

Commune de
**BELLERIVE-SUR-
ALLIER**

bellerive 

**REVISION
DU PLAN LOCAL D'URBANISME**

Règlement

DOCUMENT PROVISOIRE – Avril 2017

DOCUMENT PROVISOIRE

Vidal
consultants

SOMMAIRE

TITRE 1 - DISPOSITIONS GÉNÉRALES.....	3
TITRE 2 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES	7
Dispositions applicables à la zone UB	8
Dispositions applicables à la zone UC	17
Dispositions applicables à la zone UD	25
Dispositions applicables à la zone UE	33
Dispositions applicables à la zone US	39
Dispositions applicables à la zone UT	43
TITRE 3 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER	45
Dispositions applicables à la zone 1AU	46
Dispositions applicables à la zone 1AUE.....	56
Dispositions applicables à la zone 2AU	60
TITRE 4 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AGRICOLE	63
Dispositions applicables à la zone A.....	64
TITRE 5 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE NATURELLE	71
Dispositions applicables à la zone N	72
TITRE 6 - ANNEXES	

TITRE 1
DISPOSITIONS GENERALES

DOCUMENT PROVISOIRE

ARTICLE 1 – CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN

Le présent règlement s'applique à l'ensemble du territoire de la commune de BELLERIVE-SUR-ALLIER.

ARTICLE 2 – PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT A L'EGARD DES AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS

- 1) Les règles du plan local d'urbanisme se substituent à celles des articles R.111-1 à R.111-26 du code de l'urbanisme à l'exception des articles R.111-2, R.111-4, R.111-15 et R.111-21 qui demeurent applicables.
- 2) S'ajoutent ou se substituent aux règles propres du plan local d'urbanisme, les prescriptions prises au titre de législations spécifiques ou de servitudes et réglementations de portée générale.

ARTICLE 3 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le territoire couvert par le P.L.U. est divisé en zones urbaines U, zones à urbaniser AU, zones agricoles A et en zones naturelles ou non équipées N.
En outre, sur le document graphique figurent les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, les terrains classés comme espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer, les éléments protégés au titre de la loi Paysage.

ARTICLE 4. PRINCIPE DE REDACTION DES ARTICLES 1 ET 2

Toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées aux articles 1 et 2 des dispositions applicables à chaque zone sont implicitement autorisées, sauf les interdictions générales figurant expressément à l'article 1.

ARTICLE 5. DROIT DE PREEMPTION URBAIN

Le droit de préemption urbain (D.P.U.) porte sur l'ensemble des zones U et AU, tel que mentionné sur la cartographie en annexe.

Le droit de préemption urbain renforcé (D.P.U. renforcé) porte sur les zones indiquées sur la cartographie en annexe.

ARTICLE 6. ADAPTATIONS MINEURES

Les adaptations mineures dérogeant à l'application stricte d'une des règles des règlements de zones, rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des terrains ou le caractère des constructions avoisinantes font l'objet d'un avis motivé du maire.

Ces adaptations sont accordées dans les formes et suivant la procédure définies par la réglementation en vigueur.

ARTICLE 7. RECONSTRUCTION A L'IDENTIQUE

La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démolit depuis moins de dix ans est autorisée nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, sauf si le plan local

d'urbanisme ou le plan de prévention des risques naturels prévisibles en dispose autrement, dès lors qu'il a été régulièrement édifié.

ARTICLE 8. CHANGEMENT DE DESTINATION

Les changements de destinations, même sans travaux, sont soumis à déclaration préalable. Les changements de destinations avec travaux modifiant la structure porteuse ou la façade sont soumis à permis de construire.

ARTICLE 9. CONSTRUCTIONS NON CONFORMES

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

ARTICLE 10. MODALITE D'APPLICATION DU REGLEMENT EN CAS DE DIVISION DE TERRAINS

Les règles du Plan Local d'Urbanisme s'appliquent pour chaque terrain issu d'une division en propriété, copropriété ou en jouissance. Dans le cas d'un terrain bâti issu d'une division, celle-ci ne devra pas aggraver une non-conformité au regard des règles du Plan Local d'Urbanisme en vigueur.

