



VILLE DE  
SAINT-POURÇAIN-SUR-SIOULE

PLU

Plan Local d'Urbanisme

#### APPROBATION DU PLU

Délibération du Conseil municipal du 16  
septembre 2004

#### MODIFICATIONS, REVISIONS, MISES A JOUR, MISES EN COMPATIBILITE

- Déclaration de projet n°1 : 28 mars 2023
- Modification n°1 : .....
- Déclaration de projet n°2 : .....

## REGLEMENT ECRIT

*DOCUMENT EN VIGUEUR APRES LA MODIFICATION N°1*

CAMPUS Développement  
Centre d'affaire MAB, entrée n°4  
27, route du Cendre  
63800 COURNON-D'AUVERGNE  
Tel: 04 73 45 19 44  
Mail : urbanisme@campus63.fr





<h2 style="text-align: center;">Table des matières</h2>
---

<i>Table des matières .....</i>	<i>1</i>
<b><i>TITRE 1 : Dispositions Générales .....</i></b>	<b><i>2</i></b>
1.1 Champ d'application territorial.....	2
1.2 Portée du règlement à l'égard d'autres législations .....	2
1.3 Division du territoire en zones .....	4
1.4 Prescriptions particulières.....	4
1.5 Bâtiments existants.....	6
1.6 Bâtiments sinistrés .....	6
1.7 Adaptations mineures .....	6
1.8 Constructions ou installations interdites le long des grands axes routiers .....	7
1.9 Edification de clôture.....	7
1.10 Permis de démolir .....	7
1.11 Périmètre de protection d'un édifice classé ou inscrit Monument Historique .....	8
<b><i>TITRE 2 : Dispositions applicables aux zones urbaines.....</i></b>	<b><i>9</i></b>
DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE UA .....	9
DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE UB .....	13
DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE UC .....	17
DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE UH.....	21
DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE UP.....	25
DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE UI.....	29
<b><i>TITRE 3 : Dispositions applicables aux zones à urbaniser.....</i></b>	<b><i>33</i></b>
DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE AU .....	33
DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE AUI.....	37
<b><i>TITRE 4 : Dispositions applicables aux zones agricoles .....</i></b>	<b><i>41</i></b>
DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE A .....	41
<b><i>TITRE 5 : Dispositions applicables aux zones naturelles.....</i></b>	<b><i>44</i></b>
DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE N .....	44
<b><i>ANNEXES .....</i></b>	<b><i>47</i></b>
<b>LISTE DES EMPLACEMENTS RESERVES.....</b>	<b>47</b>

## TITRE 1 : Dispositions Générales

Ce règlement fixe les règles applicables aux terrains compris dans les diverses zones du territoire couvert par le plan.

L'exécution par toute personne publique ou privée de tous travaux, constructions, aménagements, plantations, affouillements ou exhaussements des sols doivent être conformes au règlement du PLU et à ses documents graphiques.

Ces travaux ou opérations sont, en outre, compatibles, avec les Orientations d'Aménagement et de Programmation pour les parties concernées.

### 1.1 Champ d'application territorial

Le présent règlement s'applique au territoire de la commune de : **ST POURCAIN SUR SIOULE**.

### 1.2 Portée du règlement à l'égard d'autres législations

Sont et demeurent notamment applicables au territoire communal :

- **Le code de l'urbanisme** et notamment les articles :
  - L.101-1 à L.101-3 relatifs aux objectifs généraux en matière d'urbanisme sur le territoire français,
  - L.111-6 et suivants relatifs à la constructibilité interdite le long des grands axes routiers,
  - L.111-11 et suivants relatifs à la desserte,
  - L.111-16, R.111-23 et R.111-24 relatifs aux performances environnementales et énergétiques,
  - R.111-2 relatif à la salubrité et à la sécurité publique,
  - R.111-4 relatif à la conservation et à la mise en valeur de sites ou vestiges archéologiques,
  - R.111-21 relatif à la densité des constructions,
  - R.111-22 relatif à la surface de plancher,
  - R.111-25 relatif à la réalisation d'aires de stationnement,
  - R.111-26 et R.111-27 relatifs à la préservation des éléments présentant un intérêt architectural, patrimonial, paysager ou écologique,
  - R.111-31 à R.111-50 relatifs au camping, aménagement des parcs résidentiels de loisirs, implantation des habitations légères de loisirs et installation des résidences mobiles de loisirs et des caravanes,
  - R.111-51 relatif aux résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs,
  - L.152-3 à L.152-6 relatifs aux adaptations mineures et aux dérogations au plan local d'urbanisme.
- **Les Servitudes d'Utilité Publique** affectant l'utilisation ou l'occupation du sol de la commune, conformément à l'article L.151-43 du code de l'urbanisme

➤ **Les dispositions propres à la réglementation des Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE) et le règlement sanitaire départemental (RSD)**

Notamment les **périmètres de réciprocité autour des bâtiments agricoles**. Les exploitations agricoles qui comportent des bâtiments d'élevage sont soumises en fonction du type et du nombre d'animaux abrités au régime :

- Des ICPE, qui impose un périmètre de recul réglementaire de 100 mètres entre les bâtiments agricoles et toute nouvelle construction établie par des tiers ;
- Du RSD, qui génère un périmètre de recul réglementaire de 50 mètres entre les bâtiments agricoles et toute nouvelle construction établie par des tiers.

En application de l'article L.111-3 du code rural et de la pêche maritime, qui pose un principe dit de « réciprocité », les mêmes règles sont applicables aux tiers, qui doivent également s'implanter en respectant ces conditions de distance par rapport aux bâtiments destinés à accueillir des animaux ou du stockage de fourrage (dans le cas d'une exploitation classée ICPE).

- Les dispositions de l'arrêté préfectoral n°2627/2022 du 02 décembre 2022, portant révision du **classement sonore des infrastructures routières du département de l'Allier** en termes d'obligation d'isolation phonique des constructions dans les secteurs affectés par le bruit
- Les dispositions concernant les **risques non cartographiés dans le PLU** (notamment séisme, radon, aléa retrait-gonflement des argiles...) qui peuvent nécessiter une prise en compte par des techniques constructives adaptées. Tout usager peut connaître les risques auxquels un terrain est exposé sur le site [www.georisques.gouv.fr](http://www.georisques.gouv.fr)
- Les dispositions concernant les **obligations d'étude d'incidence et d'évaluation environnementale sur les sites Natura 2000**, issues de l'application des articles L. 414-1 et R.414-1 et suivants du code de l'environnement
- Les dispositions applicables aux **Installations, Ouvrages, Travaux et Activités ayant une incidence sur l'eau et les milieux aquatiques** (IOTA, dite aussi nomenclature loi sur l'eau) issues de l'application des articles L. et R.214-1 et suivants du code de l'environnement
- Les dispositions de l'article L.531-14 du code du patrimoine relatives aux **découvertes archéologiques fortuites**. Toute personne qui réalise une découverte de façon fortuite d'objets ou de vestiges archéologiques (lors de travaux notamment) est tenue d'en faire la déclaration immédiate en mairie et à la Direction régionale des affaires culturelles - Service régional de l'archéologie

### **1.3 Division du territoire en zones**

Le territoire couvert par le présent P.L.U. est divisé en zones urbaines, zones à urbaniser, zones agricoles et zones naturelles :

#### **Les zones urbaines :**

- UA : Zone urbaine centrale, dense (habitat et services) ;
- UB : Zone urbaine aérée (habitat et services) ;
- UC : Zone urbaine pavillonnaire ;
- UH : Zone d'extension ;
- UP : Zone à destination mixte (habitat, commerces, services, activités...) ;
- UI : Zone industrielle.

#### **Les zones à urbaniser :**

- AU : Zone à urbaniser à caractère strict : réserve foncière ;
- AUI : Zone à urbaniser réservée pour de l'activité artisanale, commerciale ou industrielle.

#### **Les zones agricoles :**

- A : Zone naturelle agricole

#### **Les zones naturelles :**

- N : Zone naturelle de protection absolue

Leur délimitation est reportée au document graphique dit "plan de zonage".

### **1.4 Prescriptions particulières**

Le présent règlement prévoit les prescriptions particulières suivantes, qui s'ajoutent aux dispositions applicables à chaque zone.

#### **Limitation de la constructibilité en raison de l'existence d'un PPR inondation**

Les parties du territoire concernées par un Plan de Prévention des Risques inondation (PPRi) sont identifiées dans le règlement graphique du PLU au titre de l'article R.151-34 1° du code de l'urbanisme. Saint-Pourçain-sur-Sioule est concerné par le PPRi Plaine d'Allier approuvé le 23/05/2008 et le PPRi de la rivière Sioule sur le territoire des communes de Contigny et de Saint-Pourçain-sur-Sioule approuvé le 15/12/2023.

Les restrictions d'occupation du sol d'un PPRi s'imposent au PLU en tant que Servitude d'Utilité Publique. Il est donc impératif, pour tous projets inclus dans ces secteurs, de se reporter au plan de zonage et au règlement du PPRi concerné pour connaître l'ensemble des prescriptions relatives à la prévention de ce risque.

En cas de contradiction ou d'incertitude entre le règlement du PLU et celui du PPRi, ce sont les règles les plus contraignantes qui s'appliquent.

### **Emplacement réservé**

**Le PLU définit les emplacements réservés**, en application de l'article L.151-41 du code de l'urbanisme, **aux voies, ouvrages publics, installations d'intérêt général, espaces verts et programmes de logements dans le respect des objectifs de mixité sociale, à créer ou à modifier.**

La localisation de ces emplacements réservés est reportée sur le règlement graphique du PLU.

Une liste des emplacements réservés, en annexe du présent règlement, précise le numéro, l'objet, le bénéficiaire et la surface indicative de chaque emplacement réservé.

Un terrain couvert par un emplacement réservé ne peut plus recevoir de construction ou aménagement qui ne seraient pas conformes au projet ayant justifié la réserve.

Toutefois, une construction à titre précaire peut exceptionnellement être autorisée, en application de l'article L.433-1 du code de l'urbanisme. De telles constructions doivent être légères et facilement démontables.

En présence d'un emplacement réservé pour une « voie publique » ou une « emprise publique » qui anticipe un élargissement de l'assiette de la voirie, l'implantation des constructions par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques s'établit en tenant compte de l'emprise de cette réserve.

### **Secteur comportant une Orientation d'Aménagement et de Programmation**

Les orientations d'aménagement et de programmation dites « sectorielles » définissent les conditions d'aménagement des quartiers ou des secteurs qui vont connaître un développement ou une restructuration.

