



## PROJET

---

# PLU Cognat-Lyonne

## Modification Simplifiée n°1

Prescrite par arrêté du Président de Vichy Communauté n°2022-06 du 4 avril 2022.

---

## REGLEMENT ECRIT

## SOMMAIRE

<b>CHAPITRE 1 : DISPOSITIONS GÉNÉRALES .....</b>	<b>4</b>
Champ d'application territorial du PLU .....	4
Champ d'application des règles d'urbanisme .....	4
Portée du règlement à l'égard d'autres législations .....	5
Les autorisations d'urbanisme et travaux concernés par le PLU .....	6
Adaptations mineures et dérogations aux règles du PLU .....	8
Lexique des termes utilisés .....	9
Division du territoire en zones .....	14
Liste des destinations (non exhaustives) .....	15
<b>CHAPITRE 2 : DISPOSITIONS COMMUNES A TOUTES LES ZONES .....</b>	<b>19</b>
<b>CHAPITRE 3 : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES .....</b>	<b>26</b>
ZONE Ua .....	28
ZONE Ub .....	34
<b>CHAPITRE 4 : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER .....</b>	<b>40</b>
ZONE 1AU .....	42
ZONE 2AU .....	47
<b>CHAPITRE 5 : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES .....</b>	<b>49</b>
ZONE A .....	51
ZONE Ap .....	59
<b>CHAPITRE 6 : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES .....</b>	<b>63</b>
ZONE N .....	65
ZONE Np .....	70





# **CHAPITRE 1 : DISPOSITIONS GÉNÉRALES**

## **CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLU**

---

Le présent règlement s'applique à l'ensemble du territoire communal de Cognat-Lyonne.

## **CHAMP D'APPLICATION DES REGLES D'URBANISME**

---

Les normes édictées par le présent règlement s'appliquent à tous travaux portant sur des constructions nouvelles ou existantes, des démolitions, des aménagements, des plantations, des affouillements ou exhaussements, et à l'ouverture d'installations classées appartenant à des catégories déterminées prévues au PLU, indépendamment de leur soumission à un régime juridique particulier (permis de construire, permis de démolir, permis d'aménager, déclaration préalable...).

Le règlement comprend indissociablement :

- Le règlement écrit, présent document (pièce n°4.1 du dossier de PLU) ;
- Le règlement graphique (pièce n°4.2).

Les dispositions écrites et graphiques du règlement ont la même valeur juridique. Elles s'articulent et se complètent.

## PORTEE DU REGLEMENT A L'EGARD D'AUTRES LEGISLATIONS

---

Les règles du PLU se substituent au Règlement National d'Urbanisme à l'exception des règles d'ordre public qui s'appliquent cumulativement aux dispositions du PLU.

Les articles suivants du Code de l'Urbanisme demeurent applicables sur l'ensemble du territoire communal couvert par le PLU :

- Article R.111-2 : « le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations ».
- Article R.111-4 : « le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature, par sa localisation et ses caractéristiques, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques ».
- Article R.111-26 : « 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 R.111-27 : « 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 ».

Plusieurs dispositions prévalent sur les règles du Plan Local d'Urbanisme :

- Les servitudes d'utilité publique affectant l'occupation ou l'utilisation du sol qui sont reportées en annexes du Plan Local d'Urbanisme.
- Les prescriptions imposées par des législations et réglementations indépendantes. Parmi lesquelles, demeurent applicables les prescriptions du Règlement Sanitaire Départemental en vigueur ayant un impact sur l'aménagement de l'espace.

En matière de réglementation relative aux vestiges archéologiques, demeurent applicables les dispositions ci-après :

- L'article L.531-1 du Code du Patrimoine relatif aux autorisations de fouilles par l'État,
- L'article L.531-14 du Code du Patrimoine relatif aux découvertes fortuites,
- L'article 8 du décret n°2004-490 du 3 juin 2004 relatif aux procédures administratives et financières en matière d'archéologie préventive, qui précise les modalités de saisine du Préfet de Région par les services instructeurs

## LES AUTORISATIONS D'URBANISME ET TRAVAUX CONCERNES PAR LE PLU

---

La délivrance d'une autorisation d'urbanisme permet à la commune de vérifier par anticipation la conformité des travaux par rapport aux règles d'urbanisme. Selon l'importance et la nature des travaux, les autorisations d'urbanisme diffèrent :

- Déclaration préalable de travaux ;
- Permis de construire.
- Permis d'aménager.
- Permis de démolir.

### LA DÉCLARATION PRÉALABLE DE TRAVAUX

La déclaration préalable de travaux est une autorisation qui est demandée pour la réalisation de travaux de faible importance.

Pour rappel, à la date d'approbation du PLU, la déclaration est obligatoire notamment dans les cas suivants :

- Construction (garage, dépendance...) Ou travaux sur une construction existante ayant pour résultat la création d'une surface de plancher ou d'une emprise au sol comprise entre 5 m<sup>2</sup> et 20 m<sup>2</sup>. En ce qui concerne les travaux sur construction existante, ce seuil est porté à 40 m<sup>2</sup> si la construction est située dans une zone urbaine (zone u) du plan local d'urbanisme ;
- Construction d'un mur d'une hauteur au-dessus du sol supérieure ou égale à 2 m ;
- Construction d'une piscine d'une superficie inférieure ou égale à 100 m<sup>2</sup> non couverte ou dont la couverture (fixe ou mobile) est supérieure à 1,80 m ;
- Travaux modifiant l'aspect initial extérieur d'une construction (remplacement d'une fenêtre ou porte par un autre modèle, percement d'une nouvelle fenêtre, choix d'une nouvelle couleur de peinture pour la façade) ;
- Travaux de ravalement s'ils se déroulent dans un espace faisant l'objet d'une protection particulière (par exemple, abord d'un monument historique) ;
- Changement de destination d'un local (par exemple, transformation d'un local commercial en local d'habitation) sans modification des structures porteuses ou de la façade du bâtiment ;
- Réalisation d'une division foncière, notamment pour en détacher un ou plusieurs lots ;
- La réalisation d'opération d'affouillement (creusage) et exhaussement (surélévation) du sol d'une profondeur ou d'une hauteur excédant 2 mètres et qui portent sur une superficie supérieure ou égale à 100m<sup>2</sup>.

### LE PERMIS DE CONSTRUIRE

La demande de permis de construire doit être demandée pour :

- Les travaux créant une nouvelle construction ;
- Les travaux sur une construction existante.

Un permis de construire est exigé pour tous travaux créant de la surface de plancher ou une emprise au sol supérieure à 20 m².

Dans les zones urbaines du PLU, le permis est obligatoire si :

- Les travaux ajoutent une surface de plancher ou une emprise au sol supérieure à 40 m² ;
- Les travaux ajoutent entre 20 et 40 m² de surface de plancher ou d'emprise au sol et ont pour effet de porter la surface totale de la construction au-delà de 150 m² ;
- Les travaux ont pour effet de modifier les structures porteuses ou la façade du bâtiment ;
- Les travaux s'accompagnent d'un changement de destination entre les différentes destinations (par exemple, local commercial transformé en local d'habitation) et sous-destination (par exemple, logement transformé en hébergement) ;
- Les travaux portent sur un immeuble inscrit au titre des monuments historiques ou se situant dans un secteur sauvegardé.

## LE PERMIS D'AMÉNAGER

Un permis d'aménager est notamment exigé pour :

- La réalisation d'opération d'affouillement (creusage) et exhaussement (surélévation) du sol d'une profondeur ou d'une hauteur excédant 2 mètres et qui portent sur une superficie supérieure ou égale à 2 hectares ;
- La création ou l'agrandissement d'un terrain de camping permettant l'accueil de plus de 20 personnes ou de plus de 6 tentes, caravanes ou résidences mobiles de loisirs ou habitations légères de loisirs ;
- La réalisation d'opérations de lotissement non soumises à déclaration préalable.

## LE PERMIS DE DÉMOLIR

Le permis de démolir est obligatoire pour les projets de démolition totale ou partielle d'une construction protégée ou située dans un secteur protégé ou dans un secteur délimité par le conseil municipal.

## **ADAPTATIONS MINEURES ET DEROGATIONS AUX REGLES DU PLU**

---

Les règles et servitudes définies par le PLU ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation à l'exception des cas prévus par les articles L.152-4 à L.152-6 du code de l'urbanisme.

L'article L.152-4 dispose que l'autorité compétente pour délivrer le permis de construire peut, par décision motivée, accorder des dérogations à une ou plusieurs règles du plan local d'urbanisme pour permettre :

- 1° La reconstruction de bâtiments détruits ou endommagés à la suite d'une catastrophe naturelle survenue depuis moins d'un an, lorsque les prescriptions imposées aux constructeurs en vue d'assurer la sécurité des biens et des personnes sont contraires à ces règles ;
- 2° La restauration ou la reconstruction d'immeubles protégés au titre de la législation sur les monuments historiques, lorsque les contraintes architecturales propres à ces immeubles sont contraires à ces règles ;
- 3° Des travaux nécessaires à l'accessibilité des personnes handicapées à un logement existant.

L'article L.152-5 dispose que l'autorité compétente pour délivrer les permis de construire, les permis d'aménager ou les déclarations préalables peut, par décision motivée, dans des limites fixées par un décret en Conseil d'État, déroger aux règles des plans locaux d'urbanisme relatives à l'emprise au sol, à la hauteur, à l'implantation et à l'aspect extérieur des constructions afin d'autoriser :

- 1° La mise en œuvre d'une isolation en saillie des façades des constructions existantes ;
- 2° La mise en œuvre d'une isolation par surélévation des toitures des constructions existantes ;
- 3° La mise en œuvre de dispositifs de protection contre le rayonnement solaire en saillie des façades.

La décision motivée peut comporter des prescriptions destinées à assurer la bonne intégration architecturale du projet dans le bâti existant et dans le milieu environnant.

À l'exception des cas prévus précédemment, seules des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes peuvent être accordées.



## LEXIQUE DES TERMES UTILISES

---

**Abattage d'arbre** = Intervention ponctuelle et occasionnelle visant à supprimer un arbre particulier et motivé le plus souvent par un aléa (tempête, maladie...).

**Accès** = Espace reliant une voie publique ou privée carrossable à une parcelle.

**Affouillement du sol** = Creusement volontaire du sol naturel. L'extraction de terre doit faire l'objet d'une autorisation si sa superficie est supérieure à 100 m<sup>2</sup> et si sa profondeur excède 2 mètres.

**Alignement** = Limite entre le terrain d'assiette du projet et le domaine public, une voie\* privée ou un emplacement réservé. Dès lors qu'un alignement imposé est porté au règlement graphique, les constructions ou parties de construction doivent être implantées sur cette limite dans le respect des dispositions de l'article 2 de la zone considérée.

Toutefois, des éléments de construction, tels que auvents, portiques, avancées de toiture, les équipements techniques liés aux différents réseaux, les saillies traditionnelles, les éléments architecturaux, les balcons... ne sont pas soumis à cette règle.

**Annexe** = Construction secondaire, de dimensions réduites et inférieures à la construction principale, qui apporte un complément aux fonctionnalités de la construction principale.

Elle doit être implantée selon un éloignement restreint entre les deux constructions afin de marquer un lien d'usage. Elle peut être accolée ou non à la construction principale avec qui elle entretient un lien fonctionnel, sans disposer d'accès direct depuis la construction principale.

Pour une habitation, les annexes comprennent notamment les abris de jardin, les piscines, les locaux techniques, les garages pour véhicules et vélos, les carports, les locaux poubelles, les vérandas.

Remarque : un bâtiment qui est relié à la construction principale par un simple auvent ou un porche est considéré comme une annexe.

**Camping caravanning** = Établissement public ou privé mettant des terrains à disposition des campeurs ou propriétaires de caravanes, contre paiement (ou même à titre gratuit), dans des conditions administratives qui lui sont propres. À distinguer des terrains de stationnement des caravanes habitées ou non.

**Carrière** = Lieu d'extraction de matériaux de construction (pierre, roche, sable). L'ouverture d'une carrière est soumise à autorisation préalable au titre de la législation sur les installations classées.

**Changement de destination** = Modification de l'usage d'un bâtiment, avec ou sans travaux, selon les 5 destinations prévues à l'article R.151-27 du Code de l'Urbanisme.

**Clôture** = Barrière ou délimitation ceinturant un terrain. Elle sépare deux propriétés : propriété privée et domaine public, ou deux propriétés privées (elle est alors élevée en limite séparative des deux propriétés). Les portails sont considérés comme des clôtures.

**Construction** = Ouvrage fixe et pérenne, comportant ou non des fondations et générant un espace utilisable par l'homme en sous-sol ou en surface. La notion de construction recouvre notamment les constructions en surplomb (constructions sur pilotis, cabanes dans les arbres), et les constructions non comprises dans la définition du bâtiment, telles que les pergolas, hangars, abris de stationnement, piscines, les sous-sols non compris dans un bâtiment.

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

**Construction principale (ou bâtiment principal)** = Toute construction qui présente une surface de plancher supérieure ou égale à 30 m<sup>2</sup> et dont la destination est considérée comme dominante sur parcelle.

**Coupe** = Prélèvement d'un ou plusieurs arbres identifiés dans le cadre d'un plan de gestion à long terme. Une coupe est une intervention sylvicole qui ne remet pas en cause la destination forestière pérenne du terrain.

**Défrichement** = Destruction de l'état boisé d'un terrain ou la suppression de sa destination forestière. Cela correspond à une coupe rase des arbres avec destruction des souches et changement d'affectation du sol. La destruction accidentelle d'un boisement ne constitue pas un défrichement si elle est suivie d'un renouvellement ultérieur par replantation ou régénération naturelle du peuplement.