ARTICLE 11. CLOTURES

L'édification des clôtures est réglementée par le Plan Local d'Urbanisme.

ARTICLE 14. STATIONNEMENT DES CARAVANES

Le stationnement des caravanes pendant plus de trois mois par an est soumis à une déclaration préalable.

ARTICLE 15. ZONES A RISQUE

Dans l'ensemble des secteurs susceptibles de présenter un risque, toute demande d'autorisation est soumise à l'article R.111-2 du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE 16. PROTECTION DES VESTIGES ARCHEOLOGIQUES

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions sont de nature, par leur localisation, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.

En application de l'article L.531-14 du Code du Patrimoine, les découvertes de vestiges archéologiques faites fortuitement à l'occasion de travaux quelconques doivent immédiatement être signalées au Maire de la commune, lequel prévient la Direction Régionale des Affaires Culturelles.

Le décret n°2004-490 prévoit que : « les opérations d'aménagement, de construction d'ouvrages ou de travaux qui, en raison de leur localisation, de leur nature ou de leur importance affectent ou sont susceptibles d'affecter des éléments du patrimoine archéologique ne peuvent être entreprises que dans le respect des mesures de détection et le cas échéant de conservation et de sauvegarde par l'étude scientifique ainsi que des demandes de modification de la consistance des opérations ».

Conformément à l'article 7 du même décret, « ...Les autorités compétentes pour autoriser les aménagements, ouvrages ou travaux... peuvent décider de saisir le Préfet de Région en se fondant sur les éléments de localisation du patrimoine archéologique dont elles ont connaissance ».

ARTICLE 17. VOIES BRUYANTES

En bordure des RD 6, RD 6E, RD 2209, RD 131, RD 1093, RD 443, RD 984 (+ avenue Jean Jaurès) et RD 276, les constructions à usage d'habitation doivent respecter les dispositions de l'arrêté préfectoral du 8 octobre 1999.

ARTICLE 18. VOIES A GRANDE CIRCULATION

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 de part et d'autre de l'axe des autres routes classées à grande circulation. Cependant, des exceptions spécifiques sont autorisées.

Sont concernés par l'application (hors sites urbanisés et hors bâtiments agricoles et hors extensions des bâtiments existants) des dispositions des articles L.111-6 à L.111-10 du Code de l'Urbanisme, les terrains situés dans une bande de 75 m de part et d'autre des axes de la RD 2209 et de la RD 6.

ARTICLE 19. PROTECTION DES SOURCES D'EAUX MINERALES

Le territoire de la commune de Bellerive-sur-Allier se situe entièrement dans le périmètre de protection des sources d'eaux minérales déclarée d'intérêt public par décrets des 23 janvier 1861, 17 mai 1874, 3 janvier 1879, 8 août 1895, 23 juillet 1901 et 17 avril 1930.

En application du Code de la Santé Publique, les servitudes suivantes s'appliquent sur l'ensemble du territoire de la commune :

- aucun sondage ni travail souterrain ne peuvent être pratiqués sans autorisation préalable du Ministère de la Santé. Par « travaux souterrains », on entend tout ouvrage ou excavation dépassant 5 mètres de profondeur ;
- à l'égard des fouilles, tranchées pour extraction de matériaux ou tout autre objet, fondations de maisons, caves ou autres travaux à ciel ouvert, il est imposé au propriétaire l'obligation de faire, au moins un mois à l'avance une déclaration au Préfet qui délivre récépissé.

DOCUMENT PROVISOIRE

TITRE 2
DISPOSITIONS APPLICABLES
AUX ZONES URBAINES

DISPOSITIONS APPLICABLES

A LA ZONE UB

La zone UB correspond au centre-ville. Elle comporte deux secteurs :

- UBa composé d'habitat pavillonnaire
- UBb composé d'habitat collectif.

La zone est concernée par les servitudes suivantes :

- PPRi Allier approuvé le 26/07/2001
- PPRi Sarmon approuvé le 30/07/2001
- PPR retrait-gonflement des argiles approuvé le 22/08/2008.