Le périmètre des secteurs auxquels ces orientations sont applicables est délimité sur le règlement graphique du PLU.

Les OAP sectorielles fixent les attendus en matière d'aménagement, de qualité architecturale, urbaine, paysagère et comprennent des dispositions portant sur les occupations du sol admises et les principes de déplacements.

Toute opération doit être compatible avec la ou les Orientations d'Aménagement et de Programmation existantes, le cas échéant.

### **Espace boisé classé**

Les Espaces Boisés Classés (EBC) sont les bois, forêts, parcs, arbres isolés, plantations d'alignements, haies ou réseaux de haies à conserver, à protéger ou à créer. Ils sont repérés sur le règlement graphique du PLU.

Ces EBC sont soumis aux dispositions des articles L. 113-1 et suivants du code de l'urbanisme.

Le classement en EBC interdit notamment tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements. Il entraîne également le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue au chapitre Ier du titre IV du livre III du code forestier.

## **1.5 Bâtiments existants**

Lorsqu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux règles d'urbanisme 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 l'immeuble avec lesdites règles, ou qui tout au moins n'aggravent pas la non conformité de l'immeuble avec lesdites règles (assurer la solidité, améliorer l'aspect des constructions, permettre une extension mesurée).

## **1.6 Bâtiments sinistrés**

La reconstruction d'un bâtiment détruit par sinistre peut être autorisée en fonction des dispositions des articles 1 et 2 des règlements de zone et dès lors que le propriétaire sinistré, ou ses ayants droits à titre gratuit, procèdent, dans le délai de deux ans suivant la date du sinistre, à la reconstruction sur le même terrain d'un bâtiment de même destination.

Des modulations aux prescriptions d'emprise et de hauteur peuvent être admises dans la limite des caractéristiques des constructions sinistrées.

## **1.7 Adaptations mineures**

Les règles et servitudes définies par un P.L.U. ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation, à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes. Elles sont accordées par le Maire.



## **1.8 Constructions ou installations interdites le long des grands axes routiers**

En dehors des espaces urbanisés des communes, les constructions ou installations sont interdites dans une bande de cent mètres de part et d'autre de l'axe des autoroutes, des routes express et des déviations au sens du code de la voirie routière et de soixante-quinze mètres ou de cent mètres de part et d'autre de l'axe des autres routes classées à grande circulation, conformément à l'article L.111-6 du code de l'urbanisme.

Saint-Pourçain-sur-Sioule est concernée par deux voies classées à grande circulation : la RD 46 et de la RD 2009. Ces voies génèrent donc, en dehors des zones urbanisées, une bande « inconstructible » de 75 mètres de part et d'autre de leur axe.

Au sein de ces bandes inconstructibles seuls sont autorisés :

- Les constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ;
- Les services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières ;
- Les bâtiments d'exploitation agricole ;
- Les réseaux d'intérêt public ;
- Les infrastructures de production d'énergie solaire, photovoltaïque ou thermique ;
- L'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension de constructions existantes.

## **1.9 Edification de clôture**

L'édification d'une clôture est soumise à déclaration préalable, selon les dispositions de l'article R.421-12 du Code de l'Urbanisme :

- Dans les communes où le conseil municipal compétent en matière de plan local d'urbanisme a décidé de soumettre les clôtures à déclaration,
- Dans le périmètre d'un site patrimonial remarquable classé en application de l'article L.631-1 du code du patrimoine ou dans les abords des monuments historiques définis à l'article L.621-30 du code du patrimoine,
- Dans un site inscrit ou dans un site classé ou en instance de classement en application des articles L.341-1 et L.341-2 du code de l'environnement.

## **1.10 Permis de démolir**

Doivent être précédés d'un permis de démolir, selon les dispositions des articles R.421-27 et R.421-28 du Code de l'Urbanisme, les travaux ayant pour objet de démolir ou de rendre inutilisable tout ou partie d'une construction située :

- Dans une commune où le conseil municipal a décidé d'instituer le permis de démolir,
- Dans le périmètre d'un site patrimonial remarquable classé en application de l'article L.631-1 du code du patrimoine,

- Dans les abords des monuments historiques définis l'article L.621-30 du code du patrimoine ou inscrite au titre des monuments historiques,
- Dans le périmètre d'une opération de restauration immobilière définie à l'article L.313-4,
- Dans un site inscrit ou un site classé ou en instance de classement en application des articles L.341-1 et L.341-2 du code de l'environnement,
- À l'intérieur d'un périmètre délimité par le plan local d'urbanisme, en application de l'article L.151-19 ou de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme.

### **1.11 Périmètre de protection d'un édifice classé ou inscrit Monument Historique**

Tous travaux projetés dans les abords des monuments historiques, même non soumis à déclaration ou à autorisation au titre du Code de l'Urbanisme, doivent faire l'objet d'une autorisation préalable nécessitant l'accord de l'architecte des Bâtiments de France (ABF), selon dispositions de l'article L621-32 du Code de Patrimoine.

L'ABF s'assure que les travaux ne portent pas atteinte au monument historique ou aux abords du monument historique. Il s'assure également du respect de l'intérêt public attaché au patrimoine, à l'architecture, au paysage naturel ou urbain, de la qualité des constructions et de leur insertion harmonieuse dans le milieu environnant.

L'accord de l'ABF peut être assorti de prescriptions afin que le projet ne porte pas atteinte à la conservation ou à la mise en valeur du monument historique ou des abords.

**TITRE 2 : Dispositions applicables aux zones urbaines**

**DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE UA**

Il s'agit de la zone urbaine dense du bourg affectée essentiellement à l'habitat, aux commerces, services et activités qui en sont le complément normal. C'est le centre ancien dont le caractère est à conserver.

**I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL**

**Article UA 1 : Occupations ou utilisations du sol interdites**

- Les installations classées (loi du 19 juillet 1976) soumises à autorisation ou déclaration qui risquent d'apporter des nuisances (bruits, fumées, surcharges de réseaux,...) à la tranquillité et à l'animation de la zone ;
- Les constructions à usage industriel ;
- Les bâtiments à usage agricole ;
- Les constructions destinées à l'élevage des animaux.
- Les caravanes isolées (art. R.443-4 du Code de l'Urbanisme);
- Les terrains de camping et caravanage (art. R.443-7 et suivants du Code de l'Urbanisme)
- Les installations et travaux divers (art. R.442.1 à 13 du Code de l'Urbanisme), exceptées les aires de jeux et de sports ainsi que les aires de stationnement;
- Les carrières;
- Les parcs résidentiels de loisirs (décret du 4 septembre 1980);
- Les habitations légères de loisirs (décret du 4 septembre 1980).

**Article UA 2 : Occupations ou utilisations du sol soumises à conditions particulières**

- Néant

**II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

**Article UA 3 : Accès et voirie**

- Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins ou éventuellement obtenu par l'application de l'article 682 du Code Civil.
- Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile.
- Les accès doivent permettre une desserte automobile ayant au moins 3,50 mètres de largeur, moins de 50 mètres de longueur et aucun virage inférieur à 11 mètres de rayon.
- Lorsque les accès se font à partir d'une voie classée à grande circulation ou à grand trafic, ils devront être aménagés de telle manière que la visibilité vers la voie soit assurée dans de bonnes conditions de sécurité.

- Les accès sur de telles voies seront limités, ou interdits s'il existe des possibilités d'accès indirects.
- Les voies en impasse desservant plus de 5 logements doivent être, dans leur partie terminale, aménagées de façon à permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour.
- La création de voies privées carrossables peut être soumise à des conditions particulières de tracé, de largeur et d'exécution dans l'intérêt de la circulation et de l'utilisation des terrains riverains ou avoisinants.
- Ces voies devront avoir une largeur au moins égale à 6 mètres quand elles desservent moins de 5 logements, 8 mètres dans les autres cas, avec une chaussée aménagée pour le passage de deux véhicules.
- Les chaussées de voies publiques ou privées devront être revêtues.

#### **Article UA 4 : Desserte par les réseaux**

- 1) **Eau potable** : Toute construction à usage d'habitation ou tout établissement occupant du personnel doivent être raccordés au réseau public de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes.
- 2) **Assainissement** : Toute installation ou construction nouvelle doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement, en respectant ses caractéristiques (système séparatif ou unitaire).
- 3) **Électricité et téléphone** :  
Pour toute construction, installation, modification nécessitant une autorisation de travaux, le raccordement des différents réseaux, sur les domaines publics et privés, devra être enterré, si les conditions techniques le permettent, selon les prescriptions qui seront imposées par le gestionnaire lors du dépôt du permis de construire ou de l'autorisation de travaux.

#### **Article UA 5 : Caractéristiques des terrains**

Il n'est pas fixé de règles particulières.

#### **Article UA 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

- 1- Les constructions principales doivent être édifiées à l'alignement des voies publiques existantes, modifiées ou à créer. Cette prescription s'applique aux constructions à édifier en bordure des voies privées déjà construites à l'alignement. Dans ce cas, la limite latérale effective de la voie privée est prise comme alignement, à défaut, il est fixé à 4 mètres de l'axe.
- 2- Des implantations autres que celles prévues au paragraphe 1 ci-dessus seront possibles :
  - a) Lorsque le projet de construction intéresse la totalité de l'un des fronts bâtis d'un îlot ou la totalité d'un îlot, ou un ensemble d'îlots ;
  - b) Lorsque le projet de construction jouxte une construction existante de valeur ou en bon état qui serait en retrait ;
  - c) Lorsque le projet de construction intéresse une parcelle ayant au moins 20 mètres. de front sur rue, à condition que le bâtiment sur rue comprenne des ailes en retour joignant l'alignement ;

- d) Lorsqu'il s'agit d'extension de bâtiments existants ou de construction de bâtiments annexes ;
- e) Lorsque le projet de construction revêt un intérêt public.

**Article UA 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

A moins que le bâtiment à construire ne soit sur la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

**Article UA 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

- Sur un même terrain, entre deux façades de bâtiments d'habitation comportant des ouvertures éclairant des pièces principales, il devra être respecté une distance égale à la hauteur du bâtiment le plus haut, sans être inférieure à 3 mètres.
- Dans les autres cas deux constructions non contiguës devront respecter une distance au moins égale à 3 mètres.

**Article UA 9 : Emprise au sol**

Il n'est pas fixé de règles particulières.