**Destination des constructions** = « Ce pour quoi une construction a été conçue, réalisée ou transformée ». Elle correspond à une catégorie listée par le Code de l'Urbanisme :

- Habitation ;
- Commerce et activités de service ;
- Exploitation agricole et forestière ;
- Services publics et équipements d'intérêt collectif ;
- Autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires.

**Égout du toit** = Limite basse d'un pan de toiture vers laquelle ruissellent les eaux de pluie.

**Éléments architecturaux** = ouvrages en saillie des façades et des toitures, tels que portiques, auvents, bandeaux... ne créant pas de surface de plancher.

**Emplacement réservé** = Secteur identifié sur un terrain dont l'emprise est vouée à la réalisation d'un projet d'intérêt collectif. Sur les emplacements réservés identifiés, toute construction ou aménagement autre que ceux prévus par le document d'urbanisme (équipement public, ouvrage public, installation d'intérêt général, espace vert public, voirie publique) sont interdits.

**Emprise au sol** = 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.

**Emprises publiques** = Tous les espaces publics qui ne peuvent être qualifiés de voies publiques : places et placettes, voies ferrées, cours d'eau domaniaux, canaux, jardins publics, équipements publics.

**Espaces boisés classés (EBC)** = Boisements existants ou à créer dont le classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.

**Exhaussement** = Élévation du niveau du sol naturel par remblai.

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

**Façade** = Faces verticales en élévation d'un bâtiment. Elles comprennent la façade principale, la façade arrière et les façades latérales (le plus souvent appelées pignons).

**Façade principale** = Façade la plus proche de la voie ou de l'espace public.

**Hauteur** = Élévation mesurée à partir du sol naturel existant avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaires pour la réalisation du projet.

**Installation** = Ensemble d'éléments, objets ou appareils mis en place sur un terrain en vue d'un usage.

**Limites séparatives** = Limites entre propriétés voisines. On distingue :

- Les limites latérales qui sont les limites du terrain qui aboutissent directement à la voie, soit en ligne droite, soit selon une ligne brisée (décrochements, coudes).
- Les limites de fond de parcelle qui se situent généralement à l'opposé des limites de l'espace public et qui ne sont reliées qu'aux limites séparatives latérales.

**Ouvrage** = Dispositif de protection contre l'action de la terre ou de l'eau (exemple : mur de soutènement, tranchée couverte, gabion) ou de transition entre plusieurs modes de transports (exemple : pont, passerelle, tunnel).

**Recul ou retrait** = Distance séparant la construction des emprises publiques, des voies ou des limites séparatives. Il se mesure horizontalement et perpendiculairement aux limites. Il est constitué par l'espace compris entre la construction et ces emprises publiques ou voies.

**Réhabilitation** = Travaux d'amélioration générale ou de mise en conformité d'un logement ou d'un bâtiment n'impactant pas le gabarit, le volume ou la hauteur du bâtiment.

**Sol ou terrain naturel** = Sol existant avant travaux, remblai ou déblai.

**Surface De Plancher (SDP)** = Somme de la surface de chaque niveau clos et couvert, calculée à partir du nu intérieur des façades. Les loggias, toitures-terrasses, balcons ne sont pas considérés comme étant des éléments clos et couverts, ils n'entrent donc pas dans le calcul de la surface de plancher.

Sont notamment déduits de la surface de plancher :

- L'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur,
- Les vides et trémies des escaliers et ascenseurs,
- Les surfaces de plancher d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1,80 mètre,
- Les surfaces de plancher aménagées en vue du stationnement des véhicules motorisés ou non, y compris les rampes d'accès et les aires de manœuvres,
- Les surfaces de plancher non porteur des combles non aménageables.

La définition et le mode de calcul de la surface de plancher d'une construction relèvent des articles du Code de l'urbanisme, circulaires et décrets suivants :

- Articles L. 111-14 et R. 112-2 du Code de l'urbanisme,
- Circulaire Logements du 3 février 2012,
- Article 25 de la loi du 12 juillet 2010,
- Ordonnance n°2011-1539 du 16 novembre 2011,
- Décret n° 2011-2054 du 29 décembre 2011.

**Tènement, terrain ou unité foncière** = îlot de propriété d'un seul tenant, composé d'une parcelle ou d'un ensemble de parcelles appartenant à un même propriétaire ou à la même indivision.

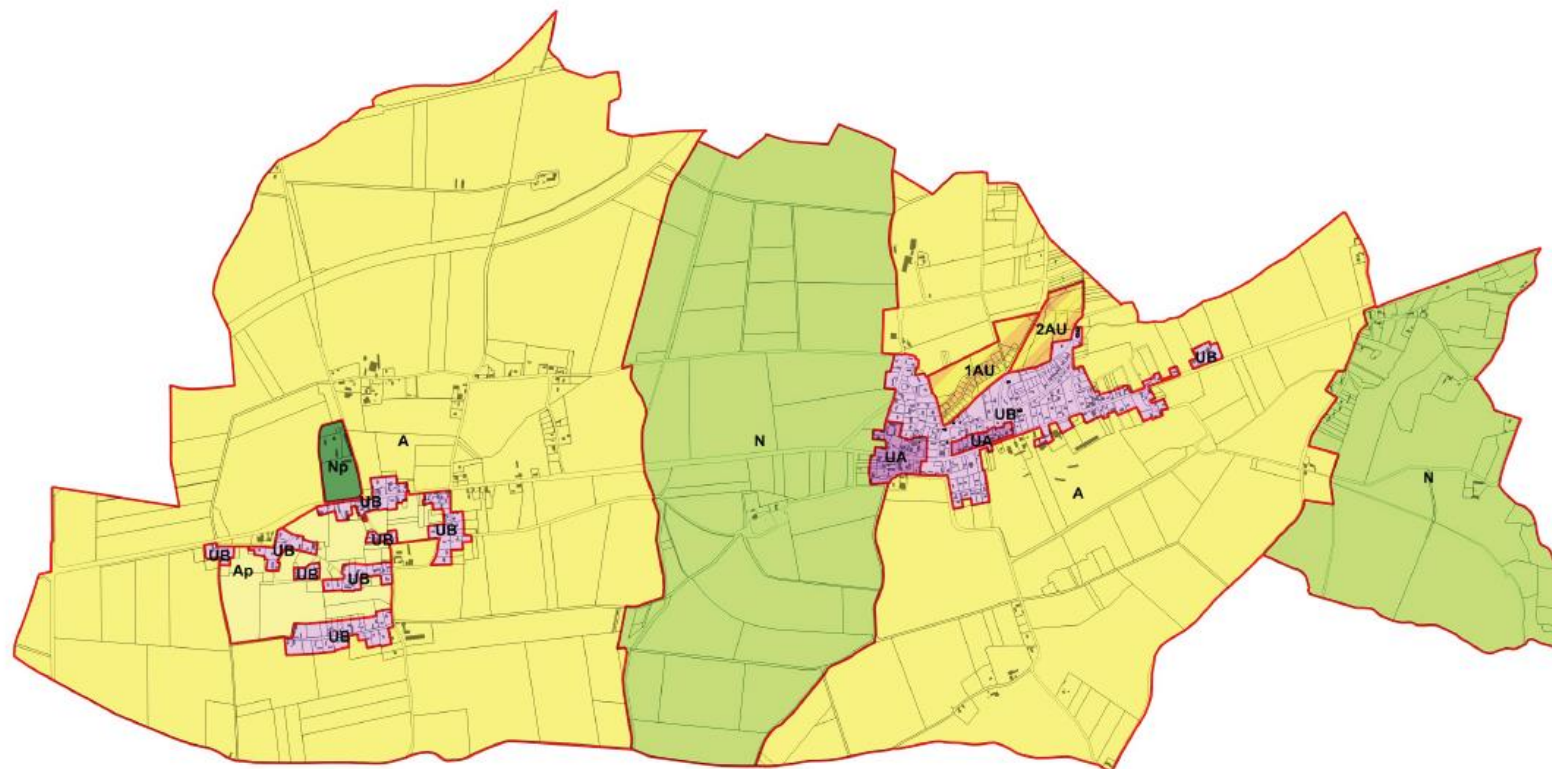
**Voie (publique ou privée) ouverte à la circulation générale** = Tout espace affecté à la circulation générale par un aménagement spécial et affecté à plusieurs modes de déplacement (automobile, piéton, vélo...). Il comprend la chaussée ouverte à la circulation des véhicules ainsi que les accotements latéraux, trottoirs et emprises réservées au passage de piétons et de cyclistes. Les cheminements piétons ou cyclistes, et les aménagements dédiés à leur seul usage, ainsi que les servitudes de passage, ne constituent pas des limites de référence au sens de l'article 2 des zones du PLU.

**Résidences mobiles de loisirs** = sont regardés comme des résidences mobiles de loisirs les véhicules terrestres habitables qui sont destinés à une occupation temporaire ou saisonnière à usage de loisirs, qui conservent des moyens de mobilité leur permettant d'être déplacés par traction mais que le Code de la route interdit de faire circuler. (Article R111-41 CU)

**Habitations légères de loisirs** = Sont regardées comme des habitations légères de loisirs les constructions démontables ou transportables, destinées à une occupation temporaire ou saisonnière à usage de loisirs. (Article R111-37 CU)

**Caravanes** = Sont regardés comme des caravanes les véhicules terrestres habitables qui sont destinés à une occupation temporaire ou saisonnière à usage de loisirs, 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. (Article R111-47CU)

## DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES



## DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

---

Le règlement du Plan Local d'Urbanisme s'applique sur l'ensemble du territoire communal. Pour son application, le territoire est divisé en 4 grandes zones, elles-mêmes subdivisées en plusieurs sous-secteurs :

- **Des zones urbaines (zones U)**
  - Zone UA = zone urbaine mixte de protection du centre ancien,
  - Zone UB = zone urbaine de développement à dominante habitat
- **Des zones d'urbanisation future (zones AU)**
  - Zone 1AU = zone d'urbanisation future à court / moyen terme,
  - Zone 2AU = zone d'urbanisation future à long terme,
- **Des zones agricoles (zones A)**
  - Zone A = zone de développement des exploitations agricoles,
  - Zone Ap = zone de protection des terres agricoles à enjeux paysagers
- **Des zones naturelles et forestières (zones N)**
  - Zone N = zone naturelle de protection des milieux naturels et des paysages,
  - Zone Np = zone de protection des parcs et patrimoines remarquables.

Le règlement comprend :

- Des dispositions communes à toutes les zones (chapitre 2),
- Des dispositions spécifiques à chaque zone du territoire (chapitre 3 : zones u, chapitre 4 : zones au, chapitre 5 : zones a, chapitre 6 : zones n).



## LISTE DES DESTINATIONS (NON EXHAUSTIVES)

---

Au sein des zones, les règles sont différenciées en fonction de la destination et de la nature des constructions autorisées. Cinq destinations de constructions sont définies par l'article R151-27 du Code de l'Urbanisme :

- 1° Exploitation agricole et forestière ;
- 2° Habitation ;
- 3° Commerce et activités de service ;
- 4° Équipements d'intérêt collectif et services publics ;
- 5° Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire.

### EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIÈRE

La destination de construction « exploitation agricole et forestière » comprend les deux sous-destinations suivantes : exploitation agricole, exploitation forestière.

- La sous-destination « exploitation agricole » recouvre les constructions destinées à l'exercice d'une activité agricole ou pastorale.

*Sont réputées agricoles (selon l'article L311-1 du code rural) 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. Les activités de cultures marines sont réputées agricoles, nonobstant le statut social dont relèvent ceux qui les pratiquent. 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. Les activités agricoles ainsi définies ont un caractère civil.*

Cette sous-destination recouvre notamment les constructions destinées au logement du matériel, des animaux et des récoltes.

- La sous-destination « exploitation forestière » recouvre les constructions et les entrepôts, notamment de stockage du bois, des véhicules et des machines permettant l'exploitation forestière.

### HABITATION

La destination de construction « habitation » comprend les deux sous-destinations suivantes : logement, hébergement.

- La sous-destination « logement » recouvre les constructions destinées au logement principal, secondaire ou occasionnel des ménages à l'exclusion des hébergements couverts par la sous-destination « hébergement ». La sous-destination « logement » recouvre notamment les maisons individuelles et les immeubles collectifs.
- La sous-destination « hébergement » recouvre les constructions destinées à l'hébergement dans des résidences ou foyers avec service. Cette sous-destination

recouvre notamment les maisons de retraite, les résidences universitaires, les foyers de travailleurs et les résidences autonomie.

## COMMERCE ET ACTIVITÉS DE SERVICE

La destination de construction « commerce et activité de service » comprend les six sous-destinations suivantes : artisanat et commerce de détail, restauration, commerce de gros, activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, hébergement hôtelier et touristique, cinéma.

- La sous-destination « artisanat et commerce de détail » recouvre les constructions commerciales destinées à la présentation et vente de bien directe à une clientèle ainsi que les constructions artisanales destinées principalement à la vente de biens ou services.
- La sous-destination « restauration » recouvre les constructions destinées à la restauration ouverte à la vente directe pour une clientèle commerciale.
- La sous-destination « commerce de gros » recouvre les constructions destinées à la présentation et la vente de biens pour une clientèle professionnelle.
- La sous-destination « activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle » recouvre les constructions destinées à l'accueil d'une clientèle pour la conclusion directe de contrat de vente de services ou de prestation de services et accessoirement la présentation de biens.
- La sous-destination « hébergement hôtelier et touristique » recouvre les constructions destinées à l'hébergement temporaire de courte ou moyenne durée proposant un service commercial.
- La sous-destination « hôtels » recouvre les constructions destinées à l'accueil de touristes dans des hôtels, c'est-à-dire des établissements commerciaux qui offrent à une clientèle de passage qui, sauf exception, n'y élit pas domicile, des chambres ou des appartements meublés en location, ainsi qu'un certain nombre de services.
- La sous-destination « autres hébergements touristiques » recouvre les constructions autres que les hôtels destinés à accueillir des touristes, notamment les résidences de tourisme et les villages de vacances, ainsi que les constructions dans les terrains de camping et dans les parcs résidentiels de loisirs.
- La sous-destination « cinéma » recouvre toute construction répondant à la définition d'établissement de spectacles cinématographiques mentionnée à l'article L. 212-1 du code du cinéma et de l'image animée accueillant une clientèle commerciale.

