).

57

Les bassins d'eaux pluviales seront intégrés dans un espace vert paysager, et plantés d'arbres et arbustes. Les bassins seront enherbés et plantés. Ces bassins sont comptés dans les 10% de surfaces plantées.

Les espèces végétales utilisées seront choisies en cohérence avec la palette végétale établie pour la commune. Les haies mono-spécifiques de conifères sont interdites.

## **ARTICLE AUI 7**

## **STATIONNEMENT**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations devra être assuré en dehors de la voie publique. Le nombre des emplacements sera défini en fonction de l'importance et de la nature du projet.

**Pour les constructions à usage de bureaux, commerces et activités, services,** il est exigé un minimum de 1 place pour 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

Ces dispositions s'appliquent aussi pour les aménagements de locaux ou bâtiments existants.

Lorsqu'une construction comporte plusieurs destinations ou affectations, le calcul des besoins en stationnement s'effectue au prorata des destinations ou affectations respectives.

**Pour le stationnement des cycles et motocycles**

Il sera demandé au minimum 1 place pour 3 logements collectifs et 1 place au minimum pour 200 m<sup>2</sup> de surface de plancher pour les autres activités.

**ARTICLE AUI 8**

**PERFORMANCES ENERGETIQUES  
ET ENVIRONNEMENTALES**

Sous réserve des dispositions des articles 3 et 4, Les constructions devront être orientées de manière à favoriser la récupération des apports solaires et valoriser la lumière naturelle pour limiter les dépenses énergétiques.



# DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE **2AUM**

## **CARACTERE DE LA ZONE 2AUM**

**La zone 2AUM** est une zone peu ou non équipée.

La capacité des réseaux périphériques n'étant pas suffisante pour desservir les constructions à implanter, elle est inconstructible.

L'ouverture à l'urbanisation de cette zone sera subordonnée à une modification ou à une révision du présent plan.

### **ARTICLE 2AUM 1**

#### **OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES**

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

### **ARTICLE 2AUM 2**

#### **OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES**

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

### **ARTICLE 2AUM 3**

#### **IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

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

### **ARTICLE 2AUM 4**

#### **IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

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

**ARTICLE 2AUM 5**

**HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

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

**ARTICLE 2AUM 6**

**PERFORMANCES ENERGETIQUES  
ET ENVIRONNEMENTALES**

Sous réserve des dispositions des articles 3 et 4, les constructions devront être orientées de manière à favoriser la récupération des apports solaires et valoriser la lumière naturelle pour limiter les dépenses énergétiques.

## TITRE IV

# DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

**A**  
**Anc**

# DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A

## CARACTERE DE LA ZONE A

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.

Elle comprend un sous-secteur Anc zone de secteurs agricoles à protéger au titre des paysages et pour lesquelles la constructibilité est interdite.

L'indice r indique que le secteur se trouve dans le périmètre du PPR retrait-gonflement des argiles.

Dans les zones d'effets générées (zone d'effets létaux, zone d'effets létaux significatifs) par les phénomènes dangereux susceptibles de se produire sur la canalisation de transport de gaz traversant la zone A, les autorisations d'urbanisme peuvent être soumises à des règles de restrictions ou d'interdiction (cf. plan et liste des servitudes).

63

## ARTICLE A 1

## OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

1. Toute construction ou installation non nécessaire et non liée à l'activité agricole ;
2. Les constructions à vocation industrielle ou artisanale ;
3. Les carrières ;
4. Les dépôts de véhicules et de matériaux de rebut ;
5. Les parcs d'attractions ;
6. Les terrains de campings et de caravanning (sauf camping à la ferme), les caravanes isolées soumises à autorisation, les habitations légères de loisirs ;



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

Sont autorisés sous conditions de ne pas remettre en cause le caractère agricole de la zone et de s'intégrer dans le paysage :

1. Les constructions et extensions de bâtiments agricoles liées et nécessaires à l'activité des exploitations agricoles ;
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 installations de tourisme à la ferme complémentaires à une exploitation agricole existante (gîtes ruraux, gîtes d'étape, chambres d'hôtes), par aménagement de bâtiments existants, à l'exclusion des abris de jardin et autres locaux pouvant constituer un abri, des constructions provisoires et des constructions dont l'emprise au sol est inférieure à 50m<sup>2</sup> ;
4. 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 ;
5. La restauration des bâtiments existants. La restauration étant ici le maintien du bâti en bon état et non une transformation de l'architecture ;
6. L'extension des constructions d'habitations existantes, sous réserve que l'extension réalisée ne représente pas plus de 30% de la surface de plancher existante, dans une limite totale de 250 m<sup>2</sup>.
7. 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.
8. Les abris pour animaux d'une surface maximale de 25 m<sup>2</sup>.
9. Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des équipements et services publics ou d'intérêt collectif.
10. Les aménagements d'espaces dans le cadre d'équipements d'intérêt collectif ou de service public.