**Article UA 10 : Hauteur des constructions**

**1 - Hauteur relative :**

Lorsque le bâtiment est édifié en bordure d'une voie publique, la distance comptée horizontalement de tout point de l'immeuble au point le plus proche de l'alignement opposé doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points.

Il sera toutefois possible de ne pas appliquer cette règle lorsqu'elle risque de rompre une ordonnance architecturale intéressante.

- Le long des limites séparatives, la hauteur doit s'ajuster aux dispositions de l'article UA 7.

**2 - Hauteur absolue :**

La hauteur des constructions nouvelles ne peut excéder 20 mètres au point le plus haut de la construction avec une tolérance de dépassement pour les éléments de superstructure (cheminée, antenne, chaufferie,...)

**Article UA 11 : Aspect extérieur**

- Le permis de construire pourra être refusé ou n'être accordé que sous réserve de prescriptions spéciales, si l'architecture, les dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier sont de nature à porter atteinte à la mise en valeur des lieux avoisinants, naturels ou urbains.
- Les constructions existantes seront restaurées en tenant le plus grand compte de leur caractère d'origine.

- Les constructions neuves devront présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec l'harmonie du paysage urbain et naturel avoisinant, de façon à s'intégrer au tissu ancien. Le rythme des volumes sera en accord avec celui du bâti ancien. L'emploi à nu de matériaux faits pour être enduits tels que : carreaux de plâtre, agglomérés, etc... est à proscrire.
- Les murs seront traités en matériaux du pays laissés apparents ou en matériaux faits pour être enduits.
- Les couleurs des façades seront recherchées dans une gamme de tons en harmonie avec la nature des matériaux mis en œuvre sur les bâtiments anciens.
- L'aménagement des commerces devra se faire dans le respect de la composition de l'immeuble.
- Dans les périmètres de protection des Monuments Historiques, indiqués sur le plan des servitudes, les constructions sont soumises à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France.

### **Article UA 12 : Stationnement des véhicules**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations devra être assuré en dehors des voies publiques de circulation. Les normes suivantes devront être respectées :

\* Pour les constructions à usage d'habitation : 1 place par logement.

Dans les opérations d'ensemble, il sera prévu de plus des parkings communs correspondant à 1/2 place par logement.

\* Pour les constructions à usage de bureaux : 1 place pour 60 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

\* Pour les constructions à usage commercial : 1 place pour 25 m<sup>2</sup> de surface de vente.

\* En cas d'impossibilité d'aménager les places nécessaires sur le terrain d'assiette du projet, le stationnement peut être réalisé dans son environnement immédiat, en application des dispositions prévues à l'article L.151-33 du code de l'urbanisme.

\* Dans le cas d'opérations de réhabilitation d'immeubles existants, y compris avec changement d'affectation compatible avec la vocation de la zone, aucune contrainte de stationnement ne sera exigée compte tenu de la densité du bâti ancien et des surfaces de stationnement libres existantes à proximité du centre-ville.

### **Article UA 13 : Espaces libres et plantations, espaces boisés classés**

Le permis de construire peut être subordonné au maintien ou à la création d'espaces verts correspondant à l'importance de l'immeuble à construire. En cas de construction de logements à usage d'habitation, il pourra être exigé la réalisation par le constructeur, au profit notamment des enfants et adolescents, d'une aire de jeux et de loisirs située à proximité de ces logements.

## **DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE UB**

Il s'agit de la zone urbaine dense des faubourgs affectée essentiellement à l'habitat, aux commerces, services et activités qui en sont le complément normal.

### **I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL**

#### **Article UB 1 : Occupations ou utilisations du sol interdites**

- Les installations classées (loi du 19 juillet 1976) soumises à autorisation ou déclaration qui risquent d'apporter des nuisances (bruits, fumées, surcharges de réseaux,...) à la tranquillité et à l'animation de la zone ;
- Les bâtiments à usage agricole ;
- Les constructions destinées à l'élevage des animaux ;
- Les caravanes isolées (art. R.443-4 du Code de l'Urbanisme);
- Les terrains de camping et caravanage (art. R.443-7 et suivants du Code de l'Urbanisme) ;
- Les installations et travaux divers (art. R.442-1 à 13 du Code de l'Urbanisme), exceptées les aires de jeux et de sports ainsi que les aires de stationnement;
- Les carrières;
- Les parcs résidentiels de loisirs (décret du 4 septembre 1980);
- Les habitations légères de loisirs (décret du 4 septembre 1980).

#### **Article UB 2 : Occupations ou utilisations du sol soumises à des conditions particulières**

Néant.

### **II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

#### **Article UB 3 : Accès et voirie**

- Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins ou éventuellement obtenu par l'application de l'article 682 du Code Civil.
- Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile.
- Les accès doivent permettre une desserte automobile ayant au moins 3,50 mètres de largeur, moins de 50 mètres de longueur et aucun virage inférieur à 11 mètres de rayon.
- Lorsque les accès se font à partir d'une voie classée à grande circulation ou à grand trafic, ils devront être aménagés de telle manière que la visibilité vers la voie soit assurée dans de bonnes conditions de sécurité.
- Les accès sur de telles voies seront limités, ou interdits s'il existe des possibilités d'accès indirects.
- Les voies en impasse desservant plus de 5 logements doivent être, dans leur partie

terminale, aménagées de façon à permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour.

- La création de voies privées carrossables peut-être soumise à des conditions particulières de tracé, de largeur et d'exécution dans l'intérêt de la circulation et de l'utilisation des terrains riverains ou avoisinants.

- Ces voies devront avoir une largeur au moins égale à 6 mètres quand elles desservent moins de 5 logements, 8 mètres dans les autres cas, avec une chaussée aménagée pour le passage de deux véhicules.

- Les chaussées de voies publiques ou privées devront être revêtues.

#### **Article UB 4 : Desserte par les réseaux**

1) **Eau potable** : Toute construction à usage d'habitation ou tout établissement occupant du personnel doivent être raccordés au réseau public de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes.

2) **Assainissement** : Toute installation ou construction nouvelle doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement, en respectant ses caractéristiques (système séparatif ou unitaire).

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

En tout état de cause, indépendamment de l'épuration de ces eaux, il conviendra de solliciter une autorisation du rejet auprès du gestionnaire concerné.

3) **Électricité et téléphone** : Pour toute construction, installation, modification nécessitant une autorisation de travaux, le raccordement des différents réseaux, sur les domaines publics et privés, devra être enterré, si les conditions techniques le permettent, selon les prescriptions qui seront imposées par le gestionnaire lors du dépôt du permis de construire ou de l'autorisation de travaux.

#### **Article UB 5 : Caractéristiques des terrains**

Il n'est pas fixé de règles particulières.

#### **Article UB 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

1- Les constructions principales doivent être édifiées à l'alignement des voies publiques existantes, modifiées ou à créer. Cette prescription s'applique aux constructions à édifier en bordure des voies privées déjà construites à l'alignement. Dans ce cas, la limite latérale effective de la voie privée est prise comme alignement, à défaut, il est fixé à 4 mètres de l'axe.

2- Des implantations autres que celles prévues au paragraphe 1 ci-dessus seront possibles :

- a) Lorsque le projet de construction intéresse la totalité de l'un des fronts bâtis d'un îlot ou la totalité d'un îlot, ou un ensemble d'îlots ;

- b) Lorsque le projet de construction jouxte une construction existante de valeur ou en



bon état qui serait en retrait ;

c) Lorsque le projet de construction intéresse une parcelle ayant au moins 20 mètres de front sur rue, à condition que le bâtiment sur rue comprenne des ailes en retour joignant l'alignement ;

d) Lorsqu'il s'agit d'extension de bâtiments existants ou de construction de bâtiments annexes ;

e) Pour certains types de construction (écoles, hôpitaux, ...) où l'implantation à l'alignement causerait des nuisances incompatibles avec la fonction de ces bâtiments ;

f) Lorsque le projet de construction revêt un intérêt public.

#### **Article UB 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

A moins que le bâtiment à construire ne soit sur la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

#### **Article UB 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

- Sur un même terrain, entre deux façades de bâtiments d'habitation comportant des ouvertures éclairant des pièces principales, il devra être respecté une distance égale à la hauteur du bâtiment le plus haut, sans être inférieure à 3 mètres.

- Dans les autres cas, deux constructions non contiguës devront respecter une distance au moins égale à 3 mètres.

#### **Article UB 9 : Emprise au sol**

Il n'est pas fixé de règles particulières.

#### **Article UB 10 : Hauteur des constructions**

##### **1 - Hauteur relative :**

Lorsque le bâtiment est édifié en bordure d'une voie publique, la distance comptée horizontalement de tout point de l'immeuble au point le plus proche de l'alignement opposé doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points.

Il sera toutefois possible de ne pas appliquer cette règle lorsqu'elle risque de rompre une ordonnance architecturale intéressante.

- Le long des limites séparatives, la hauteur doit s'ajuster aux dispositions de l'article UB 7.

##### **2 - Hauteur absolue :**

La hauteur des constructions nouvelles ne peut excéder 20 mètres au point le plus haut de la construction avec une tolérance de dépassement pour les éléments de superstructure (cheminée, antenne, chaufferie,...)

**Article UB 11 : Aspect extérieur**

- Les constructions existantes seront restaurées en tenant le plus grand compte de leur caractère d'origine.
- Les constructions neuves devront présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec l'harmonie du paysage urbain et naturel avoisinant, de façon à s'intégrer au tissu ancien. Le rythme des volumes sera en accord avec celui du bâti ancien. L'emploi à nu de matériaux faits pour être enduits tels que : carreaux de plâtre, agglomérés, etc... est à proscrire.
- Les murs seront traités en matériaux du pays laissés apparents ou en matériaux faits pour être enduits.
- Les couleurs des façades seront recherchées dans une gamme de ton en harmonie avec la nature des matériaux mis en œuvre sur les bâtiments anciens.
- L'aménagement des commerces devra se faire dans le respect de la composition de l'immeuble.
- Le permis de construire pourra être refusé ou n'être accordé que sous réserve de prescriptions spéciales, si l'architecture, les dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier sont de nature à porter atteinte à la mise en valeur des lieux avoisinants, naturels ou urbains.
- Dans les périmètres de protection des Monuments Historiques, indiqués sur le plan des servitudes, les constructions sont soumises à l'avis de l'Architecte des bâtiments de France.