Toutes les occupations du sol concernées par ces servitudes sont susceptibles de faire l'objet de prescriptions spécifiques (voir les servitudes d'utilité publique).

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.

SECTION I – NATURE DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UB 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Les constructions à usage agricole
- Les carrières
- Les terrains de camping et de caravaning
- Les habitations légères de loisirs
- Les parcs résidentiels de loisirs
- Les garages collectifs de caravanes
- Les parcs d'attraction
- Les dépôts divers
- Les dépôts de véhicules

ARTICLE UB 2 – OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

- Les constructions à usage commercial à condition que leur surface de vente n'excède pas 1000 m² et qu'elles soient compatibles avec le caractère résidentiel dominant de la zone et n'y apportent aucune nuisance.
- Les constructions à usage industriel, d'artisanat et d'entrepôt à condition qu'elles soient compatibles avec le caractère résidentiel dominant de la zone et n'y apportent aucune nuisance.
- Les affouillements et exhaussements des sols à condition qu'ils soient liés à la réalisation des occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone.

- Les constructions à usage de stationnement à condition qu'elles soient réalisées sur une unité foncière comportant une construction principale à usage d'habitat, de commerce, d'industrie ou d'artisanat.

Tous les types d'occupation et d'utilisation du sol non mentionnés à l'article UB 1 sont réputés autorisés.

SECTION II – CONDITION DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UB 3 – ACCES ET VOIRIE

Accès

- Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en 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 et de la protection civile et doivent permettre une desserte automobile ayant au moins 3,50 mètres 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 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.

Voirie

- Les parkings collectifs devront disposer d'accès appropriés n'apportant pas de gêne à la circulation générale.
- Les voies en impasse doivent être, à leur création, dans leur partie terminale, aménagées de façon à permettre aux véhicules de faire demi-tour.

ARTICLE UB 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 – Eau potable

- Toute construction ou installation qui le requiert doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

2 – Assainissement

A - eaux usées :

- Toute construction ou installation qui le requiert doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement, en respectant ses caractéristiques .
- L'évacuation des eaux résiduaires industrielles au réseau public, si elle est autorisée, peut être subordonnée à un pré-traitement approprié.

B - eaux pluviales :

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

3 – Electricité – Téléphone

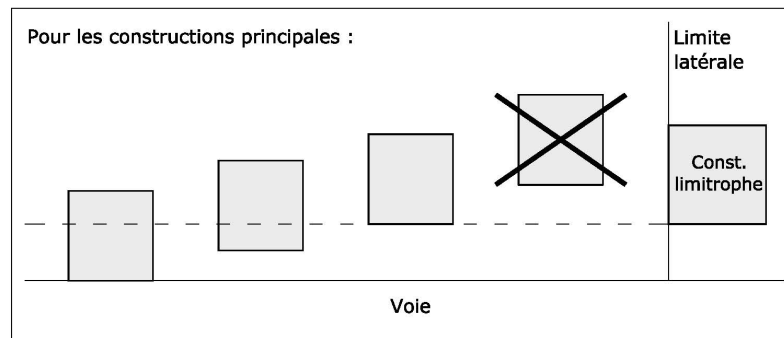
Pour toute construction le raccordement des différents réseaux devra être enterré.

ARTICLE UB 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

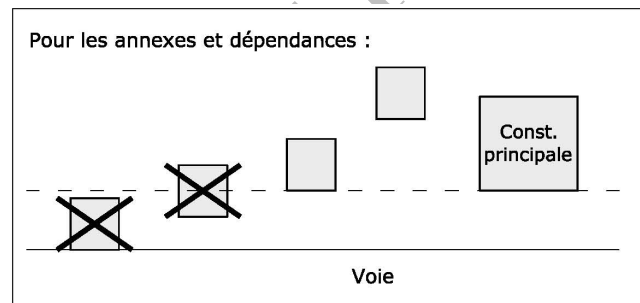
Non fixé.