**Dans le sous-secteur Anc :**

11. Les 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) et que leur hauteur à l'égout ne dépasse pas 4,5 m.
12. Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des équipements et services publics.

Les occupations des sols autorisées devront préserver la circulation de la faune et justifier de leur intégration

environnementale au regard des nuisances susceptibles d'être produites pour la faune sur les plans sonores, lumineux ou visuels (bruit, lumières de la nuit etc...). Des mesures compensatoires de reconstitution des corridors ou des milieux naturels touchés sont obligatoires.

### ARTICLE A 3

### IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

1. 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 ;
2. A défaut d'une marge supérieure définie au plan de zonage, les constructions doivent s'implanter à une distance de l'alignement des ~~voies internes à la zone~~ **voies et emprises publiques** au moins égale à 5m ;
3. Cette règle générale peut être modifiée pour :
  - l'extension des constructions ;
  - pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif

### ARTICLE A 4

### IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

65

1. 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 ;
2. Les constructions doivent être implantées en retrait par rapport à la limite séparative à une distance au moins égale à la hauteur de la construction sans être inférieure à 5 m.
3. Toutefois les constructions peuvent être édifiées en limite si elles jouxtent des bâtiments existants construits en limite.
4. Des implantations différentes pourront être autorisées :
  - pour des extensions ou aménagements de bâtiments existants non-conformes à ces règles ;
  - pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

### ARTICLE A 5

### HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

1. La hauteur des constructions est mesurée depuis le sol existant

jusqu'au sommet du bâtiment.

2. 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.
  - 12 mètres pour les autres constructions, hors constructions spécifiques (silo...).
  - 4,5 mètres pour les constructions annexes.
3. Cette hauteur pourra être dépassée pour les bâtiments et ouvrages nécessaires au bon fonctionnement des services publics et des réseaux d'intérêt public lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.

## ARTICLE A 6

## ASPECT EXTERIEUR ESPACES LIBRES

66

- **Bâtiments d'habitation :**

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.

L'aménagement des abords des constructions doit être réalisé végétalisé.

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

Il est préférable de raccrocher le bâtiment à des éléments végétaux existants ou de le placer en lisière d'un boisement.

Pour les clôtures, l'utilisation de matériaux disgracieux est interdite (palette, tôles, glissière de sécurité...).

Les tunnels, châssis seront de couleur sombre (gris, vert, brun). La couleur blanche et les couleurs vives sont interdites.

Tous les bâtiments de ce type devront être adossés à un obstacle visuel plus important qu'eux-mêmes (exemples : contrefort de terrain, lisière de forêt, haies importantes...) existant ou à créer. Cette dernière

remarque ne s'applique pas aux serres de production.

### 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 de couleur verte et mate ou translucide pour les serres.

Afin d'éviter les volumes disparates, les organisations linéaires seront privilégiées.

### 3. Toitures

La toiture des bâtiments agricoles principaux aura une pente comprise entre 15 et 50%.

Les appentis sont autorisés.

### 4. Couvertures

Les couvertures seront préférentiellement de couleur rouge terre cuite. Dans tous les cas les couvertures seront mates et non réfléchissantes. L'utilisation de plaques translucides pour améliorer la clarté des bâtiments est autorisée.