**Article UB 12 : Stationnement des véhicules**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations devra être assuré en dehors des voies publiques de circulation. Les normes suivantes devront être respectées :

\* Pour les constructions à usage d'habitation : 1 place par logement.

Dans les opérations d'ensemble, il sera prévu de plus des parkings communs correspondant à 1/2 place par logement.

\* Pour les constructions à usage de bureaux : 1 place pour 60 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

\* Pour les constructions à usage commercial : 1 place pour 25 m<sup>2</sup> de surface de vente.

\* En cas d'impossibilité d'aménager les places nécessaires sur le terrain d'assiette du projet, le stationnement peut être réalisé dans son environnement immédiat, en application des dispositions prévues à l'article L.151-33 du code de l'urbanisme.

\* Dans le cas d'opérations de réhabilitation d'immeubles existants y compris avec changement d'affectation compatible avec la vocation de la zone, aucune contrainte de stationnement ne sera exigée compte tenu de la densité du bâti ancien et des surfaces de stationnement libres existantes à proximité du centre-ville.

**Article UB 13 : Espaces libres et plantations, espaces boisés classés**

Dans le cas de réalisation de groupes d'habitation ou de lotissements comportant plus de 5 logements, il sera demandé un espace commun aménagé représentant au moins 10% de la surface de l'opération.

## **DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE UC**

Il s'agit de la zone résidentielle moyennement dense affectée essentiellement à l'habitat.

### **I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL**

#### **Article UC 1 : Occupations ou utilisations du sol interdites**

- Les installations classées (loi du 19 juillet 1976) soumises à autorisation ou déclaration qui risquent d'apporter des nuisances (bruits, fumées, surcharges de réseaux,...) à la tranquillité et à l'animation de la zone ;
- Les bâtiments à usage agricole ;
- Les constructions destinées à l'élevage des animaux ;
- Les caravanes isolées (art. R.443-4 du Code de l'Urbanisme);
- Les terrains de camping et caravanage (art. R.443-7 et suivants du Code de l'Urbanisme) ;
- Les installations et travaux divers (art. R.442-1 à 13 du Code de l'Urbanisme), exceptées les aires de jeux et de sports ainsi que les aires de stationnement;
- Les carrières;
- Les parcs résidentiels de loisirs (décret du 4 septembre 1980);
- Les habitations légères de loisirs (décret du 4 septembre 1980).

#### **Article UC 2 : Occupations ou utilisations du sol soumises à des conditions particulières**

Néant.

### **II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

#### **Article UC 3 : Accès et voirie**

- Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins ou éventuellement obtenu par l'application de l'article 682 du Code Civil.
- Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile.
- Les accès doivent permettre une desserte automobile ayant au moins 3,50 mètres de largeur, moins de 50 mètres de longueur et aucun virage inférieur à 11 mètres de rayon.
- Lorsque les accès se font à partir d'une voie classée à grande circulation ou à grand trafic, ils devront être aménagés de telle manière que la visibilité vers la voie soit assurée dans de bonnes conditions de sécurité.
- Les accès sur de telles voies seront limités, ou interdits s'il existe des possibilités d'accès indirects.
- Les voies en impasse desservant plus de 5 logements doivent être, dans leur partie terminale, aménagées de façon à permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour.

- La création de voies privées carrossables peut être soumise à des conditions particulières de tracé, de largeur et d'exécution dans l'intérêt de la circulation et de l'utilisation des terrains riverains ou avoisinants.
- Ces voies devront avoir une largeur au moins égale à 6 mètres quand elles desservent moins de 5 logements, 8 mètres dans les autres cas, avec une chaussée aménagée pour le passage de deux véhicules.
- Les chaussées de voies publiques ou privées devront être revêtues.

#### **Article UC 4 : Desserte par les réseaux**

1) **Eau potable** : Toute construction à usage d'habitation ou tout établissement occupant du personnel doivent être raccordés au réseau public de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes.

2) **Assainissement** : Toute installation ou construction nouvelle doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement pour l'évacuation de ses eaux usées.

Toute installation ou construction nouvelle non accolée à une construction existante sur la même parcelle doit être raccordée par des canalisations souterraines à un puits perdu aménagé sur la parcelle concernée pour l'évacuation de ses eaux pluviales.

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

En tout état de cause, indépendamment de l'épuration de ces eaux, il conviendra de solliciter une autorisation du rejet auprès du gestionnaire concerné.

3) **Électricité et téléphone** : Pour toute construction, installation, modification nécessitant une autorisation de travaux, le raccordement des différents réseaux, sur les domaines publics et privés, devra être enterré, si les conditions techniques le permettent, selon les prescriptions qui seront imposées par le gestionnaire lors du dépôt du permis de construire ou de l'autorisation de travaux.

#### **Article UC 5 : Caractéristiques des terrains**

Il n'est pas fixé de règles particulières.

#### **Article UC 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

Toute construction nouvelle devra s'implanter à 6 mètres au moins de l'alignement ou 10 mètres au moins de l'axe des voies.

Ce recul est porté à 10 mètres par rapport à l'alignement de la R.D.2009 et de la R.D.46.

Toutefois, en cas de constructions voisines implantées différemment, l'implantation dans le prolongement de ces constructions sera possible.

**Article UC 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

A moins que le bâtiment à construire ne soit sur la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

**Article UC 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

- Sur un même terrain, entre deux façades de bâtiments d'habitation comportant des ouvertures éclairant des pièces principales, il devra être respecté une distance égale à la hauteur du bâtiment le plus haut, sans être inférieure à 3 mètres.
- Dans les autres cas deux constructions non contiguës devront respecter une distance au moins égale à 3 mètres.

**Article UC 9 : Emprise au sol**

L'emprise des constructions ne doit pas excéder 40% de la superficie de la parcelle.

**Article UC 10 : Hauteur des constructions**

**1 - Hauteur relative :**

Lorsque le bâtiment est édifié en bordure d'une voie publique, la distance comptée horizontalement de tout point de l'immeuble au point le plus proche de l'alignement opposé doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points.

- Le long des limites séparatives, la hauteur doit s'ajuster aux dispositions de l'article UC 7.

**2 - Hauteur absolue :**

La hauteur des constructions nouvelles ne peut excéder 16 mètres au point le plus haut de la construction avec une tolérance de dépassement pour les éléments de superstructure (cheminée, antenne, chaufferie,...).

**Article UC 11 : Aspect extérieur**

- Les constructions existantes seront restaurées en tenant le plus grand compte de leur caractère d'origine.
- Les constructions neuves devront présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec l'harmonie du paysage urbain et naturel avoisinant, de façon à s'intégrer au tissu ancien. Le rythme des volumes sera en accord avec celui du bâti ancien. L'emploi à nu de matériaux faits pour être enduits tels que : carreaux de plâtre, agglomérés, etc... est à proscrire.
- Les murs seront traités en matériaux du pays laissés apparents ou en matériaux faits pour être enduits.
- Les couleurs des façades seront recherchées dans une gamme de ton en harmonie avec la nature des matériaux mis en œuvre sur les bâtiments anciens.
- L'aménagement des commerces devra se faire dans le respect de la composition de l'immeuble.
- Le permis de construire pourra être refusé ou n'être accordé que sous réserve de

prescriptions spéciales, si l'architecture, les dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier sont de nature à porter atteinte à la mise en valeur des lieux avoisinants, naturels ou urbains.

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

### **Article UC 12 : Stationnement des véhicules**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations devra être assuré en dehors des voies publiques de circulation. Les normes suivantes devront être respectées :

\* Pour les constructions à usage d'habitation : 1 place par logement.

Dans les opérations d'ensemble, il sera prévu de plus des parkings communs correspondant à 1/2 place par logement.

\* Pour les constructions à usage de bureaux : 1 place pour 60 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

\* Pour les constructions à usage commercial : 1 place pour 25 m<sup>2</sup> de surface de vente.

\* En cas d'impossibilité d'aménager les places nécessaires sur le terrain d'assiette du projet, le stationnement peut être réalisé dans son environnement immédiat, en application des dispositions prévues à l'article L.151-33 du code de l'urbanisme.

\* Dans le cas d'opérations de réhabilitation d'immeubles existants y compris avec changement d'affectation compatible avec la vocation de la zone, aucune contrainte de stationnement ne sera exigée compte tenu de la densité du bâti ancien et des surfaces de stationnement libres existantes à proximité du centre-ville.

### **Article UC 13 : Espaces libres et plantations, espaces boisés classés**

Dans le cas de réalisation de groupes d'habitation ou de lotissements comportant plus de 5 logements, il sera demandé un espace commun aménagé représentant au moins 5% de la surface de l'opération.

## **DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE UH**

Il s'agit des zones partiellement desservies par des équipements qu'il n'est pas prévu de renforcer dans l'immédiat mais dans lesquelles des constructions sont déjà édifiées. Elles sont destinées à recevoir de l'habitat avec une occupation du sol modérée.

Dans ces zones, il sera autorisé un assainissement individuel.

### **I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL**

#### **Article UH 1 : Occupations ou utilisations du sol interdites**

- Les installations classées (loi du 19 juillet 1976) soumises à autorisation ou déclaration qui risquent d'apporter des nuisances (bruits, fumées, surcharges de réseaux,...) à la tranquillité et à l'animation de la zone ;
- Les constructions liées aux activités commerciales ou industrielles ;
- Les bâtiments à usage agricole, sauf les petits bâtiments de stockage ;
- Les caravanes isolées (art. R.443-4 du Code de l'Urbanisme);
- Les terrains de camping et caravanage (art. R.443-7 et suivants du Code de l'Urbanisme) ;
- Les installations et travaux divers (art. R.442-1 à 13 du Code de l'Urbanisme), exceptées les aires de jeux et de sports ainsi que les aires de stationnement;
- Les carrières;
- Les parcs résidentiels de loisirs (décret du 4 septembre 1980);
- Les habitations légères de loisirs (décret du 4 septembre 1980).

#### **Article UH 2 : Occupations ou utilisations du sol soumises à des conditions particulières**

Néant.

### **II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

#### **Article UH 3 : Accès et voirie**

- Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins ou éventuellement obtenu par l'application de l'article 682 du Code Civil.
- Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile.
- Les accès doivent permettre une desserte automobile ayant au moins 3,50 mètres de largeur, moins de 50 mètres de longueur et aucun virage inférieur à 11 mètres de rayon.
- Lorsque les accès se font à partir d'une voie classée à grande circulation ou à grand trafic, ils devront être aménagés de telle manière que la visibilité vers la voie soit assurée dans de bonnes conditions de sécurité.
- Les accès sur de telles voies seront limités, ou interdits s'il existe des possibilités d'accès indirects.