## ÉQUIPEMENTS D'INTÉRÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS

La destination de construction « équipements d'intérêt collectif et services publics » comprend les six sous-destinations suivantes : locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés, locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés, établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale, salles d'art et de spectacles, équipements sportifs, autres équipements recevant du public.

- La sous-destination « locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés » recouvre les constructions destinées à assurer une mission



de service public. Ces constructions peuvent être fermées au public ou ne prévoir qu'un accueil limité du public. Cette sous-destination comprend notamment les constructions de l'État, des collectivités territoriales, de leurs groupements ainsi que les constructions des autres personnes morales investies d'une mission de service public.

- La sous-destination « locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés » recouvre les constructions des équipements collectifs de nature technique ou industrielle. Cette sous-destination comprend notamment les constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, les constructions techniques conçues spécialement pour le fonctionnement de réseaux ou de services urbains, les constructions industrielles concourant à la production d'énergie.
- La sous-destination « établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale » recouvre les équipements d'intérêts collectifs destinés à l'enseignement ainsi que les établissements destinés à la petite enfance, les équipements d'intérêts collectifs hospitaliers, les équipements collectifs accueillants des services sociaux, d'assistance, d'orientation et autres services similaires.
- La sous-destination « salles d'art et de spectacles » recouvre les constructions destinées aux activités créatives, artistiques et de spectacle, musées et autres activités culturelles d'intérêt collectif.
- La sous-destination « équipements sportifs » recouvre les équipements d'intérêts collectifs destinés à l'exercice d'une activité sportive. Cette sous-destination comprend notamment les stades, les gymnases ainsi que les piscines ouvertes au public.
- La sous-destination « autres équipements recevant du public » recouvre les équipements collectifs destinés à accueillir du public afin de satisfaire un besoin collectif ne répondant à aucune autre sous-destination définie au sein de la destination « Équipement d'intérêt collectif et services publics ». Cette sous-destination recouvre notamment les lieux de culte, les salles polyvalentes, les aires d'accueil des gens du voyage.

## AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS SECONDAIRE OU TERTIAIRE

La destination de construction « autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire » comprend les quatre sous-destinations suivantes : industrie, entrepôt, bureau, centre de congrès et d'exposition.

- La sous-destination « industrie » recouvre les constructions destinées à l'activité extractive et manufacturière du secteur primaire, les constructions destinées à l'activité industrielle du secteur secondaire ainsi que les constructions artisanales du secteur de la construction ou de l'industrie. Cette sous-destination recouvre notamment les activités de production, de construction ou de réparation susceptibles de générer des nuisances.
- La sous-destination « entrepôt » recouvre les constructions destinées au stockage des biens ou à la logistique.

- La sous-destination « bureau » recouvre les constructions destinées aux activités de direction et de gestion des entreprises des secteurs primaires, secondaires et tertiaires.
- La sous-destination « centre de congrès et d'exposition » recouvre les constructions destinées à l'événementiel polyvalent, l'organisation de salons et forums à titre payant.

## **CHAPITRE 2 : DISPOSITIONS COMMUNES À TOUTES LES ZONES**

Le règlement comporte des dispositions communes à toutes les zones. Outre les travaux listés précédemment, certaines occupations ou utilisations du sol doivent être soumises à autorisation préalable ou à déclaration particulière.

Il est rappelé par ailleurs que l'avis de l'architecte des bâtiments de France (Unité Départementale de l'Architecture et du Patrimoine) peut être requis en tant que conseil architectural sur tout le territoire de la commune

### **DÉFRICHEMENTS, COUPES ET ABATTAGES D'ARBRES**

#### **ESPACES BOISÉS CLASSÉS**

Le règlement graphique identifie des espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer. Ces secteurs sont soumis au régime des Espaces Boisés Classés (EBC) au titre de l'article L113-2 du Code de l'urbanisme.

Ce classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.

Dans les secteurs EBC :

- Les demandes d'autorisation de défrichement ne sont pas recevables ;
- Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à déclaration préalable.

Les coupes désignent des prélèvements d'arbres programmés et réguliers. Elles rentrent dans le cadre de la gestion à long terme d'un patrimoine boisé. Une coupe est une intervention sylvicole qui ne remet pas en cause la destination forestière pérenne du terrain.

Les abattages procèdent d'interventions ponctuelles et occasionnelles le plus souvent motivées par un aléa (tempête, maladie...).

Sont dispensés d'autorisation préalable l'abattage des arbres morts, des arbres cassés ou renversés par le vent et des arbres dangereux, et les coupes prévues dans des documents de gestion durable forestiers ainsi que les coupes dites normales prévues par l'arrêté préfectoral n°5441/78 du 25 juillet 1978

Dans les EBC, sont notamment interdits, les recouvrements du sol par tout matériau imperméable : ciment, bitume ainsi que les remblais.

Les accès aux propriétés sont admis dans la mesure où ils ne compromettent pas la préservation des boisements existants.

#### **ESPACES BOISES NON CLASSES**

Dans les espaces boisés non classés, les défrichements sont soumis à autorisation. Le défrichement consiste à mettre fin à la destination forestière d'un terrain, en détruisant son état

boisé. La destruction accidentelle ou volontaire du boisement ne fait pas disparaître la destination forestière du terrain, en cas de replantation ou régénération naturelle (il ne s'agit alors pas de défrichement, mais de déboisement). L'autorisation de défrichement concerne les forêts possédées par un particulier, un agriculteur, une collectivité territoriale ou une autre personne morale.

Dans les espaces boisés non classés, les coupes et abattages d'arbres ne sont pas soumis à des formalités.

## **HAIES ET ARBRES REMARQUABLES PROTÉGÉS**

Les alignements d'arbres et les haies identifiés au règlement graphique au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme sont protégés et à conserver.

Les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer ces éléments doivent être précédés d'une déclaration préalable de travaux (article R.421-23 CU).

## **PÉRIMÈTRE DE LA ZAC DES PRÉS VERTS**

Le règlement graphique délimite les parcelles couvertes par un périmètre de Zone d'Aménagement Concerté. La ZAC est une zone à l'intérieur de laquelle la collectivité a décidé d'intervenir pour réaliser ou faire réaliser l'aménagement et l'équipement des terrains. Tout aménagement de terrain ou édification de construction doit suivre le programme de la ZAC établi par la collectivité, et approuvé par délibération du Conseil Municipal.

## **RECONSTRUCTION D'UN BÂTIMENT DÉTRUIT OU DÉMOLI DEPUIS MOINS DE 10 ANS**

La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli après sinistre (incendie, inondation...) depuis moins de 10 ans peut être autorisée dès lors qu'il a été régulièrement édifié conformément aux dispositions de l'article L.111-15 du Code de l'Urbanisme en vigueur au moment de l'approbation du PLU.

## **RÉHABILITATION - TRAVAUX SUR BÂTI EXISTANT**

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 cet immeuble avec lesdites règles ou qui sont sans effet à leur égard.

## **PÉRIMÈTRE DE PROTECTION DES MONUMENTS HISTORIQUES**

Le règlement graphique identifie, à titre d'information, le périmètre dit de «500 mètres » s'appliquant autour des monuments historiques inscrits ou classés par l'État. Les pétitionnaires sont invités à consulter les servitudes d'utilité publique en annexe du PLU et à se rapprocher des services de l'État compétents et gestionnaires de la servitude.

## **ITINÉRAIRES PÉDESTRES À CONSERVER (ARTICLE L.151-18 CODE DE L'URBANISME)**

Le règlement graphique identifie au titre de l'article L.151-38 du Code de l'Urbanisme les sentiers piétonniers, voies et itinéraires pour les modes de déplacements doux à conserver

sur tout le territoire. Toute opération d'aménagement ou de construction ne peut conduire à la suppression du tracé ou de l'emprise de l'itinéraire à conserver.

### SECTEUR DE PROTECTION DES ZONES HUMIDES ET DES FOSSÉS HUMIDES (ARTICLE R.151-43 4° CU)

Le règlement graphique identifie au titre de l'article L.151- 23 du Code de l'Urbanisme, les fossés et milieux naturels humides à protéger en raison de leur intérêt écologique. Dans les secteurs délimités sont interdits :

- Toute construction, installation ou ouvrage ;
- Tous travaux d'affouillement et d'exhaussement sauf ceux liés et nécessaires à l'amélioration du fonctionnement hydraulique, à la gestion des eaux pluviales, à la prévention des risques naturels ou au maintien des caractéristiques écologiques des milieux naturels ;
- Tout dépôt ou stockage de toute nature ;
- Toute modification de la morphologie des fossés ;
- Toute imperméabilisation des sols, tout remblaiement ou assèchement ;
- Tout défrichement, emboisement ou nouvelle plantation.

De plus, sont interdits toute construction, installation, ouvrage ou imperméabilisation des sols à moins de 5 mètres des zones humides et fossés humides repérés au règlement graphique, sauf s'ils visent une amélioration du fonctionnement hydro-écologique du milieu.

## SECTEURS DE PRESCRIPTIONS LIÉES AUX RISQUES DE RETRAIT-GONFLEMENT DES ARGILES (ARTICLE R.151-34 1° CU)

Dans les secteurs identifiés, toute nouvelle construction, extension, aménagement dans les bâtiments existants ayant pour but de créer de la surface de plancher, installation ou ouvrage, aménagement des abords des constructions doivent suivre les règles suivantes :

- Tout élément de nature à provoquer des variations saisonnières d'humidité du terrain (plantation, drain, système de pompage ou d'infiltration) doivent observer une distance minimale de 10,00 mètres avec le nu extérieur du mur de la construction principale.
- La réalisation d'un trottoir périmétrique de 1,50 mètre autour de la construction est à rechercher afin de protéger la périphérie de la construction de toute évaporation et d'éloigner le pied de façade des eaux de ruissellement. Les constructions réalisées en matériaux biosourcés ne sont pas concernées par cette prescription. Les extensions et annexes accolés à une construction principale doivent, s'ils sont fondés de manière différente ou s'ils exercent des charges variables, être désolidarisés sur toute leur hauteur.
- Les eaux de toiture doivent être collectées dans des ouvrages étanches, et évacuées à plus 1,50 mètre de la construction.

Dans les secteurs délimités au règlement graphique, le raccordement aux réseaux publics d'eaux usées et de gestion des eaux pluviales est obligatoire. L'infiltration des eaux pluviales est interdite.

Outre les règles définies dans le PLU, les pétitionnaires sont invités à réaliser des études de sols permettant de préciser la sensibilité du sous-sol au phénomène de retrait-gonflement des argiles et de définir les dispositions préventives nécessaires.

Dans les périmètres identifiés au règlement graphique et conformément à l'article 68 de la loi ELAN, il est imposé la réalisation d'une étude géotechnique en cas de vente ou de construction à usage d'habitation dans les zones exposées au phénomène de retrait-gonflement des argiles (aléa moyen ou fort). Le contenu de cette étude géotechnique est défini par un arrêté paru le 22 juillet 2020 au JO.

Un guide sur la réglementation et les bonnes pratiques pour construire en terrain argileux permet d'accompagner les propriétaires et porteurs de projet et est présent sur le site du Ministère de la transition écologique. Le classement d'un terrain ou d'une construction en zone d'aléa faible, moyen ou fort est accessible depuis le site géorisque.

## PÉRIMÈTRES DE RÉCIPROCITÉ AGRICOLE

Le règlement graphique identifie, pour information, les bâtiments agricoles présentant une activité d'élevage. Ces bâtiments doivent répondre à des normes définies par le Code Rural et le Règlement Sanitaire Départemental. Des périmètres d'inconstructibilité de 100 mètres sont définis autour des bâtiments agricoles en fonction de leur nature. Toute nouvelle construction ou installation non liée et nécessaire à l'exploitation agricole est interdite.

Le règlement graphique identifie les bâtiments agricoles pouvant potentiellement présenter des risques et nuisances. Ces bâtiments peuvent correspondre à des bâtiments d'élevage ou

de bien de stockage de produits potentiellement dangereux. Ces activités peuvent être réglementées par le Code Rural, le Règlement Sanitaire Départemental ou bien par le régime des ICPE. Des périmètres d'inconstructibilité pouvant aller jusqu'à 100 mètres peuvent être définis autour des bâtiments agricoles en fonction de leur nature. Toute nouvelle construction ou installation non liée et nécessaire à l'exploitation agricole peuvent y être interdite.

## INSTALLATION, OUVRAGES, TRAVAUX, EXHAUSSEMENTS ET AFFOUILLEMENTS DES SOLS

Les installations, ouvrages, travaux, affouillements et exhaussements nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et services publics et plus spécifiquement ceux nécessaires :

- Aux télécommunications ;
- À la distribution énergétique ;
- À la gestion des eaux ;
- À la gestion des eaux pluviales ;
- Au rétablissement des corridors écologiques ;
- À l'amélioration du fonctionnement hydraulique ;
- À la prévention des risques naturels.

sont autorisés s'ils ne reçoivent pas de public et s'ils sont compatibles avec la préservation des milieux naturels et au maintien des caractéristiques paysagères des lieux.

## STECAL - SECTEUR DE TAILLE ET DE CAPACITÉ LIMITÉES

Le règlement graphique identifie au titre de l'article L.151-13 du Code de l'Urbanisme un Secteur de Taille et de Capacité Limitées (STECAL). Le règlement des zones agricoles (A) définit les règles s'appliquant aux espaces spécifiquement délimités.