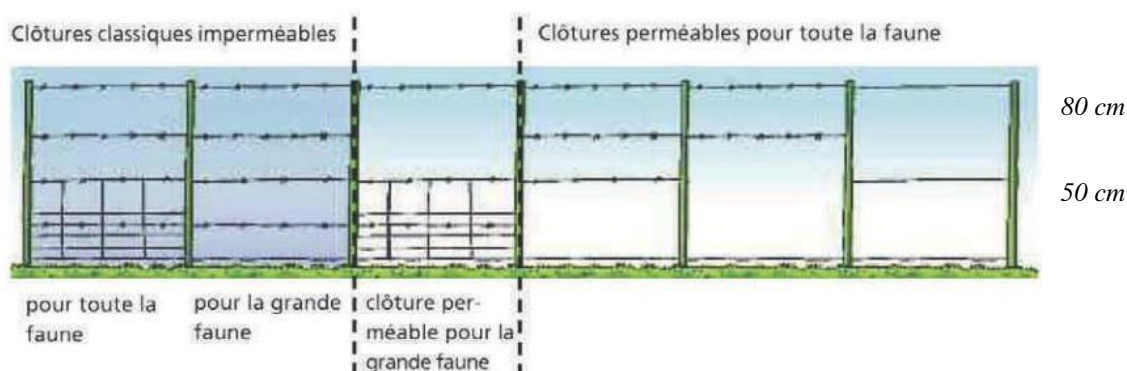
### 5. Façades

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

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

### 6. Clôtures :

Les clôtures (si elles s'avèrent nécessaires) seront réalisées de préférence à l'aide de dispositifs perméables pour permettre la libre-circulation de la faune comme indiqués sur l'illustration ci-dessous (espace minimal de 50 cm entre le sol et la clôture et hauteur maximale de la clôture limitée à 80 cm).



Pour les clôtures liées à l'exploitation des pâtures et des parcs d'élevage,

des grillages à grosse mailles seront autorisés à condition d'aménager point par point des passages bas pour laisser passer la petite faune.

Elles devront également être implantées en retrait des fossés et ruisseaux afin de permettre leur entretien.

Il est rappelé que les zones humides protégées au titre de l'article L.151-23 font l'objet de prescriptions particulières, se référer aux dispositions générales (DG10).

## **ARTICLE A 7**

### **STATIONNEMENT**

Les places de stationnement devront être prévues en dehors des voies et espaces publics.

## **ARTICLE A 8**

### **PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Sous réserve des dispositions des articles 3 et 4, les constructions devront être orientées de manière à favoriser la récupération des apports solaires et valoriser la lumière naturelle pour limiter les dépenses énergétiques.

## TITRE V

### DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

N  
Npj  
NL  
Ngv

# DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE **N**

## CARACTERE DE LA ZONE N

Il s'agit d'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.

Elle comprend des sous-secteurs :

- Npj : zone naturelle de parcs et de jardins d'agrément,
- NL : zone naturelle à vocation de loisirs,
- Ngv : zone naturelle d'équipements collectifs destinés à recevoir une aire d'accueil des gens du voyage et de grands rassemblements

L'indice i indique que le secteur se trouve dans la zone inondable de la rivière Allier.

L'indice r indique que le secteur se trouve dans le périmètre du PPR retrait-gonflement des argiles.

70

Dans les zones d'effets générées (zone d'effets létaux, zone d'effets létaux significatifs) par les phénomènes dangereux susceptibles de se produire sur la canalisation de transport de gaz traversant la zone A, les autorisations d'urbanisme peuvent être soumises à des règles de restrictions ou d'interdiction (cf. plan et liste des servitudes).

## ARTICLE **N 1**

## OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

Sont interdites :

1. Les constructions nouvelles d'habitation ;
2. Les constructions à vocation agricole, industrielle ou artisanale ;
3. Les carrières ;
4. Les dépôts de véhicules et de matériaux de rebut ;
5. Les parcs d'attractions ;
6. Les terrains de camping et de caravanage, les habitations légères de loisirs (sauf en secteur Ngv) ;
7. La démolition ou toute intervention qui risquerait de compromettre la protection des éléments paysagers identifiés au

titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme.

## ARTICLE N 2

### OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

Sont autorisés sous conditions de ne pas remettre en cause le caractère naturel de la zone et de s'intégrer dans le paysage :

#### En zone N :

1. Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des équipements et services publics ou d'intérêt collectif ;
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.
3. La restauration et l'aménagement 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, sous réserve que l'extension réalisée ne représente pas plus de 30% de la surface de plancher existante, dans une limite totale de 250 m<sup>2</sup>.
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.
6. Les abris pour animaux d'une surface maximale de 25 m<sup>2</sup>.
7. Les aménagements d'espaces dans le cadre d'équipements d'intérêt collectif ou de service public.

Ces constructions 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.

Sont soumis à autorisation, les coupes et abattages d'arbres, les défrichements.



**Dans le seul secteur Npj :**

8. Les travaux d'extension et d'aménagement sur les bâtiments faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme, localisés aux documents graphiques, dès lors qu'ils sont conçus dans le sens d'une préservation des caractéristiques esthétiques ou historiques desdits bâtiments et de l'ordonnancement et de l'équilibre des éléments bâtis et des espaces végétalisés et arborés organisant l'unité foncière.
9. La construction et l'extension d'annexes non accolées au bâtiment principal à condition que leur emprise au sol soit inférieure à 40 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.