- Les voies en impasse desservant plus de 5 logements doivent être, dans leur partie terminale, aménagées de façon à permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour.
- La création de voies privées carrossables peut être soumise à des conditions particulières de tracé, de largeur et d'exécution dans l'intérêt de la circulation et de l'utilisation des terrains riverains ou avoisinants.
- Ces voies devront avoir une largeur au moins égale à 6 mètres quand elles desservent moins de 5 logements, 8 mètres dans les autres cas, avec une chaussée aménagée pour le passage de deux véhicules.
- Les chaussées de voies publiques ou privées devront être revêtues.

#### **Article UH 4 : Desserte par les réseaux**

1) **Eau potable** : Toute construction à usage d'habitation ou tout établissement occupant du personnel doivent être raccordés au réseau public de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes.

2) **Assainissement** : Toute installation ou construction nouvelle doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement, en respectant ses caractéristiques (système séparatif ou unitaire).

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

En tout état de cause, indépendamment de l'épuration de ces eaux, il conviendra de solliciter une autorisation du rejet auprès du gestionnaire concerné.

3) **Électricité et téléphone** : Pour toute construction, installation, modification nécessitant une autorisation de travaux, le raccordement des différents réseaux, sur les domaines publics et privés, devra être enterré, si les conditions techniques le permettent, selon les prescriptions qui seront imposées par le gestionnaire lors du dépôt du permis de construire ou de l'autorisation de travaux.

#### **Article UH 5 : Caractéristiques des terrains**

Il n'est pas fixé de règles particulières.

#### **Article UH 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

Toute construction nouvelle devra s'implanter à 6 mètres au moins de l'alignement ou 10 mètres au moins de l'axe des voies.

Ce recul est porté à 10 mètres par rapport à l'alignement de la R.D.2009 et de la R.D.46.

Toutefois, en cas de constructions voisines implantées différemment, l'implantation dans le prolongement de ces constructions sera possible.



**Article UH 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

A moins que le bâtiment à construire ne soit sur la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

**Article UH 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

- Sur un même terrain, entre deux façades de bâtiments d'habitation comportant des ouvertures éclairant des pièces principales, il devra être respecté une distance égale à la hauteur du bâtiment le plus haut, sans être inférieure à 3 mètres.
- Dans les autres cas deux constructions non contiguës devront respecter une distance au moins égale à 3 mètres.

**Article UH 9 : Emprise au sol**

L'emprise maximum des constructions est fixée à 25%.

**Article UH 10 : Hauteur des constructions**

**1 - Hauteur relative :**

- Lorsque le bâtiment est édifié en bordure d'une voie publique, la distance comptée horizontalement de tout point de l'immeuble au point le plus proche de l'alignement opposé doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points.
- Le long des limites séparatives, la hauteur doit s'ajuster aux dispositions de l'article UH 7.

**2 - Hauteur absolue :**

La hauteur des constructions nouvelles ne peut excéder 10 mètres au point le plus haut de la construction.

**Article UH 11 : Aspect extérieur**

- Les constructions existantes seront restaurées en tenant le plus grand compte de leur caractère d'origine.
- Les constructions neuves devront présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec l'harmonie du paysage urbain et naturel avoisinant, de façon à s'intégrer au tissu ancien. Le rythme des volumes sera en accord avec celui du bâti ancien.
- L'emploi à nu de matériaux faits pour être enduits tels que: carreaux de plâtre, agglomérés, etc... est à proscrire.
- Les murs seront traités en matériaux du pays laissés apparents ou en matériaux faits pour être enduits.

- Le permis de construire pourra être refusé ou n'être accordé que sous réserve de prescriptions spéciales, si l'architecture, les dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier sont de nature à porter atteinte à la mise en valeur des lieux avoisinants, naturels ou urbains.

**Article UH 12 : Stationnement des véhicules**

Les aires nécessaires au stationnement des véhicules doivent être aménagées hors des voies publiques ou espaces publics.

**Article UH 13 : Espaces libres et plantations - Espaces boisés classés**

Les plantations existantes seront maintenues ou remplacées par des plantations au moins équivalentes.

## **DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE UP**

Il s'agit de la zone correspondant aux anciens terrains ferroviaires, affectés à un projet de reconversion à destination mixte (habitat, commerces, services, activités...).

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 ou à générer des nuisances sonores du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations.

### **I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL**

#### **Article UP 1 : Occupations ou utilisations du sol interdites**

- Les bâtiments à usage agricole
- Les constructions à usage industriel
- Les parcs d'attraction
- Les golfs
- Les dépôts de véhicules
- Les terrains de camping
- Les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs
- Les parcs résidentiels de loisirs et villages de vacances
- Les résidences mobiles de loisirs
- Les habitations légères de loisirs
- Les aires d'accueil et les terrains familiaux des gens du voyage
- Les résidences mobiles constituant l'habitat permanent des gens du voyage
- Les terrains pour résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs
- Les installations classées (loi du 19 juillet 1976) soumises à autorisation ou déclaration qui risquent d'apporter des nuisances (bruits, fumées, surcharges de réseaux,...) à la tranquillité et à l'animation de la zone
- Les constructions destinées à l'élevage des animaux
- Les carrières

#### **Article UP 2 : Occupations ou utilisations du sol soumises à des conditions particulières**

Néant.

### **II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

#### **Article UP 3 : Accès et voirie**

- Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins ou éventuellement obtenu par l'application de l'article 682 du Code Civil.
- Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile.

- Lorsque les accès se font à partir d'une voie classée à grande circulation, ils devront être aménagés de telle manière que la visibilité vers la voie soit assurée dans de bonnes conditions de sécurité.
- Les voies en impasse desservant plus de 5 logements doivent être, dans leur partie terminale, aménagées de façon à permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour.
- La création de voies privées carrossables peut être soumise à des conditions particulières de tracé, de largeur et d'exécution dans l'intérêt de la circulation et de l'utilisation des terrains riverains ou avoisinants.

#### **Article UP 4 : Desserte par les réseaux**

- 1) **Eau potable** : Toute construction à usage d'habitation ou tout établissement occupant du personnel doit être raccordé au réseau public de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes.
- 2) **Assainissement** : Toute installation ou construction nouvelle doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement, en respectant ses caractéristiques (système séparatif ou unitaire).
- 3) **Eaux pluviales** : Les aménagements devront prioriser la rétention, l'infiltration ou la récupération des eaux pluviales.
- 4) **Électricité et téléphone** : Pour toute construction, installation, modification nécessitant une autorisation de travaux, le raccordement des différents réseaux, sur les domaines publics et privés, devra être enterré, si les conditions techniques le permettent, selon les prescriptions qui seront imposées par le gestionnaire lors du dépôt du permis de construire ou de l'autorisation de travaux.

#### **Article UP 5 : Caractéristiques des terrains**

Il n'est pas fixé de règles particulières.

#### **Article UP 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

- 1- Les constructions principales peuvent être édifiées à l'alignement des voies publiques (ou en limite d'emprise des voies privées ouvertes à la circulation publique) existantes, modifiées ou à créer.
- 2- En cas d'implantation en recul de l'alignement ou de la limite d'emprise des voies privées ouvertes à la circulation publique, les constructions principales devront être édifiées avec un recul minimal **de 2 mètres**.
- 3- En outre, en bordure de la R.D. 46, toute construction doit observer un recul minimal de 10 mètres par rapport à la limite du domaine public de la R.D.46. A titre d'illustration, ce recul spécifique est représenté sur le plan de zonage.

#### **Article UP 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

A moins que le bâtiment à construire ne soit implanté sur la limite séparative latérale, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à 3 mètres.

**Article UP 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Sur une même propriété, deux constructions non contiguës devront respecter une distance entre elles au moins égale à 3 mètres.

**Article UP 9 : Emprise au sol**

**L'emprise au sol des constructions à usage d'équipements d'intérêt collectif et services publics n'est pas réglementée.**

L'emprise au sol des autres constructions n'excédera pas un maximum de **40 % de la superficie de l'unité foncière.**

**Article UP 10 : Hauteur des constructions**

**1 - Hauteur relative :**

- Lorsque le bâtiment est édifié en bordure d'une voie publique ou en limite d'emprise d'une voie privée ouverte à la circulation publique, la distance comptée horizontalement de tout point de l'immeuble au point le plus proche de l'alignement (ou limite d'emprise de voie) opposé(e) doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points.

- Lorsque le bâtiment est édifié en limite séparative et jouxte un bâtiment voisin lui-même implanté sur la même limite séparative, sa hauteur ne devra pas dépasser celle dudit bâtiment voisin de plus d'un étage.

**2 - Hauteur absolue :**

La hauteur des constructions nouvelles ne peut excéder **13 mètres à l'égout ou à l'acrotère, mesurée par rapport au terrain naturel**, avec une tolérance de dépassement pour les éléments techniques de superstructure (cheminées, antennes, chaufferie, VMC, panneaux photovoltaïques, éoliennes...).

**Article UP 11 : Aspect extérieur**

- Le permis de construire pourra être refusé ou n'être accordé que sous réserve de prescriptions spéciales, si l'architecture, les dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier sont de nature à porter atteinte à la mise en valeur des lieux avoisinants, naturels ou urbains.

- Les constructions existantes seront restaurées en tenant le plus grand compte de leur caractère d'origine.

- Les constructions neuves devront présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec l'harmonie du paysage urbain et naturel avoisinant, de façon à s'intégrer au tissu ancien. Le rythme des volumes sera en accord avec celui du bâti ancien. L'emploi à nu de matériaux faits pour être enduits tels que : carreaux de plâtre, agglomérés, etc.. est à proscrire.

- Un soin particulier devra être porté à une intégration esthétique des émergences diverses sur toitures.

- L'aménagement des commerces devra se faire dans le respect de la composition de l'immeuble.

### Article UP 12 : Stationnement des véhicules

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations devra être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique. Les normes suivantes devront être respectées :

\* Pour les constructions à usage d'habitation : 1 place par logement.

Dans les opérations d'ensemble, il sera prévu de plus des parkings communs correspondant à 1/2 place par logement.

\* Pour les constructions à usage de bureaux : 1 place pour 60 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

\* Pour les constructions à usage commercial : 1 place pour 25 m<sup>2</sup> de surface de vente.