ARTICLE UB 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

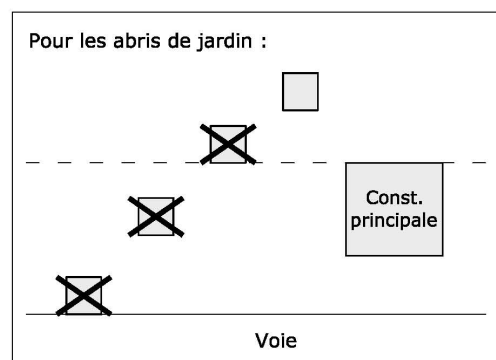
La façade des constructions principales devra s'implanter dans une bande comprise entre l'alignement des voies ou emprises existantes ou à créer et l'alignement des constructions limitrophes existantes.



Les annexes et dépendances diverses, ne pourront être implantées devant le nu de(s) la façade(s) de la construction principale faisant face aux voies la desservant. Elles devront être édifiées à l'alignement de la façade de la construction principale faisant face aux voies publiques la desservant, ou en retrait de celui-ci.



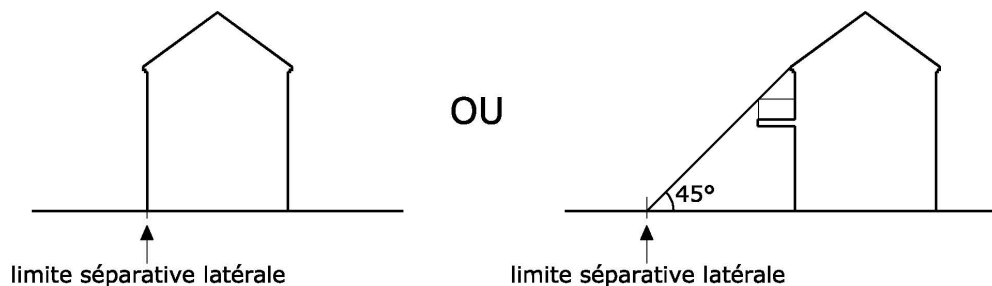
Les abris de jardin devront être implantés au-delà du nu de la façade arrière de la construction principale.



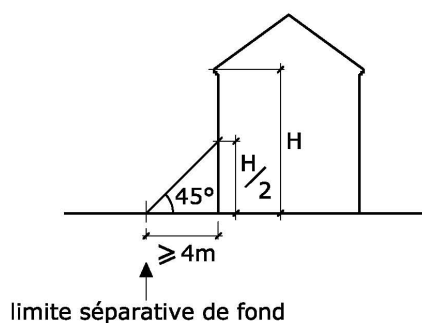
Les constructions nécessaires au fonctionnement des réseaux publics ou d'intérêt collectif peuvent s'implanter soit à l'alignement, soit avec un recul au moins égal à 1 m.

ARTICLE UB 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

A moins que la construction à édifier ne jouxte la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point de cette construction au point de la limite séparative la plus proche doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points.



Les constructions principales doivent respecter un recul au moins égal à la moitié de la hauteur de façade du bâtiment avec un minimum de 4 mètres par rapport à la limite de fond.



Les abris de jardin d'une hauteur inférieure ou égale à 3,50 mètres pourront s'implanter sur les limites séparatives.

Les constructions nécessaires au fonctionnement des réseaux publics ou d'intérêt collectif peuvent s'implanter soit en limite, soit avec un retrait au moins égal à 1 m.

ARTICLE UB 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Sur un même terrain, la distance comptée entre deux bâtiments non contiguës devra être égale à la hauteur du bâtiment le plus haut, sans être inférieure à 3 mètres.

ARTICLE UB 9 – EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol maximum est de 50 % de la superficie du terrain.

ARTICLE UB 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur est mesurée à partir du terrain naturel avant remaniement. Dans les périmètres concernés par le PPRi Allier, la hauteur est mesurée à partir des PHEC.

Hauteur absolue

La hauteur maximale des constructions nouvelles ne peut excéder 12 mètres à l'égout des toitures et 15 mètres au faîtage.

En UBa, la hauteur est réduite à un maximum de 8 mètres à l'égout des toitures et 11 mètres au faîtage.