10. Les aménagements d'espaces dans le cadre d'équipements d'intérêt collectif ou de service public.

**Dans le sous-secteur NL :**

11. Les constructions et installations liées à l'activité de loisirs.
12. Les aires de jeux
13. Les sanitaires et autres commodités
14. Les ouvrages techniques à condition qu'ils soient nécessaires au fonctionnement des équipements et services publics,
15. Les aménagements d'espaces dans le cadre d'équipements d'intérêt collectif ou de service public.

72

**Dans le seul secteur Ngv :**

16. Les ouvrages techniques à condition qu'ils soient nécessaires au fonctionnement des équipements et services publics,
17. La construction, l'aménagement et l'extension de bâtiments liés au fonctionnement des activités admises dans la zone (aire d'accueil des gens du voyage),
18. Les parcs de stationnement de véhicules.
19. Les aménagements d'espaces dans le cadre d'équipements d'intérêt collectif ou de service public.

**ARTICLE N 3****IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT  
AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

1. 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 ;
2. A défaut d'une marge supérieure définie au plan de zonage, les constructions doivent s'implanter à une distance de l'alignement des voies au moins égale à 5m ;
3. Cette règle générale peut être modifiée pour :

- l'extension des constructions existantes à condition que cela n'aggrave pas la situation par rapport à la route ;
- pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

## ARTICLE N 4

### IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

1. 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 ;
2. Les constructions doivent être implantées en retrait par rapport à la limite séparative à une distance au moins égale à la hauteur de la construction sans être inférieure à 3 m.
3. Toutefois les constructions peuvent être édifiées en limite si elles jouxtent des bâtiments existants construits en limite.
4. Des implantations différentes pourront être autorisées :
  - pour des extensions ou aménagements de bâtiments existants non-conformes à ces règles ;
  - pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

73

## ARTICLE N 5

### HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

#### En zone N et Ngv :

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 mesurée depuis le sol existant jusqu'au sommet du bâtiment est fixée à 4,5 mètres pour les constructions annexes.

#### En zone Npj :

La hauteur maximale des constructions mesuré depuis le sol existant jusqu'au sommet du bâtiment est fixée à 12 m. 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 bâtiments et ouvrages nécessaires au bon fonctionnement des services publics et des réseaux d'intérêt public lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.

La hauteur maximale des constructions mesurée depuis le sol existant jusqu'au sommet du bâtiment est fixée à 4,5 mètres pour les constructions annexes.

La règle de la hauteur maximale ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, d'intérêt collectif.

**En zone NL :**

La hauteur maximale des constructions mesurée depuis le sol existant jusqu'au sommet du bâtiment est fixée à 9 m. Une hauteur supérieure pourra être admise :

- pour les bâtiments et ouvrages nécessaires au bon fonctionnement des services publics et des réseaux d'intérêt public lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.

## ARTICLE N 6

## ASPECT EXTERIEUR ESPACES LIBRES

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 DG9.

Pour les éléments bâtis remarquables du paysage identifiés sur le plan de zonage au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme des prescriptions différentes sont admises (en termes de couleur et pente de toiture notamment) à condition qu'elles aient pour effet d'assurer la mise en valeur du bâtiment et/ou de respecter et conserver son aspect d'origine.

L'aménagement des abords des constructions doit être végétalisé.

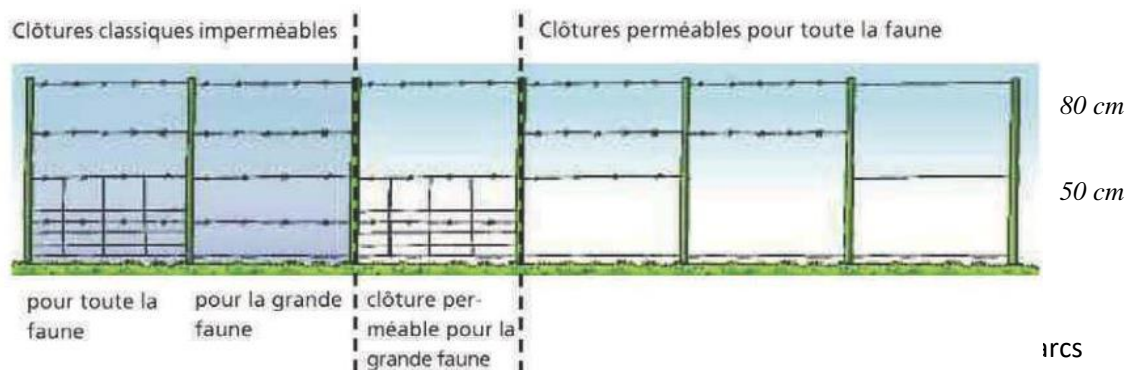
**Modifications et interventions portant sur des bâtiments ayant valeur de patrimoine, secteur Npj**