**\* Pour les constructions à usage d'habitation ou de bureaux, il sera prévu des places de stationnement pour les vélos à raison d'au moins un emplacement de 1,50 m<sup>2</sup> par tranche entamée de 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher.**

\* En cas d'impossibilité d'aménager les places nécessaires sur le terrain d'assiette du projet, le stationnement peut être réalisé dans son environnement immédiat, en application des dispositions prévues à l'article L.151-33 du code de l'urbanisme.

\* Dans le cas d'opérations de réhabilitation d'immeubles existants y compris avec changement d'affectation compatible avec la vocation de la zone, aucune contrainte de stationnement ne sera exigée compte tenu de la densité du bâti ancien et des surfaces de stationnement libres existantes à proximité du centre-ville.

### Article UP 13 : Espaces libres et plantations - Espaces boisés classés

Dans le cas de réalisation de groupes d'habitation ou de lotissements comportant plus de 5 logements, il sera demandé de maintenir **des espaces non bâtis, de pleine terre et végétalisés**, représentant au moins **10 % de la surface de l'opération**.

## **DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE UI**

Il s'agit d'une zone équipée destinée aux activités artisanales, industrielles et commerciales.

### **I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL**

#### **Article UI 1 : Occupations ou utilisations du sol interdites**

- Les constructions à usage d'habitation et leurs annexes ;
- Les lotissements ou opérations groupées à usages d'habitation ;
- Les bâtiments à usage agricole ;
- Les constructions destinées à l'élevage des animaux ;
- Les caravanes isolées (art. R.443-4 du Code de l'Urbanisme) ;
- Les terrains de camping et caravanage (art. R 443-7 et suivants du Code de l'Urbanisme) ;
- Les installations et travaux divers (art. R. 442-1 à 13 du Code de l'Urbanisme), exceptées les aires de jeux et de sports ainsi que les aires de stationnement ;
- Les carrières ;
- Les parcs résidentiels de loisirs (décret du 4 septembre 1980) ;
- Les habitations légères de loisirs (décret du 4 septembre 1980).

#### **Article UI 2 : Occupations ou utilisations du sol soumises à des conditions particulières**

- Les constructions à usage d'habitations dont la présence est indispensable pour assurer la direction, le gardiennage et la surveillance de l'établissement ;
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

### **II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

#### **Article UI 3 : Accès et voirie**

- Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins ou éventuellement obtenu par l'application de l'article 682 du Code Civil.
- Tout accès sur la voie publique doit être aménagé en fonction de l'importance de la circulation générale et de l'importance du trafic accédant, de façon à éviter toutes difficultés et tout danger pour la circulation générale.
- L'accès direct sur les voies classées à grande circulation est interdit s'il existe une possibilité d'accès indirect par une voie latérale ; dans la négative, l'accès sera toléré en un seul point.

**Article UI 4 : Desserte par les réseaux**

1) **Eau potable** : Tout établissement, ou toute construction doivent être équipés d'une installation d'eau potable sous pression, raccordée au réseau public de caractéristiques suffisantes.

2) **Assainissement** :

a) Les constructions doivent être branchées au réseau d'assainissement ou, à défaut, toutes les eaux et matières usées doivent être dirigées sur des dispositifs de traitement respectant la réglementation en vigueur et évacuées conformément aux exigences des textes réglementaires, ces installations étant conçues pour être branchées sur le réseau d'assainissement lorsqu'il sera mis en place.

b) Les eaux de refroidissement ne peuvent être rejetées dans les cours d'eau que si la température est inférieure à 30° C.

c) Certains traitements peuvent être exigés avant rejet dans le réseau public en fonction de la nature de l'établissement.

3) **Électricité et téléphone** : Pour toute construction, installation, modification nécessitant une autorisation de travaux, le raccordement des différents réseaux, sur les domaines publics et privés, devra être enterré, si les conditions techniques le permettent, selon les prescriptions qui seront imposées par le gestionnaire lors du dépôt du permis de construire ou de l'autorisation de travaux.

**Article UI 5 : Caractéristiques des terrains**

Il n'est pas fixé de règles particulières.

**Article UI 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

L'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques est libre, sauf en cas de marge de recul portée au plan de zonage.

**Article UI 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

A moins que le bâtiment à construire ne soit sur la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

Cette distance minimum est portée à 6 mètres lorsque la parcelle voisine n'est pas située en zone UI ou AUI, ou lorsqu'il s'agit d'un établissement classé soumis à autorisation.

**Article UI 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Sauf en cas de problèmes particuliers de fonctionnement, deux constructions non contiguës doivent être édifiées à une distance au moins égale à la moitié de la plus grande hauteur des deux constructions, sans être inférieure à 3 mètres.



**Article UI 9 : Emprise au sol**

L'emprise des bâtiments ne doit pas excéder 60 % de la surface des parcelles.

**Article UI 10 : Hauteur maximum des constructions****1 - Hauteur relative :**

- Le long d'une voie, la hauteur maximale H d'une construction, ne doit pas dépasser la distance « L » la séparant du point le plus proche de l'alignement opposé, augmenté de 5 mètres., soit : H plus petit ou égal à « L+5 » et H plus petit ou égal à hauteur absolue;
- Lorsque la construction est édifiée en retrait de l'alignement, la hauteur ci-dessus est augmentée de la valeur du retrait « R », soit H plus petit ou égal à « L+5+R » et H plus petit ou égal à hauteur absolue.

**2 - Hauteur absolue :**

La hauteur maximale absolue des constructions nouvelles ne peut excéder 12 mètres, cette hauteur ne peut excéder 18 mètres pour les zones du Pont Panay, des Paltrats et des Jalfrettes, sauf éléments isolés (antenne, pylône...) ou impératif d'ordre technologique

Lorsqu'une construction est implantée en limite parcellaire, cette hauteur maximale absolue sur limite est fixée à 9 mètres.

Pour les superstructures et ouvrages techniques nécessitant pour leur fonction une hauteur plus élevée (antennes, pylônes, silo), la hauteur maximale est portée à 30 mètres.

**Article UI 11 : Aspect extérieur**

- 1) Les constructions et installations autorisées ne doivent nuire, ni par leur volume, ni par leur aspect, à l'environnement immédiat et aux paysages dans lesquels elles s'intégreront.
- 2) Les clôtures à proximité immédiate des accès des établissements industriels et dépôts, ou des carrefours de voies ouvertes à la circulation générale doivent être établies de telle manière qu'elles ne créent aucune gêne à la circulation, notamment en matière de dégagement de visibilité.

**Article UI 12 : Stationnement des véhicules**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations, doit être assuré en dehors des voies publiques et respecter les normes ci-après :

- \* 1 place de stationnement par logement de fonction ;
- \* 1 place pour 60 m<sup>2</sup> de surface de plancher de bureaux ;
- \* 1 surface égale à 20 % de la surface de plancher des bâtiments industriels ou artisanaux ;
- \* Pour les constructions à usage commercial : 1 place par 25 m<sup>2</sup> de surface de vente.

**Article UI 13 : Espaces libres et plantations - Espaces boisés classés**

- 1) Les marges de recul par rapport aux voies doivent comporter des espaces verts plantés ; des rideaux d'arbres doivent masquer les aires de stockage extérieures et de parkings, ainsi que les dépôts et décharges.
- 2) Les aires de stationnement découvertes doivent être plantées. Les plantations devront être uniformément réparties.

**TITRE 3 : Dispositions applicables aux zones à urbaniser**

**DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE AU**

Il s'agit d'une zone naturelle non équipée destinée à être ouverte à l'urbanisation. Elle est susceptible d'accueillir des constructions à usage d'habitation, commerces, services et équipements publics.

Cette zone peut être urbanisée à l'occasion de la réalisation d'opérations d'aménagement ou de construction compatible avec un aménagement cohérent de la zone. Une étude globale d'aménagement par zone sera réalisée et rendue publique avant toute opération.

**I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL**

**Article AU 1 : Occupations ou utilisations du sol interdites**

- Les installations classées (loi du 19 juillet 1976) soumises à autorisation ou déclaration qui risquent d'apporter des nuisances (bruits, fumées, surcharges de réseaux,...) à la tranquillité et à l'animation de la zone ;
- Les constructions à usage industriel ;
- Les bâtiments à usage agricole ;
- Les constructions destinées à l'élevage des animaux ;
- Les caravanes isolées (art. R.443-4 du Code de l'Urbanisme);
- Les terrains de camping et caravanage (art. R.443-7 et suivants du Code de l'Urbanisme) ;
- Les installations et travaux divers (art. R.442-1 à 13 du Code de l'Urbanisme), exceptées les aires de jeux et de sports ainsi que les aires de stationnement;
- Les carrières;
- Les parcs résidentiels de loisirs (décret du 4 septembre 1980);
- Les habitations légères de loisirs (décret du 4 septembre 1980).

**Article AU 2 : Occupations ou utilisations du sol soumises à des conditions particulières**

Néant.

**II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

**Article AU 3 : Accès et voirie**

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

- Les chaussées de voies publiques ou privées devront avoir des caractéristiques suffisantes, notamment une emprise minimum de 8.00 mètres de large.
- Les caractéristiques générales des voies principales des opérations devront être adaptées aux nécessités de desserte de l'ensemble de la zone.
- Les chaussées des voies publiques ou privées devront être revêtues.

#### **Article AU 4 : Desserte par les réseaux**

- 1) **Eau potable** : Toute installation ou construction nouvelle doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes et adaptées aux nécessités de desserte de l'ensemble de la zone.
- 2) **Assainissement** : Les constructions ou ensemble de constructions doivent être branchés au réseau collectif d'assainissement de caractéristiques suffisantes et adaptées aux nécessités de desserte de l'ensemble de la zone.
- 3) **Électricité et téléphone** : Pour toute construction, installation, modification nécessitant une autorisation de travaux, le raccordement des différents réseaux, sur les domaines publics et privés, devra être enterré, si les conditions techniques le permettent, selon les prescriptions qui seront imposées par le gestionnaire lors du dépôt du permis de construire ou de l'autorisation de travaux.

#### **Article AU 5 : Caractéristiques des terrains**

Il n'est pas fixé de règles particulières.

#### **Article AU 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

Toute construction nouvelle devra s'implanter à 6 mètres au moins de l'alignement ou 10 mètres au moins de l'axe des voies.

Ce recul est porté à 10 mètres par rapport à l'alignement de la R.D.46.

Toutefois, en cas de constructions voisines implantées différemment, l'implantation dans le prolongement de ces constructions sera possible.