## CARAVANES, RÉSIDENCES MOBILES DE LOISIR ET HABITATIONS LÉGÈRES DE LOISIRS

L'implantation des résidences mobiles de loisirs (mobil'home par exemple) est réglementée par les articles R111-42 à R111-46 du Code de l'Urbanisme. Toute implantation différente de celle énoncée dans cet article est interdite.

L'implantation des Habitations légères de loisirs (cabanes, Chalets, Bungalows ...) est encadrée par les articles R111-38 à R111-40 du Code de l'Urbanisme. En dehors des emplacements prévus à l'article R. 111-38 CU, l'implantation des habitations légères de loisirs est soumise au droit commun des constructions. Une déclaration préalable de travaux voire un permis de construire peuvent être nécessaires.

En dehors des espaces destinés à leur entreposage (terrains affectés au garage collectif des caravanes ou dans les dépôts de véhicules spécifiques déclarés et autorisés), l'installation de caravanes ou de camping-car est réglementée. En fonction de la durée d'installation, une déclaration préalable de travaux peut être demandée.



## PROTECTION DES ÉLÉMENTS DU PATRIMOINE BÂTI

Le règlement graphique identifie au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme, les bâtiments présentant un intérêt patrimonial et ils sont à ce titre protégés. Ces éléments du patrimoine bâti sont soumis aux règles suivantes :

- Les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément que le PLU a identifié en application de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme doivent être précédés d'une déclaration préalable de travaux (article R.421-23 CU) ;
- Tous les travaux effectués sur un bâtiment ou ensemble de bâtiments repérés doivent être conçus pour contribuer à la préservation de leurs caractéristiques culturelles, historiques et architecturales et à leur mise en valeur.

## **CHAPITRE 3 : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES**

**ZONES UA**

**ZONES UB**

## CARACTÈRE ET VOCATION DES ZONES URBAINES

(Extrait du rapport de présentation)

Les zones urbaines couvrent les secteurs déjà urbanisés ainsi que les secteurs où les équipements publics (voiries et réseaux techniques) sont existants ou en cours de réalisation et dont les capacités sont suffisantes pour desservir les constructions futures à implanter.

Les zones urbaines comprennent quatre sous-secteurs :

- La **zone Ua** correspond à une zone urbaine mixte de protection des qualités patrimoniales du centre de Cognat ;
- Les **zones Ub** correspondent aux secteurs urbanisés de la commune à dominante habitat dont l'urbanisation vise à être renforcée.

## ZONE UA

---

### UA.1. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉS

---

#### UA.1.1. INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS, ACTIVITÉS ET DESTINATIONS

##### Sont interdits :

- Les exploitations agricoles et forestières ;
- Les activités industrielles soumises au régime d'autorisation ou d'enregistrement des installations classées pour la protection de l'environnement ;
- Les affouillements et exhaussements supérieurs non nécessaires à la réalisation de construction ;
- Les dépôts ou stockages de toute nature ;
- L'ouverture et l'exploitation de carrière ;
- Les terrains de camping ;
- Les installations et stationnements de caravanes et de campings-cars ;
- Les habitations légères de loisirs ;
- Les parcs d'attractions.

##### Sont autorisées sous condition :

- Les travaux ayant pour objet de démolir ou de rendre inutilisable tout ou partie d'une construction sont soumis à permis de démolir.
- Seuls les affouillements et exhaussements du sol nécessaires à la mise en œuvre d'une autorisation d'urbanisme sont autorisés. Cette règle ne s'applique pas aux équipements d'intérêt collectif et services publics dans les conditions précisées au chapitre 2.
- Les constructions liées à la sous-destination exploitation agricole sont autorisées sous réserve de ne pas engendrer de risques ou de nuisances pour les constructions d'habitation, de ne pas dépasser une hauteur maximale de la construction de 4 mètres et d'avoir une emprise maximale de 80m².
- Les hébergements touristiques et de loisirs sous forme de gîte dans la limite de 3 unités par unité foncière.

#### UA.1.2. MIXITÉ SOCIALE ET FONCTIONNELLE

Non réglementé.

### UA.2. CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

---

## UA.2.1. VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Dans le cas où une construction existante ne respecte pas les règles présentes dans cet article UA.2.1, les annexes et extensions sont possibles dans le prolongement de cette construction sous réserve de ne pas aggraver la non-conformité de la construction existante.

### **Implantation des constructions par rapport aux voies publiques ou privées ouvertes à la circulation générale**

Toute façade principale de construction, installation ou ouvrage doit s'implanter dans une bande de 0 à 4 mètres des limites des voies ouvertes à la circulation générale.

Toute annexe doit s'implanter en retrait de 4 mètres minimum des voies ouvertes à la circulation générale.

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

~~Toute construction, installation ou ouvrage doit s'implanter sur au moins une limite séparative. Cette règle ne s'applique pas aux annexes.~~

Toute construction, installation ou ouvrage doit s'implanter soit en limite séparative, soit selon un retrait par rapport aux autres limites séparatives de 3 mètres minimum.

Cette règle ne s'applique pas aux annexes.

Les piscines doivent s'implanter en retrait de 2 mètres minimum des limites séparatives.

## Hauteur maximale des constructions

- Pour toute construction ou extension

La hauteur est limitée à 7,00 mètres entre le sol naturel et l'égout du toit de la façade principale. Les extensions de bâtiments ne peuvent avoir une hauteur supérieure au bâtiment existant.

Pour les bâtiments existants présentant une hauteur supérieure à 7 mètres à l'égout du toit, les extensions bâties devront avoir une hauteur au plus égale au bâtiment principal existant.

- Pour les autres installations et ouvrages

La hauteur est limitée à 7,00 mètres entre le point le plus bas et le point le plus haut de l'installation ou de l'ouvrage.

- Pour toute construction :

La hauteur en façade est limitée à 7,00 mètres entre le sol naturel avant travaux et l'égout du toit ou l'acrotère. La hauteur maximale est fixée à 9,00 mètres comptés entre le sol naturel avant travaux et le point le plus haut de la construction.

Les annexes situées en limite séparative doivent avoir une hauteur maximale de 3,50 mètres entre le sol naturel et le point le plus haut.

- Pour les autres installations et ouvrages :

La hauteur est limitée à 9,00 mètres entre le point le plus bas et le point le plus haut de l'installation ou de l'ouvrage.

La règle de hauteur ne s'applique pas aux installations et ouvrages de service public ou d'intérêt collectif.

## UA.2.2. QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

L'architecte des bâtiments de France doit obligatoirement être consulté pour toute intervention (réhabilitation, construction neuve, démolition, installation de clôture...) prévue dans le périmètre de protection d'un édifice protégé au titre des monuments historiques.

### Gabarit du volume et de la toiture

- Pour les nouvelles constructions ou les surélévations de constructions existantes

Toute nouvelle construction ou surélévation doit présenter une toiture à plusieurs pans dont l'inclinaison de pente doit être supérieure à 25 degrés.

Cette règle ne s'applique pas aux annexes.

### Traitement et aspect de la façade et de la toiture

- Pour les nouvelles constructions et extensions

Les couleurs vives, réfléchissantes et brillantes sont interdites.

- Pour les réhabilitations ou restructurations de bâtiments existants

Les éléments modifiés ou ajoutés lors de réhabilitation devront adopter une unité de traitement (couleurs ou matériaux) avec le bâtiment existant.

La réhabilitation de construction existante présentant des enduits de façade doit adopter des tons naturels et les couleurs traditionnelles observées dans la commune. Les couleurs vives, réfléchissantes et brillantes sont interdites.

Les façades comme les toitures doivent montrer une unité de traitement (aspect, couleurs et matériaux), en minimisant l'emploi d'une multiplicité de matériaux et de couleurs. Toutes les menuiseries d'une construction doivent adopter une couleur unique.

- Pour les annexes aux habitations

Les couleurs vives, réfléchissantes et brillantes sont interdites.

- Pour les autres installations et ouvrages

Non réglementé.

### UA.2.3. TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

#### Traitement des clôtures

~~Les clôtures doivent être d'une hauteur maximum de 1,60 mètres. Elles doivent être constituées de grilles, grillages ou tout autre dispositif à claire-voie comportant ou non un mur-bahut compris entre 0,80 et 1,20 mètre de hauteur.~~

Les clôtures doivent être d'une hauteur maximum de 1,80 mètre. Elles doivent être constituées soit :

- De grilles, grillages ou tout autre dispositif à claire-voie comportant ou non un mur-bahut compris entre 0,80 et 1,20 mètre de hauteur.
- De haies végétalisées composées d'essences locales plurispécifiques (c'est-à-dire de plusieurs essences) à feuilles caduques.

Les murs pleins sont autorisés sur un linéaire restreint seulement pour permettre l'intégration du portail et des éléments techniques (compteurs ou boîte aux lettres).

#### Végétalisation et nature des plantations

Au moins un arbre doit être planté par tranche de 4 places de stationnement réalisée.

### UA.2.4. STATIONNEMENT

Le stationnement de tout véhicule doit être assuré en dehors des voies publiques et intégré à la parcelle.

Toute construction doit présenter une place par tranche de 60m<sup>2</sup> de surface de plancher. Une place supplémentaire par tranche de 3 logements doit être ajoutée pour toute opération d'aménagement ou de construction comportant 3 logements ou plus.

Les normes de stationnement s'appliquent pour tous travaux (aménagement de bâtiment existant, réhabilitation, extension) qui aboutissent à la création de surfaces de plancher ou de logements supplémentaires.

### **UA.3. ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX**

---

#### **UA.3.1. DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES**

La création ou la modification des accès privés sur les routes départementales devront être conformes au règlement de voirie du Département et soumises à une permission de voirie instruite au nom du Département, par les services gestionnaires compétents.

Les nouveaux accès sur les RD sont interdits dès lors qu'un accès sur une autre voie est possible.

#### **UA.3.2. DESSERTE PAR LES RÉSEAUX**

##### **Alimentation en Eau Potable**

Toute construction à destination d'habitation ou tout local nécessitant l'utilisation d'eau potable doit être raccordé au réseau public d'alimentation en eau potable.

##### **Assainissements des Eaux Usées**

Toute construction principale ou installation génératrice d'eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement s'il existe. Dans ce cas, des canalisations séparées (eaux usées / eaux pluviales) doivent être réalisées jusqu'en limite du domaine public, y compris si le réseau est unitaire au moment du dépôt de l'autorisation d'urbanisme.

Dans tous les cas de figure, les aménagements réalisés sur le terrain devront être conformes au règlement de l'assainissement défini sur le territoire de Vichy Communauté.



## Eaux pluviales

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

Tout aménagement réalisé sur un terrain doit garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur s'il existe.

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent permettre la récupération et le stockage des eaux pluviales. Les espaces de stockage des eaux pluviales seront dimensionnés selon les critères définis par le schéma directeur des eaux pluviales de Vichy Communauté.

Conformément au règlement de Vichy Communauté, un dispositif individuel de rétention, à la charge exclusive du propriétaire, pourra être imposé. Le dimensionnement de ce dernier devra rétablir l'écoulement des eaux pluviales tel qu'il était avec le terrain naturel. Dans le cas de démolition/ reconstruction, le terrain considéré sera le terrain nu. Le volume de la rétention sera indiqué lors de l'instruction de l'autorisation d'urbanisme.

Pour les aires de stationnement imperméables de plus de 10 emplacements, l'installation d'un séparateur d'hydrocarbures (classe 1, rejet < 5mg/l, sans by-pass) est exigée pour les évacuations d'eaux pluviales avant rejet dans le réseau, en plus de la rétention requise. Cette disposition ne s'applique pas lorsque le projet prévoit des modalités alternatives de traitement des eaux de ruissellement.

## Réseaux secs (électricité, gaz, télécommunication)

Toute construction, installation ou ouvrage doit être raccordé au réseau public de distribution d'électricité et de télécommunication.

Toute nouvelle construction ou installation doit prévoir les fourreaux nécessaires au passage de la fibre optique. Tous les raccordements aux réseaux doivent être enterrés.

## ZONE UB

### UB.1. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉS

#### UB.1.1. INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS, ACTIVITÉS ET DESTINATIONS

##### Sont interdits :

- Les exploitations agricoles et forestières ;
- Les activités industrielles soumises au régime d'autorisation ou d'enregistrement des installations classées pour la protection de l'environnement ;
- Les affouillements et exhaussements supérieurs non nécessaires à la réalisation de construction ;
- Les dépôts ou stockages de toute nature ;
- L'ouverture et l'exploitation de carrière ;
- Les terrains de camping ;
- Les installations et stationnements de caravanes et de camping-cars ;
- Les habitations légères de loisirs ;
- Les parcs d'attractions ;
- Les activités commerciales supérieures à 300m<sup>2</sup> de surface de vente.

##### Sont interdits en outre :

- Toute construction, installation, ouvrage ou imperméabilisation des sols à moins de 5 mètres des zones humides et fossés humides repérés au règlement graphique, sauf s'ils visent une amélioration du fonctionnement hydro-écologique du milieu.

Pour rappel, les parcelles et bâtiments inclus dans un périmètre de réciprocité agricole doivent se référer au chapitre 2 « dispositions communes à toutes les zones ».

##### Sont autorisées sous conditions :

- Les constructions liées à la sous-destination exploitation agricole sont autorisées sous réserve de ne pas engendrer de risques ou de nuisances pour les constructions d'habitation, de ne pas dépasser une hauteur maximale de la construction de 4 mètres et d'avoir une emprise maximale de 80m<sup>2</sup>.
- Les hébergements touristiques et de loisirs sous forme de gîte dans la limite de 3 unités par unité foncière.
- Seuls les affouillements et exhaussements du sol nécessaires à la mise en œuvre d'une autorisation d'urbanisme sont autorisés. Cette règle ne s'applique pas aux équipements d'intérêt collectif et services publics dans les conditions précisées au chapitre 2.