Ces bâtiments sont identifiés au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme. Ils sont répertoriés sur le plan de zonage et figurent dans une liste annexée au présent règlement. En application de l'article R.421-28, la démolition totale ou partielle d'un élément, d'un bâtiment ou d'un ensemble de bâtiments repéré au titre de l'article L151-19 du Code de l'urbanisme, doit faire l'objet d'une autorisation préalable.

En cas de travaux sur le bâtiment, les volumes principaux seront mis en valeur ; les orientations d'origine seront respectées. Les éléments d'architecture anciens présentant un caractère technologique ou architectural ayant valeur de patrimoine devront être conservés ou remis en valeur à l'occasion de travaux de restauration. Les modifications pourront être traitées dans un esprit contemporain à la condition qu'elles aient pour effet de mettre en valeur ou de protéger les éléments ou le volume général

Clôtures :

Les clôtures (si elles s'avèrent nécessaires) seront réalisées de préférence à l'aide de dispositifs perméables pour permettre la libre-circulation de la faune comme indiqués sur l'illustration ci-dessous (espace minimal de 50 cm entre le sol et la clôture et hauteur maximale de la clôture limitée à 80 cm).



À l'élevage, des grillages à grosse maille seront autorisés à condition d'aménager point par point des passages bas pour laisser passer la petite faune.

Elles devront également être implantées en retrait des fossés et ruisseaux afin de permettre leur entretien.

**ARTICLE N 7****STATIONNEMENT**

Les places de stationnement devront être prévues en dehors des voies et espaces publics.

**ARTICLE N 8****PERFORMANCES ENERGETIQUES  
ET ENVIRONNEMENTALES**

Sous réserve des dispositions des articles 3 et 4, les constructions devront être orientées de manière à favoriser la récupération des apports solaires et valoriser la lumière naturelle pour limiter les dépenses énergétiques.

## ANNEXES

### 1. Définitions

### 2. Schéma d'implantation des piscines

# ANNEXE 1 :

## DEFINITIONS

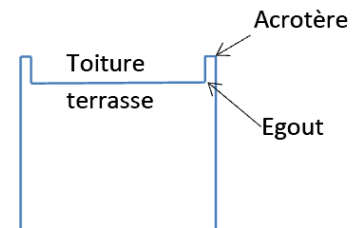
## Définitions

### ABF :

Architecte des Bâtiments de France

### Acrotère :

Partie supérieure d'un mur située au-dessus de la terrasse ou du bas de toiture



### Affouillement – exhaussement des sols :

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

### Alignement :

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

### Annexe :

Est considérée comme annexe au sens du présent PLU, toute construction de faible importance qui ne constitue pas un logement ou un local d'activité, mais qui est un complément à la construction principale pour des activités connexes (garage de véhicules, abri de jardin, abri à bois, petit atelier pour activité non professionnelle, locaux techniques...).

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

### Aménagement d'une construction :

Tous travaux (même créateur de surface de plancher) n'ayant pas pour effet de modifier le volume existant.

### Attique :

L'attique est le ou les étage(s) situé(s) au-dessus de l'aplomb de la surface principale et disposé en retrait.

### Caravane :

Sont regardés comme des caravanes les véhicules terrestres habitables qui conservent en permanence des moyens de mobilité leur permettant de se déplacer par eux-mêmes ou d'être déplacés par traction et que le code de la route n'interdit pas de faire circuler.

**Changement de destination :**

Il consiste à affecter à un bâtiment existant une destination différente de celle qu'il avait au moment où les travaux sont engagés. Constitue un changement de destination contraire au statut de la zone, toute nouvelle affectation visant à transformer le bâtiment pour un usage interdit dans la zone.

**Clôture :**

La clôture est une « barrière » construite ou végétale qui délimite une unité foncière notamment vis-à-vis d'une propriété mitoyenne ou de l'espace public, lorsque leur séparation n'est pas assurée par un bâtiment. Se clore est un droit, mais la commune peut imposer des prescriptions pour des motifs d'urbanisme.

**Constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole :**

Il s'agit de toutes occupations et utilisations du sol nécessaires à l'exploitation des activités agricoles comme :

- Les bâtiments d'habitation (logement de l'exploitant et logement du personnel)
- Les constructions à caractère fonctionnel nécessaires aux exploitations (serres, silos, locaux de transformation et de conditionnement des produits provenant de l'exploitation)
- Les exhaussements et affouillements liés à l'activité agricole
- Les activités de tourisme à la ferme, le camping à la ferme, les aires naturelles de camping et l'aménagement des bâtiments existants (gîtes, chambres d'hôtes et fermes-auberges...)
- Les bâtiments liés à la vente des produits agricoles locaux
- Les bâtiments techniques liés à l'exploitation
- Les bâtiments d'élevage...

**Construction existante :**

Une construction est considérée comme existante si elle a été édifiée légalement.

**Construction principale :**

Bâtiment ayant la fonction principale dans un ensemble de constructions ou bien le bâtiment le plus important dans un ensemble de constructions ayant la même fonction.

**Destination d'une construction :****Habitat**

Les locaux d'habitat sont déterminés comme le milieu où l'homme organise son lieu de vie permettant de mettre en place des conditions de logements.

Les locaux annexes (garages, cabanes, abris...) contigus ou non d'un logement, sont réputés avoir la même destination. Pour les lieux de stockage atteignant une superficie supérieure à 50 % de la surface de plancher totale, ces lieux seront considérés comme ayant une destination « entrepôt ».

**Bureau**

Les locaux de bureaux sont déterminés par des activités de Direction, gestion, études, ingénierie, informatique, professions libérales...

L'activité de bureau se distingue de l'activité commerciale, du fait qu'elle ne propose pas d'activité de présentation et de vente directe au public.

Ainsi, une activité d'assistance téléphonique ou de vente par correspondance, doit être considérée comme une activité de « bureau » du fait de l'absence de vente directe et de présentation du produit.

### **Commerce**

La destination de commerce regroupe les activités d'achat ou de vente au public de biens ou de services.

L'activité prédominante doit être la présentation au public d'un produit (bien ou service).

Ainsi une agence bancaire ou d'assurance entre dans la catégorie « commerce » tandis que le siège social ou la Direction entre dans l'activité « bureau ».

### **Industrie**

La destination d'industrie vise les activités collectives de production de biens à partir de produits bruts, à l'aide de travail et/ou de capital.

### **Artisanat**

La destination « artisanat » regroupe les activités de fabrication et de commercialisation exercées par des travailleurs manuels, seuls ou avec l'aide des membres de leur famille.

Sont déterminantes dans le choix de la destination entre artisanat et industrie :

- Les méthodes de fabrication (utilisation d'équipements ou de machines lourdes ou non).
- Les nuisances apportées au voisinage (bruits et vibrations, fumées...).

### **Hôtellerie**

La destination hôtelière se caractérise par :

- le caractère temporaire de l'hébergement
- un minimum d'espaces communs propres aux hôtels (restaurants, blanchisserie, accueil...)
- des services gérés par un personnel propre à l'établissement et non laissés en libre-service par les résidents eux-mêmes.

Ainsi ne font pas partie de la destination hôtelière, les résidences de tourisme, les résidences étudiantes, les résidences « services » dont l'activité est rattachée à de l'habitat, même si celui-ci est souvent temporaire.

### **Entrepôt**

Un entrepôt peut être lié à une activité de commerce, d'industrie ou d'artisanat, et doit par essence être lié à la destination de la construction principale.

Toutefois, en fonction de sa superficie, une surface de stockage peut entrer dans la fonction « entrepôt » selon les modalités suivantes : lorsque les locaux d'entreposage ou de stockage sont liés à des activités de commerces, de services, d'industrie, d'artisanat, ceux-ci dépendent des destinations de l'activité principale s'ils représentent moins d'un tiers de la surface de plancher totale. Au-delà le lieu de stockage est considéré comme relevant totalement de la destination « entrepôt ».

Lorsque les locaux de stockage sont liés à des habitations, ceux-ci dépendent de la destination « entrepôt » s'ils représentent une surface de plancher supérieure à 50 % de la surface de plancher totale. En deçà, ces locaux sont considérés comme des locaux annexes à l'habitation.

### **Constructions et installations d'intérêt collectif**

Un équipement d'intérêt collectif ne peut se résumer qu'à un bâtiment destiné à la satisfaction d'un besoin collectif ou à recevoir du public.