#### **Article AU 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

A moins que le bâtiment à construire ne soit sur la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

#### **Article AU 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

- Sur un même terrain, entre deux façades de bâtiments d'habitation comportant des ouvertures éclairant des pièces principales, il devra être respecté une distance égale à la hauteur du bâtiment le plus haut, sans être inférieure à 3 mètres.
- Dans les autres cas deux constructions non contiguës devront respecter une distance au moins égale à 3 mètres.

**Article AU 9 : Emprise au sol**

Il n'est pas fixé de règles particulières.

**Article AU 10 : Hauteur maximum des constructions**

**1 - Hauteur relative :**

Lorsque le bâtiment est édifié en bordure d'une voie publique, la distance comptée horizontalement de tout point de l'immeuble au point le plus proche de l'alignement opposé doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points.

- Le long des limites séparatives, la hauteur doit s'ajuster aux dispositions de l'article AU 7.

**2 - Hauteur absolue :**

La hauteur des constructions nouvelles ne peut excéder 16 mètres au point le plus haut de la construction avec une tolérance de dépassement pour les éléments de superstructure (cheminée, antenne, chaufferie,...)

**Article AU 11 : Aspect extérieur**

- Les constructions existantes seront restaurées en tenant le plus grand compte de leur caractère d'origine.

- Les constructions neuves devront présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec l'harmonie du paysage urbain et naturel avoisinant, de façon à s'intégrer au tissu ancien. Le rythme des volumes sera en accord avec celui du bâti ancien. L'emploi à nu de matériaux faits pour être enduits tels que : carreaux de plâtre, agglomérés, etc... est à proscrire.

- Les murs seront traités en matériaux du pays laissés apparents ou en matériaux faits pour être enduits.

- Les couleurs des façades seront recherchées dans une gamme de ton en harmonie avec la nature des matériaux mis en œuvre sur les bâtiments anciens.

- Le permis de construire pourra être refusé ou n'être accordé que sous réserve de prescriptions spéciales, si l'architecture, les dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier sont de nature à porter atteinte à la mise en valeur des lieux avoisinants, naturels ou urbains.

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

**Article AU 12 : Stationnement des véhicules**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations devra être assuré en dehors des voies publiques de circulation.

**Article AU 13 : Espaces libres et plantations - Espaces boisés classés**

Le permis de construire peut être subordonné au maintien ou à la création d'espaces verts correspondant à l'importance de l'immeuble à construire. En cas de construction de logements à usage d'habitation, il pourra être exigé la réalisation par le constructeur, au profit notamment des enfants et adolescents, d'une aire de jeux et de loisirs située à proximité de ces logements et correspondant à leur importance.

## **DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE AUI**

Il s'agit d'une zone naturelle non équipée destinée aux activités artisanales, industrielles et commerciales.

Cette zone peut être urbanisée à l'occasion de la réalisation d'opérations d'aménagement ou de construction compatible avec un aménagement cohérent de la zone. Une étude globale d'aménagement par zone sera réalisée et rendue publique avant toute opération.

### **I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL**

#### **Article AUI1 : Occupations ou utilisations du sol interdites**

- Les constructions à usage d'habitation et leurs annexes ;
- Les lotissements ou opérations groupées à usage d'habitation ;
- Les caravanes isolées (art. R. 443-4 du Code de l'Urbanisme) ;
- Les terrains de camping (art R 443-7 et suivants du Code de l'Urbanisme) ;
- Les installations et travaux divers (art. R. 442-1 à 13 du Code de l'Urbanisme), exceptées les aires de stationnement et les dépôts de véhicules ;
- Les carrières ;
- Les parcs résidentiels de loisirs (décret du 4 septembre 1980) ;
- Les habitations légères de loisirs (décret du 4 septembre 1980).

#### **Article AUI 2 : Occupations ou utilisations du sol soumises à des conditions particulières**

- Les constructions à usage d'habitation dont la présence est indispensable pour assurer la direction, le gardiennage et la surveillance de l'établissement ;
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- L'aménagement à des fins de service public d'aires d'accueil permanentes pour les Gens du Voyage.

### **II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

#### **Article AUI 3 : Accès et voirie**

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée.

Tout accès sur la voie publique doit être aménagé en fonction de l'importance de la circulation générale et de l'importance du trafic accédant, de façon à éviter toutes difficultés et tout danger pour la circulation générale.

L'accès direct sur les voies classées à grande circulation est interdit s'il existe une possibilité d'accès indirect par une voie latérale; dans la négative, l'accès sera toléré en un seul point.

Les caractéristiques générales des voies principales des opérations devront être adaptées aux nécessités de desserte de l'ensemble de la zone.

#### **Article AUI 4 : Desserte par les réseaux**

1) **Eau potable** : Tout établissement, ou toute construction doivent être équipés d'une installation d'eau potable sous pression, raccordée au réseau public de caractéristiques suffisantes.

2) **Assainissement** :

a) Les constructions doivent être branchées au réseau d'assainissement ou, à défaut, toutes les eaux et matières usées doivent être dirigées sur des dispositifs de traitement respectant la réglementation en vigueur et évacuées conformément aux exigences des textes réglementaires, ces installations étant conçues pour être branchées sur le réseau d'assainissement lorsqu'il sera mis en place.

b) Les eaux de refroidissement ne peuvent être rejetées dans les cours d'eau que si la température est inférieure à 30° C.

c) Certains traitements peuvent être exigés avant rejet dans le réseau public en fonction de la nature de l'établissement.

3) **Électricité et téléphone** : Pour toute construction, installation, modification nécessitant une autorisation de travaux, le raccordement des différents réseaux, sur les domaines publics et privés, devra être enterré, si les conditions techniques le permettent, selon les prescriptions qui seront imposées par le gestionnaire lors du dépôt du permis de construire ou de l'autorisation de travaux.

#### **Article AUI 5 : Caractéristiques des terrains**

Il n'est pas fixé de règles particulières.

#### **Article AUI 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

L'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques est libre, sauf en cas de marge de recul portée au plan de zonage.

#### **Article AUI 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

A moins que le bâtiment à construire ne soit sur la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

Cette distance minimum est portée à 6 mètres lorsque la parcelle voisine n'est pas située en zone UI ou AUI, ou lorsqu'il s'agit d'un établissement classé soumis à autorisation.



**Article AUI 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Sauf en cas de problèmes particuliers de fonctionnement, deux constructions non contiguës doivent être édifiées à une distance au moins égale à la moitié de la plus grande hauteur des deux constructions, sans être inférieure à 3 mètres.

**Article AUI 9 : Emprise au sol**

L'emprise des bâtiments ne doit pas excéder 60 % de la surface des parcelles.

**Article AUI 10 : Hauteur maximum des constructions****1 - Hauteur relative :**

- Lorsque le bâtiment est édifié en bordure d'une voie publique, la distance comptée horizontalement de tout point de l'immeuble au point le plus proche de l'alignement opposé doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points.

- Le long des limites séparatives, la hauteur doit s'ajuster aux dispositions de l'article AUI 7.

**2 - Hauteur absolue :**

La hauteur maximale absolue des constructions nouvelles ne peut excéder 18 mètres, sauf éléments isolés (antenne, pylône...) ou impératif d'ordre technologique.

Lorsqu'une construction est implantée à l'alignement ou en limite parcellaire, cette hauteur maximale absolue sur limite est fixée à 6 mètres.

**Article AUI 11 : Aspect extérieur**

1) Les constructions et installations autorisées ne doivent nuire, ni par leur volume, ni par leur aspect, à l'environnement immédiat et aux paysages dans lesquels elles s'intégreront.

2) Les clôtures à proximité immédiate des accès des établissements industriels et dépôts, ou des carrefours de voies ouvertes à la circulation générale doivent être établies de telle manière qu'elles ne créent aucune gêne à la circulation, notamment en matière de dégagement de visibilité.

**Article AUI 12 : Stationnement des véhicules**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations, doit être assuré en dehors des voies publiques et respecter les normes ci-après :

- \* 1 place de stationnement par logement de fonction ;
- \* 1 place pour 60 m<sup>2</sup> de surface de plancher de bureaux ;
- \* 1 surface égale à 20 % de la surface de plancher des bâtiments industriels ou artisanaux ;
- \* Pour les constructions à usage commercial : 1 place par 25 m<sup>2</sup> de surface de vente.

**Article AUI 13 : Espaces libres et plantations - Espaces boisés classés**

- Les aires de stationnement découvertes doivent être plantées. Les plantations devront être uniformément réparties.
- Les marges de recul par rapport aux voies doivent comporter des espaces verts plantés.
- Les aires de dépôts de matériaux devront être masquées par des haies vives à mélange feuillus et persistants rustiques.

<b>TITRE 4 : Dispositions applicables aux zones agricoles</b>
---

**DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE A**

Cette zone naturelle, non équipée, est à protéger en raison notamment du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. Sa vocation est à dominante agricole.

**I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL**

**Article A1 : Occupations ou utilisations du sol interdites**

- Toutes les occupations, utilisations et constructions non liées à une exploitation agricole ;
- Les changements d'affectation.

**Article A 2 : Occupations ou utilisations du sol soumises à des conditions particulières**

- Les campings à la ferme ;
- Dans le respect de la réglementation les concernant, les constructions nouvelles liées à une exploitation agricole ;
- L'extension des bâtiments existants, leur aménagement ou leur reconstruction ainsi que la construction des bâtiments annexes qui leur sont liés ;
- Les changements d'affectation des bâtiments existants, sous réserve qu'ils soient destinés à l'extension d'un bâtiment contigu affecté à l'habitation ;
- La reconstruction des bâtiments dans leur volume initial en cas de destruction après sinistre et sous réserve que leur implantation ne constitue pas une gêne notamment pour la circulation;
- Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics et les réseaux d'intérêt publics (transformateurs, antennes, pylônes,...) ;
- Les constructions ou réalisations d'outillages nécessaires au fonctionnement du service public et dont les implantations seraient commandées par les impératifs de l'exploitation ferroviaire ;
- Les constructions et ouvrages destinés à améliorer l'écoulement des eaux ;
- Les carrières, dans le respect de la réglementation les concernant.