#### UB.1.2. MIXITÉ SOCIALE ET FONCTIONNELLE

Non réglementé.

## **UB.2. CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE**

---

### **UB.2.1. VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS**

Dans le cas où une construction existante ne respecte pas les règles présentes dans cet article UB.2.1, les annexes et extensions sont possibles dans le prolongement de cette construction sous réserve de ne pas aggraver la non-conformité de la construction existante.

#### **Implantation des constructions par rapport aux voies publiques ou privées ouvertes à la circulation générale**

~~Toute façade principale de construction, installation ou ouvrage doit s'implanter dans une bande de 0 à 4 mètres des limites des voies ouvertes à la circulation générale.~~

~~Toute annexe doit s'implanter en retrait de 4 mètres minimum des voies ouvertes à la circulation générale.~~

Toute constructions, installations ou ouvrages doivent s'implanter selon un recul minimal de 5 mètres à compter des limites des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation générale.

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

~~Toute construction, installation ou ouvrage doit s'implanter soit sur en limite, soit en retrait de 3 mètres minimum des limites séparatives.~~

Toute construction, installation ou ouvrage doit s'implanter soit en limite séparative, soit selon un retrait par rapport aux autres limites séparatives de 3 mètres minimum.

Cette règle ne s'applique pas aux annexes.

Les piscines doivent s'implanter en retrait de 2 mètres minimum des limites séparatives.

#### **Implantation des constructions par rapport aux caractéristiques géographiques du site**

Toute construction, installation ou ouvrage doit observer un recul minimum de 10 mètres de part et d'autre des rives des ruisseaux.

#### **Implantation des constructions par rapport aux bâtiments existants et aux caractéristiques géographiques locales**

À l'intérieur des périmètres potentiels de réciprocité identifiés au règlement graphique (100m), sous réserve de la réglementation liée à l'activité identifiée et de la validité du périmètre de réciprocité, les nouvelles constructions d'habitations sont interdites. Les extensions et annexes de constructions d'habitations existantes à date d'approbation du PLU sont autorisées.

#### **Hauteur maximale des constructions**

- Pour toute construction ou extension

La hauteur est limitée à 7,00 mètres entre le sol naturel et l'égout du toit de la façade principale.  
Les extensions de bâtiments ne peuvent avoir une hauteur supérieure au bâtiment existant.

- Pour les autres installations et ouvrages

La hauteur est limitée à 7,00 mètres entre le point le plus bas et le point le plus haut de l'installation ou de l'ouvrage.

- Pour toute construction :

La hauteur en façade est limitée à 7,00 mètres entre le sol naturel avant travaux et l'égout du toit ou l'acrotère. La hauteur maximale est fixée à 9,00 mètres comptés entre le sol naturel avant travaux et le point le plus haut de la construction.

Les annexes situées en limite séparative doivent avoir une hauteur maximale de 3,50 mètres entre le sol naturel et le point le plus haut.

- Pour les autres installations et ouvrages :

La hauteur est limitée à 9,00 mètres entre le point le plus bas et le point le plus haut de l'installation ou de l'ouvrage.

La règle de hauteur ne s'applique pas aux installations et ouvrages de service public ou d'intérêt collectif.

## UB.2.2. QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

### Gabarit du volume et de la toiture

- Pour les nouvelles constructions ou les surélévations de constructions existantes

Toute nouvelle construction ou surélévation doit présenter une toiture à plusieurs pans dont l'inclinaison de pente doit être supérieure à 25 degrés.

Cette règle ne s'applique pas aux annexes.

### Traitement et aspect de la façade et de la toiture

Les couleurs vives, réfléchissantes et brillantes sont interdites.

Les façades comme les toitures doivent montrer une unité de traitement (aspect, couleurs et matériaux), en minimisant l'emploi d'une multiplicité de matériaux et de couleurs.

## UB.2.3. TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

### Traitement des clôtures

Les clôtures doivent être d'une hauteur maximum de 1,60 mètres. Elles doivent être constituées soit :

- De grilles, grillages ou tout autre dispositif à claire-voie comportant ou non un mur-bahut compris entre 0,80 et 1,20 mètre de hauteur.
- De haies végétalisées composées d'essences locales plurispécifiques (c'est-à-dire de plusieurs essences) à feuilles caduques. Pour les secteurs couverts par une oap (orientation d'aménagement et de programmation) thématique, la constitution et l'étagement des haies doivent suivre les prescriptions de l'OAP.
- Haies végétales d'essences locales et de strates de différentes hauteurs.

Les clôtures doivent être d'une hauteur maximum de 1,80 mètre. Elles doivent être constituées soit :

- De grilles, grillages ou tout autre dispositif à claire-voie comportant ou non un mur-bahut compris entre 0,30 et 1,20 mètre de hauteur.
- De haies végétalisées composées d'essences locales plurispécifiques (c'est-à-dire de plusieurs essences) à feuilles caduques.

Les murs pleins sont autorisés sur un linéaire restreint seulement pour permettre l'intégration du portail et des éléments techniques (compteurs ou boîte aux lettres).

Pour les secteurs couverts par une OAP (Orientation d'Aménagement et de Programmation) thématique, la constitution et l'étagement des haies doivent suivre les prescriptions de l'OAP.

### Végétalisation et nature des plantations

Au moins un arbre doit être planté par tranche de 4 places de stationnement réalisée.

## UB.2.4. STATIONNEMENT

Le stationnement de tout véhicule doit être assuré en dehors des voies publiques et intégré à la parcelle.

Toute construction doit présenter une place par tranche de 60m<sup>2</sup> de surface de plancher. Une place supplémentaire par tranche de 3 logements doit être ajoutée pour toute opération d'aménagement ou de construction comportant 3 logements ou plus.

Les normes de stationnement s'appliquent pour tous travaux (aménagement de bâtiment existant, réhabilitation, extension) qui aboutissent à la création de surfaces de plancher ou de logements supplémentaires.

## UB.3. ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

---

### UB.3.1. DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES

La création ou la modification des accès privés sur les routes départementales devront être conformes au règlement de voirie du Département et soumises à une permission de voirie instruite au nom du Département, par les services gestionnaires compétents.

Les nouveaux accès sur les RD sont interdits dès lors qu'un accès sur une autre voie est possible.

### UB.3.2. DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

#### Alimentation en Eau Potable

Toute construction à destination d'habitation ou tout local nécessitant l'utilisation d'eau potable doit être raccordé au réseau public d'alimentation en eau potable.

#### Assainissements des Eaux Usées

Toute construction principale ou installation génératrice d'eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement s'il existe. Dans ce cas, des canalisations séparées (eaux usées / eaux pluviales) doivent être réalisées jusqu'en limite du domaine public, y compris si le réseau est unitaire au moment du dépôt de l'autorisation d'urbanisme.

Dans les secteurs dépourvus de réseau public d'assainissement et identifiés dans les annexes sanitaires du PLU, les constructions ou installations devront comporter un dispositif d'assainissement autonome conforme aux recommandations techniques prescrites dans les annexes sanitaires du PLU (schéma directeur d'assainissement des eaux usées de Vichy Communauté). En l'absence de réseau d'assainissement, il est conseillé d'anticiper le raccordement futur des nouvelles constructions principales et de prévoir des canalisations jusqu'en limite du domaine public.

Dans tous les cas de figure, les aménagements réalisés sur le terrain devront être conformes au règlement de l'assainissement défini sur le territoire de Vichy Communauté.

#### Eaux pluviales

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

Tout aménagement réalisé sur un terrain doit garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur s'il existe.

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent permettre la récupération et le stockage des eaux pluviales. Les espaces de stockage des eaux pluviales seront dimensionnés selon les critères définis par le schéma directeur des eaux pluviales de Vichy Communauté.

Conformément au règlement de Vichy Communauté, un dispositif individuel de rétention, à la charge exclusive du propriétaire, pourra être imposé. Le dimensionnement de ce dernier devra rétablir l'écoulement des eaux pluviales tel qu'il était avec le terrain naturel. Dans le cas de

démolition/ reconstruction, le terrain considéré sera le terrain nu. Le volume de la rétention sera indiqué lors de l'instruction de l'autorisation d'urbanisme.

Pour les aires de stationnement imperméables de plus de 10 emplacements, l'installation d'un séparateur d'hydrocarbures (classe 1, rejet < 5mg/l, sans by-pass) est exigée pour les évacuations d'eaux pluviales avant rejet dans le réseau, en plus de la rétention requise. Cette disposition ne s'applique pas lorsque le projet prévoit des modalités alternatives de traitement des eaux de ruissellement.

### **Réseaux secs (électricité, gaz, télécommunication)**

Toute construction, installation ou ouvrage doit être raccordé au réseau public de distribution d'électricité et de télécommunication.

Toute nouvelle construction ou installation doit prévoir les fourreaux nécessaires au passage de la fibre optique. Tous les raccordements aux réseaux doivent être enterrés.

## **CHAPITRE 4 : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER**

**ZONES 1AU**

**ZONES 2AU**



## CARACTÈRE ET VOCATION DES ZONES À URBANISER

(Extrait du rapport de présentation)

Les zones à urbaniser correspondent aux secteurs de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation.

Les zones d'urbanisation future comprennent deux sous-secteurs :

- Une zone 1AU d'urbanisation à court/moyen terme. Les dispositions réglementaires de la zone AU sont assorties de principes d'aménagement édictés dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP n°1). Les voies et réseaux d'eaux pluviales, d'assainissement en eaux usées, d'électricité en périphérie de la zone AU présentent des capacités insuffisantes pour desservir les futures constructions à implanter. L'ouverture à l'urbanisation de la zone ne pourra se faire que sous la forme d'une opération d'aménagement d'ensemble.
- Une zone 2AU d'urbanisation à long terme dont l'ouverture à l'urbanisation est conditionnée par une révision du Plan Local d'Urbanisme.

## ZONE 1AU

---

### 1AU.1. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉS

---

#### 1AU.1.1. INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS, ACTIVITÉS ET DESTINATIONS

##### Sont interdits :

- Les exploitations agricoles et forestières ;
- Les activités industrielles soumises au régime d'autorisation ou d'enregistrement des installations classées pour la protection de l'environnement ;
- Les affouillements et exhaussements supérieurs non nécessaires à la réalisation de construction ;
- Les dépôts ou stockages de toute nature ;
- L'ouverture et l'exploitation de carrière ;
- Les terrains de camping ;
- Les installations et stationnements de caravanes et de campings-cars ;
- Les habitations légères de loisirs ;
- Les parcs d'attractions ;
- Les activités commerciales supérieures à 300m<sup>2</sup> de surface de plancher.

L'ouverture de l'urbanisation de la zone 1AU ne peut être réalisée que sous la forme d'une opération d'aménagement d'ensemble couvrant la totalité du périmètre de la zone.

##### Sont interdits en outre :

- Toute construction, installation, ouvrage ou imperméabilisation des sols à moins de 5 mètres des zones humides et fossés humides repérés au règlement graphique, sauf s'ils visent une amélioration du fonctionnement hydro-écologique du milieu.

##### Sont autorisées sous condition :

- Seuls les affouillements et exhaussements du sol nécessaires à la mise en œuvre d'une autorisation d'urbanisme sont autorisés. Cette règle ne s'applique pas aux équipements d'intérêt collectif et services publics dans les conditions précisées au chapitre 2.

#### 1AU.1.2. MIXITÉ SOCIALE ET FONCTIONNELLE

Non réglementé.

### 1AU.2. CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

---

## 1AU.2.1. VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Dans le cas où une construction existante ne respecte pas les règles présentes dans cet article AU.2.1, les annexes et extensions sont possibles dans le prolongement de cette construction sous réserve de ne pas aggraver la non-conformité de la construction existante.

### Implantation des constructions par rapport aux voies publiques ou privées ouvertes à la circulation générale

~~Toute construction, installation ou ouvrage doit s'implanter dans une bande de 0 à 4 mètres des limites des voies ouvertes à la circulation générale.~~

~~Toute annexe doit s'implanter en retrait de 4 mètres minimum des voies ouvertes à la circulation générale.~~

Toute construction, installation ou ouvrage doit s'implanter dans une bande de 5 à 8 mètres des limites des voies ouvertes à la circulation générale.

Toute annexe doit s'implanter en retrait de 5 mètres minimum des voies ouvertes à la circulation générale.

### Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

~~Toute construction, installation ou ouvrage doit s'implanter soit sur en limite, soit en retrait de 3 mètres minimum des limites séparatives.~~

Toute construction, installation ou ouvrage doit s'implanter soit en limite séparative, soit selon un retrait par rapport aux autres limites séparatives de 3 mètres minimum.

Cette règle ne s'applique pas aux annexes.

Les piscines doivent s'implanter en retrait de 2 mètres minimum des limites séparatives.

### Implantation des constructions par rapport aux autres constructions sur un même terrain

Non réglementé.

### Hauteur maximale des constructions

#### ● Pour toute construction

~~La hauteur est limitée à 6,00 mètres entre le sol naturel et l'égoût du toit de la façade principale. Les extensions de bâtiments ne peuvent avoir une hauteur supérieure au bâtiment existant.~~

#### ● Pour les autres installations et ouvrages

~~La hauteur est limitée à 6,00 mètres entre le point le plus bas et le point le plus haut de l'installation ou de l'ouvrage.~~

- Pour toute construction :

La hauteur en façade est limitée à 7,00 mètres entre le sol naturel avant travaux et l'égout du toit ou l'acrotère. La hauteur maximale est fixée à 9,00 mètres comptés entre le sol naturel avant travaux et le point le plus haut de la construction.

Les annexes situées en limite séparative doivent avoir une hauteur maximale de 3,50 mètres entre le sol naturel et le point le plus haut.

- Pour les autres installations et ouvrages :

La hauteur est limitée à 9,00 mètres entre le point le plus bas et le point le plus haut de l'installation ou de l'ouvrage.