Ainsi, bien que réalisé et géré par une personne privée, un équipement peut être d'intérêt collectif tel qu'une maison de retraite, établissement de santé, de personnes âgées ou dépendantes.

Sont également compris dans l'intérêt collectif les divers équipements publics.

L'équipement d'intérêt collectif doit correspondre à un réel besoin des populations, étroitement lié aux circonstances locales.



**Exploitation agricole ou forestière**

L'exploitation forestière est un processus de production s'appliquant à un ensemble d'arbres en vue de leur acheminement vers un site de valorisation.

L'exploitation agricole se définit comme une unité de production de produits agricoles, atteignant un seuil en superficie d'exploitation utilisée d'au moins un hectare, de culture spécialisée d'au moins 20 ares ou une production suffisante en cheptel.

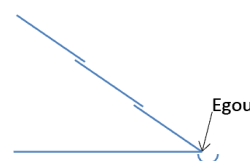
La définition retenue de l'activité agricole est celle donnée dans l'article L.311 du Code rural :

« Sont réputées agricoles toutes les activités correspondant à la maîtrise et à l'exploitation d'un cycle biologique de caractère végétal ou animal et constituant une ou plusieurs étapes nécessaires au déroulement de ce cycle ainsi que les activités exercées par un exploitant agricole qui sont dans le prolongement de l'acte de production ou qui ont pour support l'exploitation.(...).

Il en est de même des activités de préparation et d'entraînement des équidés domestiques en vue de leur exploitation, à l'exclusion des activités de spectacle. »

**Egout du toit :**

Il correspond à la limite basse d'un pan de couverture vers laquelle ruissellent les eaux de pluie pour aller ensuite dans une gouttière.

**Emplacement Réservé :**

Les emplacements réservés sont destinés à recevoir les voies et ouvrages publics, les installations d'intérêt général, les espaces verts, les espaces nécessaires aux continuités écologiques, des programmes de logements respectant les objectifs de mixité sociale. Son application permet de geler tout projet de construction privée.

**Emprise au sol :**

L'emprise au sol au sens du Code de l'Urbanisme est 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.

80

**Espace paysager :**

Il s'agit d'un espace libre qui résulte d'une composition d'éléments végétaux ou/ et minéraux.

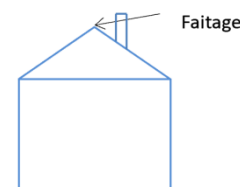
**Extension :**

Tous travaux ayant pour effet de modifier le volume existant par addition, soit en contiguïté, soit en surélévation. Une extension est communicante avec le bâtiment principal.

**Faîtage :**

Sommet du ou des pans d'une toiture, hors ouvrages indispensables et de faible emprise tels que souches de cheminées ou de ventilation, locaux techniques d'ascenseurs...

La cote du faîtage est une des cotes de référence qui a été choisie pour définir la hauteur maximale des constructions, particulièrement pour les constructions comportant des toitures à pente.

**Habitation de type individuel :**

Construction comportant un ou deux logements.

**Habitation de type collectif :**

Construction comportant plus de deux logements.

**Hauteur**

La hauteur d'un point d'une construction se mesure soit à partir du terrain naturel (TN) si le terrain aménagé (TA) est à une altitude supérieure à celle du terrain naturel ; soit à partir du terrain aménagé si celui-ci est à une altitude inférieure à celle du terrain naturel.

**Hauteur absolue (Hauteur au faitage : Hf / Hauteur à l'acrotère : Ha) :**

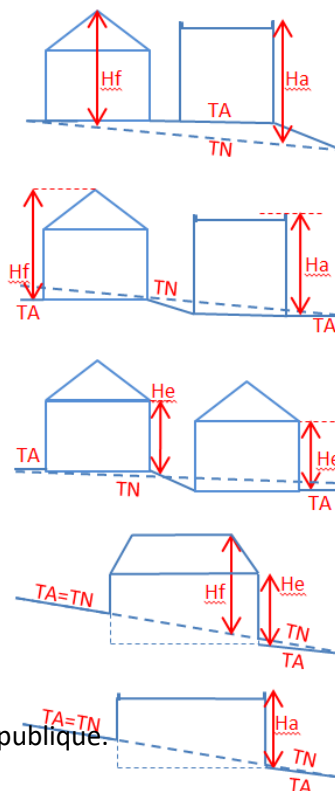
Mesurée entre le terrain (TN ou TA) et le faitage (Hf) pour les constructions à plusieurs pans, ou de l'acrotère (Ha) de la toiture pour les toitures terrasses ou à faible pente, les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures étant exclus du calcul.