## II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

### Article A 3 : Accès et voirie

- Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins ou éventuellement obtenu par l'application de l'article 682 du Code Civil.
- Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux exigences minimales de la sécurité, de la protection civile, de la lutte contre l'incendie et doivent permettre une desserte automobile ayant 3,50 mètres au moins de largeur.
- Lorsque les accès se font à partir d'une voie classée à grande circulation ou à grand trafic, ils devront être aménagés de telle manière que la visibilité vers la voie soit assurée dans de bonnes conditions de sécurité.
- Les accès sur de telles voies seront limités, ou interdits s'il existe des possibilités d'accès indirects.

### Article A 4 : Desserte par les réseaux

- 1) **Eau potable** : Toute construction à usage d'habitation et tout établissement occupant du personnel doivent être alimentés en eau potable.
- 2) **Assainissement** : Toutes les eaux usées et matières usées doivent être dirigées sur des dispositifs de traitement conformément aux exigences des textes réglementaires et des prescriptions de l'étude de zonage et d'assainissement.  
L'évacuation des eaux ménagères et effluents non traités dans les fossés est interdite.  
En tout état de cause, indépendamment de l'épuration des ces eaux, il conviendra de solliciter une autorisation du rejet auprès du gestionnaire concerné.
- 3) **Électricité et téléphone** : Pour toute construction, installation, modification nécessitant une autorisation de travaux, le raccordement des différents réseaux, sur les domaines publics et privés, devra être enterré si l'arrivée des réseaux est enterrée, selon les prescriptions qui seront imposées par le gestionnaire lors du dépôt du permis de construire ou de l'autorisation de travaux.

### Article A 5 : Caractéristiques des terrains

Il n'est pas fixé de règles particulières.

### Article A 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

- Les constructions nouvelles seront édifiées à 10 mètres au moins de l'alignement des voies.
- Le long de la RD2009 et de la RD46, les constructions nouvelles seront édifiées à une distance au moins égale à:
  - . 35 mètres de l'axe de la voie pour les habitations,
  - . 25 mètres pour les autres constructions
- Des implantations différentes pourront être autorisées pour des ouvrages techniques de faibles dimensions.

**Article A 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

A moins qu'elle ne soit édifiée sur la limite séparative toute construction nouvelle devra respecter par rapport à la dite limite, une distance au moins égale à la moitié de sa hauteur totale avec un minimum de 3 mètres.

**Article A 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

- Sauf en cas de problèmes particuliers de fonctionnement, deux constructions non contiguës implantées sur une même propriété devront être distantes d'au moins 3 mètres.

**Article A 9 : Emprise au sol**

Il n'est pas fixé de règles particulières.

**Article A 10 : Hauteur des constructions**

- La hauteur des constructions à usage d'habitation est limitée à 10 mètres au point le plus haut de la construction.
- La hauteur des autres constructions n'est pas limitée.

**Article A11 : Aspect extérieur**

- 1) Les constructions et installations autorisées ne doivent nuire, ni par leur volume, ni par leur aspect, à l'environnement immédiat et aux paysages dans lesquels elles s'intégreront.
- 2) Sont, notamment, interdits :
  - \* l'emploi à nu, en parement extérieur, de matériaux destinés à être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit ;
  - \* les façades uniformément blanches ;
  - \* les imitations de matériaux.
- 3) Tant en bordure des voies qu'entre les propriétés les clôtures devront être conçues de manière à s'harmoniser avec le ou les constructions existantes sur la propriété ou dans le voisinage immédiat.

**Article A 12 : Stationnement des véhicules**

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

**Article A 13 : Espaces libres et plantations - Espaces boisés classés**

Il n'est pas fixé de règles particulières pour les espaces libres et plantations. Sans objet pour les espaces boisés classés.

<b>TITRE 5 : Dispositions applicables aux zones naturelles</b>
--

## **DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE N**

Il s'agit d'une zone naturelle et forestière, non équipée, qui doit être protégée en raison :

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

### **I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL**

#### **Article N 1 : Occupations ou utilisations du sol interdites**

Aucune construction ou utilisation n'est admise, sauf les dispositions de l'article N 2.

#### **Article N 2 : Occupations ou utilisations du sol soumises à des conditions particulières**

- Dans le respect de la réglementation les concernant, les constructions nouvelles liées à une exploitation agricole, à condition qu'elles s'intègrent harmonieusement dans le site et qu'elles ne peuvent être localisées en zone A pour des raisons évidentes d'exploitation ;
- L'extension de tous bâtiments existants, leur aménagement ou leur reconstruction ainsi que la construction des bâtiments annexes qui leur sont liés ;
- Les changements d'affectation des bâtiments existants, sous réserve qu'ils soient destinés à l'extension d'un bâtiment contigu affecté à l'habitation ;
- La reconstruction des bâtiments dans leur volume initial en cas de destruction après sinistre et sous réserve que leur implantation ne constitue pas une gêne notamment pour la circulation ;
- Les équipements touristiques ou de loisirs ;
- Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics et les réseaux d'intérêts publics (transformateurs, antennes, pylônes,...) ;
- Les constructions et ouvrages destinés à améliorer l'écoulement des eaux ;
- Les carrières, dans le respect de la réglementation les concernant.

### **II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

#### **Article N 3 : Accès et voirie**

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

- Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux exigences minimales de la sécurité, de la protection civile, de la lutte contre l'incendie et doivent permettre une desserte automobile ayant 3,50 mètres au moins de largeur.
- Lorsque les accès se font à partir d'une voie classée à grande circulation ou à grand trafic, ils devront être aménagés de telle manière que la visibilité vers la voie soit assurée dans de bonnes conditions de sécurité.
- Les accès sur de telles voies seront limités, ou interdits s'il existe des possibilités d'accès indirects.

#### **Article N 4 : Desserte par les réseaux**

- 1) **Eau potable** : Toute construction à usage d'habitation et tout établissement occupant du personnel doivent être alimentés en eau potable.
- 2) **Assainissement** : Toutes les eaux usées et matières usées doivent être dirigées sur des dispositifs de traitement conformément aux exigences des textes réglementaires et des prescriptions de l'étude de zonage et d'assainissement.

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

En tout état de cause, indépendamment de l'épuration des ces eaux, il conviendra de solliciter une autorisation du rejet auprès du gestionnaire concerné.

- 3) **Électricité et téléphone** : Pour toute construction, installation, modification nécessitant une autorisation de travaux, le raccordement des différents réseaux, sur les domaines publics et privés, devra être enterré si l'arrivée des réseaux est enterrée, selon les prescriptions qui seront imposées par le gestionnaire lors du dépôt du permis de construire ou de l'autorisation de travaux.

#### **Article N 5 : Caractéristiques des terrains**

Il n'est pas fixé de règles particulières.

#### **Article N 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

- Les constructions nouvelles seront édifiées à 10 mètres au moins de l'alignement des voies.
- Les constructions devront respecter les marges de recul éventuellement portées au plan.

#### **Article N 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

#### **Article N 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

- Sur un même terrain, la distance entre deux façades de bâtiments d'habitation non contigus ne pourra être inférieure à 3 mètres.

### **Article N 9 : Emprise au sol**

Il n'est pas fixé de règles particulières.

### **Article N 10 : Hauteur des constructions**

#### **1 - Hauteur relative :**

- Lorsque le bâtiment est édifié en bordure d'une voie publique, la distance comptée horizontalement de tout point de l'immeuble au point le plus proche de l'alignement opposé doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points.
- Le long des limites séparatives, la hauteur doit s'ajuster aux dispositions de l'article N 7.

#### **2 - Hauteur absolue :**

La hauteur maximale des constructions à usage d'habitation ne peut excéder 10 mètres au point le plus haut de la construction.

La hauteur des autres constructions n'est pas limitée.

### **Article N 11 : Aspect extérieur**

- Les constructions existantes seront restaurées en tenant le plus grand compte de leur caractère d'origine.
- L'emploi à nu de matériaux faits pour être enduits tels que : carreaux de plâtre, agglomérés, etc... est à proscrire.
- Les murs seront traités en matériaux du pays laissés apparents ou en matériaux faits pour être enduits.
- Le permis de construire pourra être refusé ou n'être accordé que sous réserve de prescriptions spéciales si l'architecture, les dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier sont de nature à porter atteinte à la mise en valeur des lieux avoisinants, naturels ou urbains.
- Dans les périmètres de protection des Monuments Historiques, indiqués sur le plan des servitudes, les constructions sont soumises à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France.
- Tant en bordure des voies qu'entre les propriétés, les clôtures devront être conçues de manière à s'harmoniser avec le ou les constructions existantes sur la propriété ou dans le voisinage immédiat.

### **Article N 12 : Stationnement des véhicules**

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

### **Article N 13 : Espaces libres et plantations - Espaces boisés classés**

Les plantations existantes seront maintenues ou remplacées par des plantations au moins équivalentes.

Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions des articles L.130-1 à L.130-6 et R.130-13 à R.130-24 du Code de l'Urbanisme.



## ANNEXES

## LISTE DES EMPLACEMENTS RESERVES

N°	DESIGNATION DE L'EMPLACEMENT	BENEFICIAIRE	SUPERFICIE OU LARGEUR DE PLATE-FORME
<b>I - VOIRIES</b>			
<b>2V</b>	Elargissement accès ZI Pont Pannay (rue Pierre et Marie CURIE)	Commune	73 m <sup>2</sup>
<b>4V</b>	Elargissement de la rue du Couvent	Commune	99 m <sup>2</sup>
<b>5V</b>	Elargissement de la rue de la Commanderie	Commune	410 m <sup>2</sup>
<b>6V</b>	Elargissement de la rue de Châtet	Commune	235 m <sup>2</sup>
<b>7V</b>	Elargissement de la rue de la Gare	Commune	755 m <sup>2</sup>
<b>9V</b>	Elargissement de la rue de la Goutte	Commune	277 m <sup>2</sup>
<b>10V</b>	Elargissement de la rue des Guénégauds	Commune	59 m <sup>2</sup>
<b>11V</b>	Elargissement du chemin des Crêtes	Commune	504 m <sup>2</sup>
<b>13V</b>	Aménagement d'une voie d'accès	Commune	65 ml
<b>14V</b>	Aménagement d'une voie d'accès	Commune	45 ml
<b>15V</b>	Aménagement d'une voie dans le prolongement de l'avenue Pompidou jusqu'à la route de Loriges	Département	7 372 m <sup>2</sup>
<b>II – INSTALLATIONS D'INTERET GENERAL</b>			
<b>1</b>	Equipement communal	Commune	7 146 m <sup>2</sup>
<b>2</b>	Réservoir domaine des Brosses	SIVOM du Val d'Allier	2 612 m <sup>2</sup>