La règle de hauteur ne s'applique pas aux installations et ouvrages de service public ou d'intérêt collectif.

### **Coefficient d'Emprise au Sol**

L'emprise au sol bâtie maximale est fixée à 30% de la superficie de la parcelle.

## **1AU.2.2. QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE**

### **Gabarit du volume et de la toiture**

~~Toute construction doit présenter une toiture à deux ou plusieurs pans dont l'inclinaison de pente doit être comprise entre 30 et 45 degrés.~~

Toute nouvelle construction ou surélévation doit présenter une toiture à plusieurs pans dont l'inclinaison de pente doit être supérieure à 25 degrés.

Cette règle ne s'applique pas aux annexes.

### **Traitement et aspect de la façade et de la toiture**

Les couleurs vives, réfléchissantes et brillantes sont interdites.

### 1AU.2.3. TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

#### Traitement des clôtures

~~Les clôtures doivent être d'une hauteur maximum de 1,60 mètres. Elles doivent être constituées soit :~~

- ~~• De grilles, grillages ou tout autre dispositif à claire-voie comportant ou non un mur-bahut compris entre 0,80 et 1,20 mètre de hauteur.~~
- ~~• De haies végétalisées composées d'essences locales plurispécifiques (c'est-à-dire de plusieurs essences) à feuilles caduques. De plus, la constitution et l'étagement des haies doivent suivre les prescriptions de l'OAP.~~

Les clôtures doivent être d'une hauteur maximum de 1,80 mètre. Elles doivent être constituées soit :

- De grilles, grillages ou tout autre dispositif à claire-voie comportant ou non un mur-bahut compris entre 0,30 et 1,20 mètre de hauteur.
- De haies végétalisées composées d'essences locales plurispécifiques (c'est-à-dire de plusieurs essences) à feuilles caduques.

Les murs pleins sont autorisés sur un linéaire restreint seulement pour permettre l'intégration du portail et des éléments techniques (compteurs ou boîte aux lettres).

Pour les secteurs couverts par une OAP (Orientation d'Aménagement et de Programmation) thématique, la constitution et l'étagement des haies doivent suivre les prescriptions de l'OAP.

### 1AU.2.4. STATIONNEMENT

Le stationnement de tout véhicule doit être assuré en dehors des voies publiques et intégré à la parcelle.

Toute construction doit présenter une place par tranche de 60m<sup>2</sup> de surface de plancher.

Une place supplémentaire par tranche de 3 logements doit être ajoutée pour toute opération d'aménagement ou de construction comportant 3 logements ou plus.

## 1AU.3. ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

---

### 1AU.3.1. DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES

Non réglementé.

### 1AU.3.2. DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

#### Alimentation en Eau Potable

Toute habitation ou tout local nécessitant l'utilisation d'eau potable doit être raccordé au réseau public d'alimentation en eau potable.

## Assainissements des Eaux Usées

Toute construction principale ou installation génératrice d'eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement s'il existe. Dans ce cas, des canalisations séparées (eaux usées / eaux pluviales) doivent être réalisées jusqu'en limite du domaine public, y compris si le réseau est unitaire au moment du dépôt de l'autorisation d'urbanisme.

Dans tous les cas de figure, les aménagements réalisés sur le terrain devront être conformes au règlement de l'assainissement défini sur le territoire de Vichy Communauté.

## Eaux pluviales

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

Tout aménagement réalisé sur un terrain doit garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur s'il existe.

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent permettre la récupération et le stockage des eaux pluviales. Les espaces de stockage des eaux pluviales seront dimensionnés selon les critères définis par le schéma directeur des eaux pluviales de Vichy Communauté.

Conformément au règlement de Vichy Communauté, un dispositif individuel de rétention, à la charge exclusive du propriétaire, pourra être imposé. Le dimensionnement de ce dernier devra rétablir l'écoulement des eaux pluviales tel qu'il était avec le terrain naturel. Dans le cas de démolition/ reconstruction, le terrain considéré sera le terrain nu. Le volume de la rétention sera indiqué lors de l'instruction de l'autorisation d'urbanisme.

Pour les aires de stationnement imperméables de plus de 10 emplacements, l'installation d'un séparateur d'hydrocarbures (classe 1, rejet < 5mg/l, sans by-pass) est exigée pour les évacuations d'eaux pluviales avant rejet dans le réseau, en plus de la rétention requise. Cette disposition ne s'applique pas lorsque le projet prévoit des modalités alternatives de traitement des eaux de ruissellement.

## Réseaux secs (électricité, gaz, télécommunication)

Toute construction, installation ou ouvrage doit être raccordé au réseau public de distribution d'électricité et de télécommunication.

Toute nouvelle construction ou installation doit prévoir les fourreaux nécessaires au passage de la fibre optique.

Tous les raccordements aux réseaux doivent être enterrés.

## ZONE 2AU

---

### 2AU.1. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉS

---

#### 2AU.1.1. INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS, ACTIVITÉS ET DESTINATIONS

**Sont interdits :**

- Toute construction, installation ou ouvrage ;
- ~~Tout affouillement et exhaussement ;~~
- Tout dépôt ou stockage de toute nature ;
- L'ouverture et l'exploitation de carrière ;
- Les terrains de camping ;
- Les installations et stationnements de caravanes et de campings-cars ;
- Les habitations légères de loisirs ;
- Les parcs d'attractions.

L'ouverture de l'urbanisation de la zone 2AU ne peut être réalisée qu'après révision du Plan Local d'Urbanisme.

**Sont interdits en outre** toute construction, installation, ouvrage ou imperméabilisation des sols à moins de 5 mètres des zones humides et fossés humides repérés au règlement graphique, sauf s'ils visent une amélioration du fonctionnement hydro-écologique du milieu.

**Sont autorisées sous condition :**

- Seuls les affouillements et exhaussements du sol nécessaires à la mise en œuvre d'une autorisation d'urbanisme sont autorisés. Cette règle ne s'applique pas aux équipements d'intérêt collectif et services publics dans les conditions précisées au chapitre 2.

#### 2AU.1.2. MIXITÉ SOCIALE ET FONCTIONNELLE

Non réglementé.

### 2AU.2. CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

---

#### 2AU.2.1. VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

#### 2AU.2.2. QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

Non réglementé.

### 2AU.2.3. TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

### 2AU.2.4. STATIONNEMENT

Non réglementé.

## **2AU.3. ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX**

---

### 2AU.3.1. DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES

Non réglementé.

### 2AU.3.2. DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

Non réglementé.



## **CHAPITRE 5 : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES** **AGRICOLES**

**ZONES A**

**ZONES AP**

## CARACTÈRE ET VOCATION DES ZONES AGRICOLES

(Extrait du rapport de présentation)

Les zones agricoles couvrent les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Les zones agricoles comprennent deux sous-secteurs :

- les **zones A** correspondent aux secteurs de la commune voués au développement des constructions, des installations et des ouvrages nécessaires aux exploitations agricoles existantes et futures.
- La zone A comprend un **STECAL** (Secteur de Taille et de Capacité Limitées).
- les **zones Ap** correspondent aux secteurs de la commune à protéger en raison du potentiel agronomique des terres agricoles présentant des enjeux paysagers.

## ZONE A

### A.1. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉS

#### A.1.1. INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS, ACTIVITÉS ET DESTINATIONS

##### Sont interdits :

- Toute affectation, nouvelle construction ou installation sauf celles liées et nécessaires à l'exploitation agricole ;
- Tout changement de destination ;
- ~~Tout ouvrage, travaux, affouillement et exhaussement sauf ceux liés et nécessaires à l'exploitation agricole, à la gestion des eaux pluviales et à la prévention des risques naturels ;~~
- Les dépôts ou stockages de toute nature sauf ceux liés et nécessaires aux activités agricoles ;
- L'ouverture et l'exploitation de carrière ;
- Les ouvrages de production d'électricité à partir de l'énergie solaire installés sur le sol.

##### Sont autorisés sous condition :

- À l'exception des opérations liées et nécessaires aux activités agricoles et sous réserve des autres réglementations (zone humide par exemple), seuls les affouillements et exhaussements du sol nécessaires à la mise en œuvre d'une autorisation d'urbanisme sont autorisés. Cette règle ne s'applique pas aux équipements d'intérêt collectif et services publics dans les conditions précisées au chapitre 2.
- Les installations, ouvrages ou travaux nécessaires au service public de télécommunication, de distribution de l'énergie ou de gestion de l'eau, ne recevant pas du public, et s'ils sont compatibles avec l'activité agricole. Les travaux de maintenance ou de modification des ouvrages de service public ou d'intérêt collectif sont autorisés s'ils répondent à des exigences fonctionnelles et/ou techniques.
- ~~Une extension à un bâtiment principal d'habitation existant, d'une emprise au sol maximale de 30 m<sup>2</sup> et une ou plusieurs annexes d'une emprise au sol maximale cumulée de 40m<sup>2</sup> situées à moins de 20 mètres du bâtiment principal, à compter de la date d'approbation du plu.~~
- Une extension à un bâtiment principal d'habitation existant, d'une emprise au sol maximale de 40 m<sup>2</sup> et une ou plusieurs annexes d'une emprise au sol maximale cumulée de 40m<sup>2</sup> situées à moins de 20 mètres du bâtiment principal, à compter de la date d'approbation du plu. Les piscines ne sont pas concernées.

**Sont autorisés sous condition dans le Secteur de Taille et de Capacité Limitées (STECAL) délimité au règlement graphique au titre de l'article L.151-13 :**

- les constructions et installations à vocation d'entrepôts et de silos agro-industriels d'une surface de plancher totale inférieure à 12000m<sup>2</sup> ainsi que leurs locaux accessoires (bureaux liés et nécessaires à l'activité du site).

Il est rappelé par ailleurs que les pétitionnaires devront se conformer aux règles issues des servitudes d'utilité publique en matière d'occupation des sols et de changement de destination (annexe 5.1.0 du PLU).

Pour rappel, les parcelles et bâtiments inclus dans un périmètre de réciprocité agricole doivent se référer au chapitre 2 « dispositions communes à toutes les zones ».

### A.1.2. MIXITÉ SOCIALE ET FONCTIONNELLE

Non réglementé.

## A.2. CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

---

### A.2.1. VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Dans le cas où une construction existante ne respecte pas les règles présentes dans cet article A.2.1, les annexes et extensions sont possibles dans le prolongement de cette construction sous réserve de ne pas aggraver la non-conformité de la construction existante.

#### Implantation des constructions par rapport aux voies publiques ou privées ouvertes à la circulation générale

Toute construction, extension, installation ou ouvrage doit être implanté avec un retrait de 6 mètres minimum des voies ouvertes à la circulation générale.

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

Toute construction, extension, installation ou ouvrage doit être implanté avec un retrait des limites séparatives égal à la moitié de la hauteur de la construction sans être inférieure à 4 mètres minimum.

Cette règle ne s'applique pas aux annexes.

Les piscines doivent s'implanter en retrait de 2 mètres minimum des limites séparatives.

#### Implantation des constructions par rapport aux caractéristiques géographiques du site

Toute construction, installation ou ouvrage doit observer un recul minimum de 10 mètres de part et d'autre des rives des ruisseaux.

## Implantation des constructions par rapport aux bâtiments existants et aux caractéristiques géographiques locales

- Pour les bâtiments agricoles et autres destinations

Toute nouvelle construction ou installation doit être implantée avec un retrait de 100 mètres minimum des bâtiments d'habitation existants et de toute annexe.

- Pour les autres destinations

Toute extension de bâtiment d'habitation doit être implantée avec un retrait de 100 mètres minimum des bâtiments ou installations agricoles existants.

Toute nouvelle construction ou installation identifiée dans la destination « exploitation agricole », pouvant engendrer des risques ou des nuisances doit respecter un recul par rapport aux bâtiments d'habitations existants ou leurs annexes correspondant à la réglementation à laquelle elles sont rattachées.

À l'intérieur des périmètres potentiels de réciprocité identifiés au règlement graphique (100m), sous réserve de la réglementation liée à l'activité identifiée et de la validité du périmètre de réciprocité, les nouvelles constructions d'habitations sont interdites. Les extensions et annexes de constructions d'habitations existantes à date d'approbation du PLU sont autorisées.

## Hauteur maximale des constructions

- Pour les bâtiments agricoles

Non réglementé.

- Pour les autres destinations

La hauteur est limitée à 6,00 mètres entre le sol naturel et l'égout du toit pour les constructions. En secteur STECAL, la hauteur des constructions ou installations est limitée à 45,00 mètres entre le sol naturel avant travaux et le point le plus haut.

La règle de hauteur ne s'applique pas aux installations et ouvrages de service public ou d'intérêt collectif.

La hauteur en façade est limitée à 7,00 mètres entre le sol naturel avant travaux et l'égout du toit ou l'acrotère. La hauteur maximale est fixée à 9,00 mètres comptés entre le sol naturel avant travaux et le point le plus haut de la construction.

Les annexes situées en limite séparative doivent avoir une hauteur maximale de 3,50 mètres entre le sol naturel et le point le plus haut.

- Pour les autres installations et ouvrages :

La hauteur est limitée à 9,00 mètres entre le point le plus bas et le point le plus haut de l'installation ou de l'ouvrage.

- En secteur STECAL :

La hauteur des constructions ou installations est limitée à 45,00 mètres entre le sol naturel avant travaux et le point le plus haut.

La règle de hauteur ne s'applique pas aux installations et ouvrages de service public ou d'intérêt collectif.

## Emprise au sol

En secteur STECAL, les emprises au sol bâties sont limitées à 35% de la surface du tènement.

## A.2.2. QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

L'architecte des bâtiments de France doit obligatoirement être consulté pour toute intervention (réhabilitation, construction neuve, démolition, installation de clôture...) prévue dans le périmètre de protection d'un édifice protégé au titre des monuments historiques.