**Hauteur à l'égout (He) :**

Mesurée entre le terrain (TN ou TA) et l'égout de la toiture.

**Cas d'un terrain en pente :**

Dans le cas d'un terrain en pente, la hauteur (Ha, He ou Hf) se mesure en tout point du bâtiment.

**Impasse :**

Voie disposant d'un seul accès sur une voie ouverte à la circulation publique.

**Installations classées pour la protection de l'environnement ou ICPE :**

Au sens de l'article L511-1 du Code de l'Environnement, sont considérés comme installations classées les usines, ateliers, dépôts, chantiers et, d'une manière générale, les installations exploitées ou détenues par toute personne physique ou morale, publique ou privée, qui peuvent présenter des dangers ou des inconvénients soit pour la commodité du voisinage, soit pour la santé, la sécurité, la salubrité publiques, soit pour l'agriculture, soit pour la protection de la nature, de l'environnement et des paysages, soit pour l'utilisation rationnelle de l'énergie, soit pour la conservation des sites et des monuments ainsi que des éléments du patrimoine archéologique.

**Opération d'aménagement d'ensemble :**

Toutes les opérations d'aménagement d'ensemble peuvent faire l'objet d'une mutualisation des obligations réglementaires relatives, à la mixité des fonctions urbaines, à la construction de logements sociaux et au nombre de places de stationnement imposés.

Ponctuellement, les opérations d'aménagement d'ensemble font l'objet de dispositions particulières au sein de la règle générale (implantation des constructions, espaces libres, etc...). Sont considérés notamment comme opération d'ensemble les lotissements, les ZAC, les opérations faisant l'objet d'un permis groupé ou d'un permis d'aménager, les opérations faisant l'objet d'un périmètre d'étude au titre de l'article L.151-41.

**Opération de renouvellement d'ensemble :**

Opération qui consiste à faire évoluer la ville sur elle-même soit par :

- des opérations de réhabilitation et réaffectation du bâti vacant ;
- des opérations de démolition et reconstruction ;
- des opérations de requalification de friches urbaines ;

**Ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics :**

Il s'agit de tous les ouvrages et installations techniques soumis le cas échéant à la réglementation des ICPE, édifiés par des services publics, tels que les postes de transformation, les poteaux et pylônes de distribution d'énergie électrique ou de télécommunications, y compris ceux dont la

hauteur est supérieure à 12m, les châteaux d'eau, les stations d'épuration, les stations de relèvement des eaux, etc....

#### **Stationnement de caravanes :**

« Doivent être précédés de la délivrance d'un permis d'aménager la création ou l'agrandissement d'un terrain de camping permettant l'accueil de plus de vingt personnes ou de plus de six hébergements de loisirs constitués de tentes, de caravanes, de résidences mobiles de loisirs ou d'habitations légères de loisirs. » (Art R.421-19 du Code de l'Urbanisme)

« Doivent être précédés d'une déclaration préalable l'installation, pour une durée supérieure à trois mois par an, d'une caravane autre qu'une résidence mobile, sur un terrain situé en dehors d'un parc résidentiel de loisirs, d'un terrain de camping, d'un village de vacances classé en hébergement léger au sens du code du tourisme ou d'une dépendance de maison familiale de vacances agréée au sens du code du tourisme. Pour le calcul de la durée de trois mois par an, toutes les périodes de stationnement, consécutives ou non, sont prises en compte. » (Art R.421-23 du Code de l'Urbanisme)

#### **Surface de plancher :**

La surface de plancher d'une construction correspond à la somme des surfaces de chaque niveau clos et couverts, calculées 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,
- vides et trémies correspondant au passage des escaliers et ascenseurs,
- surfaces de plancher sous une hauteur de 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 le cas échéant de l'application des points mentionnés ci-dessus, dès lors que les logements sont desservis par des parties communes intérieures.

82

#### **Terrain naturel (TN) :**

Terrain existant avant tous travaux (y compris excavations ou remblais nécessaires à l'assise de la construction).

#### **Terrain aménagé (TA) :**

Terrain après réalisation des travaux aux abords de la construction.

#### **Unité foncière :**

Ensemble de parcelles d'un seul tenant appartenant à un même propriétaire.

#### **Voie :**

Partie de la chaussée routière affectée aux véhicules motorisés.

## ANNEXE 2 : Schéma d'implantation des piscines