### Gabarit du volume et de la toiture

~~Toute nouvelle construction doit présenter une toiture dont l'inclinaison de pente doit être supérieure à 25 degrés.~~

En secteur STECAL, toute construction doit présenter un minimum de deux volumes bâtis. Les principes de décomposition volumétrique sont définis dans l'Orientation d'Aménagement et de Programmation n°1.

Les règles de toiture ne s'appliquent pas en secteur STECAL.

### Traitement et aspect de la façade et de la toiture

- Pour les bâtiments agricoles

Toute construction ou installation doit adopter des couleurs sombres et mates pour les toitures et les façades, répondant aux teintes suivantes : RAL n°1019, 7012, 7032, 8025.

Les façades doivent montrer une unité de traitement, en minimisant l'emploi d'une multiplicité de matériaux et de couleurs.

Les couleurs vives, réfléchissantes et brillantes sont interdites.

- Pour les autres destinations

Les couleurs vives, réfléchissantes et brillantes sont interdites.

### A.2.3. TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

#### Traitement des clôtures

~~Pour les tènements ayant une destination autre qu'agricole, les clôtures doivent être d'une hauteur maximum de 1,60 mètres. Elles doivent être constituées soit de :~~

- ~~• Haies végétalisées vives et non opaques, composées d'au moins 3 essences locales ;~~
- ~~• Grilles, grillages ou tout autre dispositif à claire-voie.~~

~~Les clôtures maçonnées sont interdites quelle que soit la destination du tènement.~~

Pour les tènements ayant une destination autre qu'agricole, les clôtures doivent être d'une hauteur maximum de 1,80 mètre. Elles doivent être constituées soit :

- De grilles, grillages ou tout autre dispositif à claire-voie comportant ou non un mur-bahut compris entre 0,30 et 1,20 mètre de hauteur.
- De haies végétalisées composées d'essences locales plurispécifiques (c'est-à-dire de plusieurs essences) à feuilles caduques.

Les murs pleins sont autorisés sur un linéaire restreint seulement pour permettre l'intégration du portail et des éléments techniques (compteurs ou boîte aux lettres).

Pour les secteurs couverts par une OAP (Orientation d'Aménagement et de Programmation) thématique, la constitution et l'étagement des haies doivent suivre les prescriptions de l'OAP.

En secteur STECAL, les clôtures doivent être constituées de haies végétalisées multistrates c'est-à-dire constituée d'une strate herbacée, arbustive et arborée. Elles peuvent être doublées par une grille, un grillage ou tout autre dispositif à claire-voie. La composition des haies doit suivre les prescriptions définies dans l'OAP n°1. Les arbres plantés selon un rythme régulier ne sont pas autorisés. De même, les clôtures directement visibles sans insertion dans des haies végétales ne sont pas autorisées. Les clôtures de type grilles, grillages ou barreaudages devront être intégrées dans la composition des haies.

#### Traitement des abords des constructions

Toute suppression de plantation existante sur un terrain doit être compensée par la replantation, en même nombre et selon un port similaire, d'essences locales.

En secteur STECAL : les surfaces imperméables doivent être limitées au strict besoin nécessaire aux aires de manœuvre et de stockage. Les espaces résiduels doivent être végétalisés.

Les aires de stockage et de manœuvre des véhicules, ainsi que les rez-de-chaussée de bâtiment ne devront pas être directement visibles depuis les routes départementales.

### A.2.4. STATIONNEMENT



Le stationnement de tout véhicule doit être assuré en dehors des voies publiques et intégré à la parcelle.

### **Pour les exploitations agricoles**

Le nombre de stationnements nécessaires doit répondre aux besoins de l'activité agricole (employés et visiteurs inclus).

### **Pour les autres destinations**

En secteur STECAL, le nombre de stationnements nécessaires doit répondre aux stricts besoins de l'activité (employés et visiteurs inclus).

En dehors du secteur STECAL, le stationnement n'est pas réglementé.

## **A.3. ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX**

---

### **A.3.1. DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES**

Toute nouvelle voie créée ou aménagée doit présenter un gabarit minimum de 4 mètres.

### **A.3.2. DESSERTE PAR LES RÉSEAUX**

La consultation des services concessionnaires de réseaux (gaz, électricité...) est requise.

À l'exception des réseaux d'eaux pluviales, tout réseau doit être enterré.

### **Alimentation en Eau Potable**

Toute construction à destination d'habitation ou tout local nécessitant l'utilisation d'eau potable doit être raccordé au réseau public d'alimentation en eau potable. Le raccordement au réseau d'eau potable sera réalisé sous réserve que la zone soit identifiée au schéma de distribution d'eau potable figurant en annexe au PLU.

### **Assainissements des Eaux Usées**

- Pour les constructions et installations agricoles

L'évacuation des eaux usées non traitées ainsi que les rejets d'animaux (purin, lisier, fumier) dans les rivières sont strictement interdits. L'évacuation des effluents agricoles est interdite dans le réseau public d'assainissement des eaux usées.

- Pour les autres destinations

Toute construction ou installation génératrice d'eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement.

Dans les secteurs dépourvus de réseau public d'assainissement et identifiés dans les annexes sanitaires du PLU, les constructions ou installations devront comporter un dispositif d'assainissement autonome conforme aux recommandations techniques prescrites dans les

annexes sanitaires du PLU (schéma directeur d'assainissement des eaux usées de Vichy Communauté).

## **Eaux pluviales**

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

~~Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur s'il existe.~~

~~Conformément au règlement de Vichy Communauté, un dispositif individuel de rétention, à la charge exclusive du propriétaire, pourra être imposé. Le dimensionnement de ce dernier devra rétablir l'écoulement des eaux pluviales tel qu'il était avec le terrain naturel.~~

~~L'infiltration des eaux pluviales sera recherchée en priorité sur le tènement dans le respect des orientations définies par le schéma directeur des eaux pluviales (Annexe 5.2.3 du PLU), et sous réserve de ne pas aggraver le risque de glissement de terrain. En cas de difficulté technique, il pourra être exigé la réalisation d'un exutoire.~~

~~Les aménagements réalisés sur le terrain doivent permettre la récupération et le stockage des eaux pluviales. Les espaces de stockage des eaux pluviales seront dimensionnés selon les critères définis par le schéma directeur des eaux pluviales de Vichy Communauté.~~

## **Réseaux secs (électricité, gaz, télécommunication)**

Tous les raccordements aux réseaux doivent être enterrés.

## ZONE AP

---

### AP.1. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉS

---

#### AP.1.1. INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS, ACTIVITÉS ET DESTINATIONS

##### Sont interdits :

- Toute nouvelle construction ou installation ;
- ~~Tout ouvrage, travaux, affouillement et exhaussement sauf ceux liés et nécessaires à l'exploitation agricole, à la gestion des eaux pluviales, à la prévention des risques naturels, compatibles avec le maintien des caractéristiques paysagères ou écologiques du tènement foncier ;~~
- Les dépôts ou stockages de toute nature ;
- L'ouverture et l'exploitation de carrière ;
- Les terrains de camping ;
- Les installations et stationnements de caravanes et de campings-cars ;
- Les habitations légères de loisirs ;
- Les ouvrages de production d'électricité à partir de l'énergie solaire installés sur le sol.

##### Sont autorisés sous condition :

- À l'exception des opérations liées et nécessaires aux activités agricoles et sous réserve des autres réglementations (zone humide par exemple), seuls les affouillements et exhaussements du sol nécessaires à la mise en œuvre d'une autorisation d'urbanisme sont autorisés. Cette règle ne s'applique pas aux équipements d'intérêt collectif et services publics dans les conditions précisées au chapitre 2.
- Les installations, ouvrages ou travaux nécessaires au service public de télécommunication, de distribution de l'énergie ou de gestion de l'eau, ne recevant pas du public, et s'ils sont compatibles avec l'activité agricole. Les travaux de maintenance ou de modification des ouvrages de service public ou d'intérêt collectif sont autorisés s'ils répondent à des exigences fonctionnelles et/ou techniques.

#### AP.1.2. MIXITÉ SOCIALE ET FONCTIONNELLE

Non réglementé.

### AP.2. CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

---

#### AP.2.1. VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Dans le cas où une construction existante ne respecte pas les règles présentes dans cet article Ap.2.1, les annexes et extensions sont possibles dans le prolongement de cette construction sous réserve de ne pas aggraver la non-conformité de la construction existante.

## **Gabarit du volume et de la toiture**

Non réglementé.

## **Traitement et aspect de la façade et de la toiture**

Non réglementé.

## **Hauteur maximale des constructions**

Tous travaux sur les bâtiments existants ne doivent pas avoir pour effet de modifier le volume global du bâtiment ni son aspect général.

La règle de hauteur ne s'applique pas aux installations et ouvrages de service public ou d'intérêt collectif.

## **AP.2.2. QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE**

Non réglementé.

## **AP.2.3. TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS**

### **Traitement des clôtures**

~~Pour les tènements ayant une destination autre qu'agricole, les clôtures doivent être d'une hauteur maximum de 1,60 mètres. Elles doivent être constituées soit :~~

- ~~• Haies végétalisées vives et non opaques, composées d'au moins 3 essences locales ;~~
- ~~• Grilles, grillages ou tout autre dispositif à claire-voie.~~

~~Les clôtures maçonnées sont interdites quelle que soit la destination du tènement.~~

Pour les tènements ayant une destination autre qu'agricole, les clôtures doivent être d'une hauteur maximum de 1,80 mètre. Elles doivent être constituées soit :

- De grilles, grillages ou tout autre dispositif à claire-voie comportant ou non un mur-bahut compris entre 0,30 et 1,20 mètre de hauteur.
- De haies végétalisées composées d'essences locales plurispécifiques (c'est-à-dire de plusieurs essences) à feuilles caduques.

Les murs pleins sont autorisés sur un linéaire restreint seulement pour permettre l'intégration du portail et des éléments techniques (compteurs ou boîte aux lettres).

Pour les secteurs couverts par une OAP (Orientation d'Aménagement et de Programmation) thématique, la constitution et l'étagement des haies doivent suivre les prescriptions de l'OAP.

## **AP.2.4. STATIONNEMENT**

Le stationnement de tout véhicule doit être assuré en dehors des voies publiques et intégré à la parcelle.

### **Pour les exploitations agricoles**

Le nombre de stationnements nécessaires doit répondre aux besoins de l'activité agricole (employés et visiteurs inclus).

## **AP.3. ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX**

---

### **AP.3.1. DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES**

Non réglementé.

### **AP.3.2. DESSERTE PAR LES RÉSEAUX**

À l'exception des réseaux d'eaux pluviales, tout réseau doit être enterré.

### **Alimentation en Eau Potable**

Toute construction à destination d'habitation ou tout local nécessitant l'utilisation d'eau potable doit être raccordé au réseau public d'alimentation en eau potable. Le raccordement au réseau d'eau potable sera réalisé sous réserve que la zone soit identifiée au schéma de distribution d'eau potable figurant en annexe au PLU.

### **Assainissements des Eaux Usées**

- Pour les constructions et installations agricoles

L'évacuation des eaux usées non traitées ainsi que les rejets d'animaux (purin, lisier, fumier) dans les rivières sont strictement interdits. L'évacuation des effluents agricoles est interdite dans le réseau public d'assainissement des eaux usées.

- Pour les autres destinations

Toute construction ou installation génératrice d'eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement.

Dans les secteurs dépourvus de réseau public d'assainissement et identifiés dans les annexes sanitaires du PLU, les constructions ou installations devront comporter un dispositif d'assainissement autonome conforme aux recommandations techniques prescrites dans les annexes sanitaires du PLU (schéma directeur d'assainissement des eaux usées de Vichy Communauté).

### **Eaux pluviales**

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

L'infiltration des eaux pluviales sera recherchée en priorité sur le tènement dans le respect des orientations définies par le schéma directeur des eaux pluviales (Annexe 5.2.3 du PLU), et sous réserve de ne pas aggraver le risque de glissement de terrain. En cas de difficulté technique, il pourra être exigé la réalisation d'un exutoire.

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent permettre la récupération et le stockage des eaux pluviales. Les espaces de stockage des eaux pluviales seront dimensionnés selon les critères définis par le schéma directeur des eaux pluviales de Vichy Communauté.

### **Réseaux secs (électricité, gaz, télécommunication)**

Tous les raccordements aux réseaux doivent être enterrés.

## **CHAPITRE 6 : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES**

**ZONES N**

**ZONES Np**

## CARACTÈRE ET VOCATION DES ZONES NATURELLES

(Extrait du rapport de présentation)

Les zones naturelles et forestières couvrent les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison de :

- La qualité des milieux naturels et de leur intérêt du point de vue écologique ;
- Leur caractère d'espace naturel ;
- La nécessité de préserver et de restaurer les ressources naturelles.

Les zones naturelles comprennent deux sous-secteurs :

- La zone N correspond aux secteurs de la commune à protéger strictement en raison de la richesse écologique des milieux naturels et de leur intérêt paysager ;
- La zone Np correspond aux secteurs de la commune présentant un patrimoine paysager, arboré et bâti à protéger.



## ZONE N

---

### N.1. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉS

---

#### N.1.1. INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS, ACTIVITÉS ET DESTINATIONS

Sont interdits :

- Toute nouvelle construction ou installation ;
- ~~Tout ouvrage, travaux, affouillement et exhaussement sauf ceux liés et nécessaires à l'exploitation agricole ou forestière, à la gestion des eaux pluviales, à la prévention des risques naturels, à la restauration des milieux naturels ou à la préservation des corridors écologiques ;~~
- Les changements de destination des constructions existantes ;
- Les dépôts ou stockages de toute nature ;
- L'ouverture et l'exploitation de carrière ;
- Les terrains de camping ;
- Les installations et stationnements de caravanes et de campings-cars ;
- Les habitations légères de loisirs ;
- Les parcs d'attractions ;
- Les éoliennes et aérogénérateurs ;
- Les ouvrages de production d'électricité à partir de l'énergie solaire installés sur le sol.

### Sont autorisés sous condition :

- À l'exception des opérations liées et nécessaires aux activités agricoles et sous réserve des autres réglementations (zone humide par exemple), seuls les affouillements et exhaussements du sol nécessaires à la mise en œuvre d'une autorisation d'urbanisme sont autorisés. Cette règle ne s'applique pas aux équipements d'intérêt collectif et services publics dans les conditions précisées au chapitre 2.
- Les installations, ouvrages ou travaux nécessaires au service public de télécommunication, de distribution de l'énergie ou de gestion de l'eau, ne recevant pas du public, et s'ils sont compatibles avec la préservation des milieux naturels ou le maintien des caractéristiques paysagères des lieux. Les travaux de maintenance ou de modification des ouvrages de service public ou d'intérêt collectif sont autorisés s'ils répondent à des exigences fonctionnelles et/ou techniques.
- Une extension à un bâtiment principal d'habitation existant, d'une emprise au sol maximale de 30 m<sup>2</sup> et une ou plusieurs annexes d'une emprise au sol maximale cumulée de 40m<sup>2</sup> situées à moins de 20 mètres du bâtiment principal, à compter de la date d'approbation du PLU. Les piscines ne sont pas concernées.
- Une extension à un bâtiment principal d'habitation existant, d'une emprise au sol maximale de 40 m<sup>2</sup> et une ou plusieurs annexes d'une emprise au sol maximale cumulée de 40m<sup>2</sup> situées à moins de 20 mètres du bâtiment principal, à compter de la date d'approbation du PLU. Les piscines ne sont pas concernées.

Il est rappelé par ailleurs que les pétitionnaires devront se conformer aux règles issues des servitudes d'utilité publique en matière d'occupation des sols et de changement de destination (annexe 5.1.0 du PLU).

### N.1.2. MIXITÉ SOCIALE ET FONCTIONNELLE

Non réglementé.

## N.2. CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

---

### N.2.1. VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Dans le cas où une construction existante ne respecte pas les règles présentes dans cet article N.2.1, les annexes et extensions sont possibles dans le prolongement de cette construction sous réserve de ne pas aggraver la non-conformité de la construction existante.

#### Implantation des constructions par rapport aux voies publiques ou privées ouvertes à la circulation générale

Non réglementé.

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

Toute construction, extension, installation ou ouvrage doit être implanté avec un retrait des limites séparatives de 3 mètres minimum.

### **Implantation des constructions par rapport aux caractéristiques géographiques du site**

Toute construction, installation ou ouvrage doit observer un recul minimum de 10 mètres de part et d'autre des rives des ruisseaux.

### **Hauteur maximale des constructions**

~~Les extensions bâties doivent avoir une hauteur au plus égale au bâtiment principal existant.~~

~~La règle de hauteur ne s'applique pas aux installations et ouvrages de service public ou d'intérêt collectif.~~

La hauteur en façade est limitée à 7,00 mètres entre le sol naturel avant travaux et l'égout du toit ou l'acrotère. La hauteur maximale est fixée à 9,00 mètres comptés entre le sol naturel avant travaux et le point le plus haut de la construction.

Les annexes situées en limite séparative doivent avoir une hauteur maximale de 3,50 mètres entre le sol naturel et le point le plus haut.

- Pour les autres installations et ouvrages :

La hauteur est limitée à 9,00 mètres entre le point le plus bas et le point le plus haut de l'installation ou de l'ouvrage.

~~La règle de hauteur ne s'applique pas aux installations et ouvrages de service public ou d'intérêt collectif.~~

### **N.2.2. QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE**

L'architecte des bâtiments de France doit obligatoirement être consulté pour toute intervention (réhabilitation, construction neuve, démolition, installation de clôture...) prévue dans le périmètre de protection d'un édifice protégé au titre des monuments historiques.

L'utilisation de couleurs vives, réfléchissantes et brillantes pour les façades ou les toitures est interdite.

## N.2.3. TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

### Traitement des clôtures

~~Seules sont autorisées les clôtures constituées soit de :~~

- ~~• Haies végétalisées vives et non opaques, composées d'au moins 3 essences locales ;~~
- ~~• Grilles, grillages ou tout autre dispositif à claire-voie.~~

~~Les clôtures maçonnées sont interdites quelle que soit la destination du tènement.~~

Pour les tènements ayant une destination autre qu'agricole, les clôtures doivent être d'une hauteur maximum de 1,80 mètre. Elles doivent être constituées soit :

- De grilles, grillages ou tout autre dispositif à claire-voie comportant ou non un mur-bahut compris entre 0,30 et 1,20 mètre de hauteur.
- De haies végétalisées composées d'essences locales plurispécifiques (c'est-à-dire de plusieurs essences) à feuilles caduques.

Les murs pleins sont autorisés sur un linéaire restreint seulement pour permettre l'intégration du portail et des éléments techniques (compteurs ou boîte aux lettres).

Pour les secteurs couverts par une OAP (Orientation d'Aménagement et de Programmation) thématique, la constitution et l'étagement des haies doivent suivre les prescriptions de l'OAP.

### Traitement des abords des constructions

Toute suppression de plantation existante sur un terrain doit être compensée par la replantation, en même nombre et selon un port similaire, d'essences locales.

## N.2.4. STATIONNEMENT

Non réglementé.

## N.3. ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

---

### N.3.1. DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES

Non réglementé.

### N.3.2. DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

#### Alimentation en Eau Potable

Toute construction à destination d'habitation ou tout local nécessitant l'utilisation d'eau potable doit être raccordé au réseau public d'alimentation en eau potable. Le raccordement au réseau d'eau potable sera réalisé sous réserve que la zone soit identifiée au schéma de distribution d'eau potable figurant en annexe au PLU.

## **Assainissements des Eaux Usées**

Toute construction ou installation génératrice d'eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement.

Dans les secteurs dépourvus de réseau public d'assainissement et identifiés dans les annexes sanitaires du PLU, les constructions ou installations devront comporter un dispositif d'assainissement autonome conforme aux recommandations techniques prescrites dans les annexes sanitaires du PLU (schéma directeur d'assainissement des eaux usées de Vichy Communauté).

## **Eaux pluviales**

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

~~Non réglementé.~~

## **Réseaux secs (électricité, gaz, télécommunication)**

Tous les raccordements aux réseaux doivent être enterrés.

## ZONE Np

### NP.1. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉS

#### NP.1.1. INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS, ACTIVITÉS ET DESTINATIONS

##### Sont interdits :

- Toute nouvelle construction ou installation ;
- ~~Tout ouvrage, travaux, affouillement et exhaussement sauf ceux liés et nécessaires à la gestion des eaux pluviales, à la prévention des risques naturels, à la restauration des milieux naturels, à la préservation des corridors écologiques, à la protection du patrimoine arboré ou paysager ;~~
- Les changements de destination des constructions existantes ;
- Les dépôts ou stockages de toute nature ;
- L'ouverture et l'exploitation de carrière ;
- Les terrains de camping ;
- Les installations et stationnements de caravanes et de camping-cars ;
- Les habitations légères de loisirs ;
- Les parcs d'attractions ;
- Les éoliennes et aérogénérateurs ;
- Les ouvrages de production d'électricité à partir de l'énergie solaire installés sur le sol.

##### Sont autorisés sous condition :

- Seuls les affouillements et exhaussements du sol nécessaires à la mise en œuvre d'une autorisation d'urbanisme sont autorisés. Cette règle ne s'applique pas aux équipements d'intérêt collectif et services publics dans les conditions précisées au chapitre 2.
- Une ou plusieurs extensions aux bâtiments principaux existants dans la limite de 50m<sup>2</sup> d'emprise au sol et une ou plusieurs annexes d'une emprise au sol maximale cumulée de 100m<sup>2</sup> situées à moins de 15 mètres d'un bâtiment existant, à compter de la date d'approbation du PLU. Les piscines ne sont pas concernées.
- Les installations, ouvrages ou travaux nécessaires au service public de télécommunication, de distribution de l'énergie ou de gestion de l'eau, ne recevant pas du public, et s'ils sont compatibles avec la préservation des milieux naturels ou le maintien des caractéristiques paysagères des lieux. Les travaux de maintenance ou de modification des ouvrages de service public ou d'intérêt collectif sont autorisés s'ils répondent à des exigences fonctionnelles et/ou techniques.

~~Il est rappelé par ailleurs que les pétitionnaires devront solliciter un permis de démolir pour toute intervention consistant en une démolition partielle ou totale d'un bâtiment.~~

#### NP.1.2. MIXITÉ SOCIALE ET FONCTIONNELLE

Non réglementé.

## **NP.2. CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE**

---

### **NP.2.1. VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS**

Dans le cas où une construction existante ne respecte pas les règles présentes dans cet article Np.2.1, les annexes et extensions sont possibles dans le prolongement de cette construction sous réserve de ne pas aggraver la non-conformité de la construction existante.

#### **Implantation des constructions par rapport aux voies publiques ou privées ouvertes à la circulation générale**

Non réglementé.

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

Toute construction, extension, installation ou ouvrage doit être implanté avec un retrait des limites séparatives de 3 mètres minimum.

#### **Implantation des constructions par rapport aux caractéristiques géographiques du site**

Non réglementé.

#### **Hauteur maximale des constructions**

- Pour toute construction ou extension

La hauteur est limitée à 7,00 mètres entre le sol naturel et l'égout du toit de la façade principale. Les extensions de bâtiments ne peuvent avoir une hauteur supérieure au bâtiment existant.

- Pour les autres installations et ouvrages

La hauteur est limitée à 9,00 mètres entre le point le plus bas et le point le plus haut de l'installation ou de l'ouvrage.

- Pour toute construction :

Pour les constructions principales et extensions, la hauteur en façade est limitée à 7,00 mètres entre le sol naturel avant travaux et l'égout du toit ou l'acrotère. La hauteur maximale est fixée à 9,00 mètres comptés entre le sol naturel avant travaux et le point le plus haut de la construction.

Les annexes situées en limite séparative doivent avoir une hauteur maximale de 3,50 mètres entre le sol naturel et le point le plus haut.

- Pour les autres installations et ouvrages :

La hauteur est limitée à 9,00 mètres entre le point le plus bas et le point le plus haut de l'installation ou de l'ouvrage.

La règle de hauteur ne s'applique pas aux installations et ouvrages de service public ou d'intérêt collectif.

## NP.2.2. QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

- Pour les bâtiments existants

La disposition en U des différents bâtis autour de la cour d'honneur devra être respectée. La symétrie des bâtis positionnés le long de RD117 ne peut être modifiée. L'implantation d'une nouvelle construction ne peut altérer la configuration de la cour d'honneur.

Chaque élément de toiture devra respecter sa volumétrie originelle (toit à longs pans, croupe, toit polygonal, toit en pavillon et appentis).

L'ordonnancement des façades principales en plusieurs travées ne pourra être modifié par de nouvelles ouvertures.

Les sculptures existantes (armoiries, buste d'homme, buste de femme, crâne d'animal, vierge et ange) ne peuvent être supprimées.

La coexistence des tuiles plates et de génoises devra être maintenue.

Les détails des encadrements de lucarnes et de la crête ou de l'épi de faîtage ne peuvent être supprimés.

Le pigeonnier en briques et pans de bois ne pourra être recouvert de nouvel enduit.

- Pour les constructions nouvelles, les extensions et installations

Toute nouvelle construction, installation, extension ou ouvrage ne pourra altérer la qualité architecturale du patrimoine existant, la qualité paysagère du parc ou l'organisation de la cour d'honneur.

Tous les travaux doivent être conçus de manière à contribuer à la préservation et la mise en valeur des caractéristiques culturelles, historiques, architecturales et paysagères.

L'avis préalable de l'architecte des bâtiments de France à toute intervention est recommandé.

L'utilisation de couleurs vives, réfléchissantes et brillantes pour les façades, les toitures ou les menuiseries est interdite.



## NP.2.3. TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

### Traitement des clôtures

~~Seules sont autorisées les clôtures maçonnées s'inscrivant en continuité des murs existants, dans leur aspect et leur hauteur. Les murs d'enceinte existants doivent être conservés.~~

Les seules clôtures maçonnées autorisées sont celles s'inscrivant en continuité des murs existants, dans leur aspect et leur hauteur. Les murs d'enceinte existants doivent être conservés. Les autres clôtures devront être composées de piquets verticaux et d'un grillage à mailles larges, doublés par une haie végétale d'essences locales et de strates de différentes hauteurs.

### Traitement des abords des constructions

Toute suppression de plantation existante sur un terrain doit être compensée par la replantation, en même nombre et selon un port similaire, d'essences locales.

## NP.2.4. STATIONNEMENT

Non réglementé.

## NP.3. ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

---

### NP.3.1. DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES

Non réglementé.

### NP.3.2. DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

#### Alimentation en Eau Potable

Toute construction à destination d'habitation ou tout local nécessitant l'utilisation d'eau potable doit être raccordé au réseau public d'alimentation en eau potable. Le raccordement au réseau d'eau potable sera réalisé sous réserve que la zone soit identifiée au schéma de distribution d'eau potable figurant en annexe au PLU.

#### Assainissements des Eaux Usées

Toute construction ou installation génératrice d'eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement.

Dans les secteurs dépourvus de réseau public d'assainissement et identifiés dans les annexes sanitaires du PLU, les constructions ou installations devront comporter un dispositif d'assainissement autonome conforme aux recommandations techniques prescrites dans les annexes sanitaires du PLU (schéma directeur d'assainissement des eaux usées de Vichy Communauté).

#### Eaux pluviales

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

~~Non réglementé.~~

### **Réseaux secs (électricité, gaz, télécommunication)**

Tous les raccordements aux réseaux doivent être enterrés.