En UBb, la hauteur est fixée à un maximum de 15 mètres à l'égout des toitures et 18 mètres au faîtage.

Hauteur relative

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

ARTICLE UB 11 – ASPECT EXTERIEUR

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

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

Les constructions 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. Les architectures étrangères à la région sont interdites.

• **Les façades**

Les matériaux destinés à être recouverts devront être enduits. Les teintes des façades devront respecter les couleurs du nuancier présenté en annexe. D'autres teintes pourront néanmoins être acceptées si elles sont en cohérence avec celles qui figurent au nuancier.

• **Les toitures**

Les toitures auront préférentiellement l'aspect de tuiles plates ou mécaniques de teinte rouge vieilli ou gris ardoise.

- Les annexes et les constructions particulières de type « serre », « véranda », « couverture piscine », « solarium »... peuvent présenter une forme et un aspect différents.

- Toute toiture doit avoir une pente de 10 % minimum

- Des pentes et des couvertures différentes pourront être admises pour les bâtiments et ouvrages nécessaires au fonctionnement des services publics et des réseaux d'intérêt public sous réserve de leur bonne insertion dans l'environnement du projet.

• **Les clôtures**

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

La partie maçonnée de la clôture, sur voie ou sur limite séparative, devra être obligatoirement enduite et ce, sur les deux faces.

La hauteur maximale de la clôture sera :

- Clôture sur voie :

soit à 2 mètres lorsqu'elle est constituée d'une partie maçonnée ne pouvant dépasser 1,60 mètre, surmonté d'un dispositif à claire-voie ;

soit d'un muret maçonné ne pouvant dépasser 1 mètre surmonté d'un barreaudage à claire-voie, vertical.

- Clôture sur limite :
soit 1,60 mètre pour une clôture opaque ;
soit 2 mètres pour un dispositif végétal ou un dispositif à claire-voie.


Les portails et piliers les soutenant peuvent avoir une hauteur maximale de 2,50 mètres.

La hauteur de la clôture le long des voies est mesurée par rapport au sol fini de l'espace public. La hauteur de la clôture en limite séparative est mesurée à partir du terrain naturel.

- **Les devantures commerciales**

Les devantures commerciales devront respecter les principales lignes horizontales et verticales de composition architecturale de la façade.
Elles seront limitées au rez-de-chaussée et n'empièteront pas sur les étages supérieurs.

- **Les éléments bâtis remarquables**

Les éléments du patrimoine  bâti, repérés au plan de zonage par une protection au titre de la loi Paysage, devront être conservés et valorisés.

Tous travaux ayant pour effet de modifier un élément de paysage, naturel ou bâti, identifié par un plan local d'urbanisme en application de la loi Paysage, doivent être précédés d'une déclaration préalable.

- Eléments ponctuels

Les travaux devront respecter le vocabulaire de la construction existante, les tailles de fenêtres et les éléments de modénatures.

Les éléments décoratifs, le style et les matériaux existants seront préservés.

Les constructions ou extensions limitrophes ne devront pas gêner la lecture claire de l'élément protégé.

- Constructions

Les modifications ou extensions devront respecter :

- le vocabulaire de la construction existante,
- les rythmes des façades,
- les tailles des fenêtres,
- les éléments de modénature,
- les proportions ne gênant pas la lecture claire de la construction existante.

Elles devront présenter une hauteur inférieure à celle de la construction existante.

Les adjonctions de vérandas, marquises, bow-windows sont autorisées à condition de préserver la lecture du bâti existant.

- **Divers**

Les éléments techniques, comme les coffrets ou les boîtes à lettres, doivent être intégrés à une partie maçonnée de la construction ou de la clôture, ou aux éléments paysagers de la clôture si celle-ci n'est pas maçonnée.

Les citernes et autres réservoirs doivent être enterrés sauf lorsqu'elles servent à récupérer les eaux pluviales et sont implantées au-delà de la façade sur rue de la construction principale.

ARTICLE UB 12 – STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies et espaces publics.

En cas d'absence de construction principale, il ne peut être construit aucun garage.

Constructions à usage d'habitation

- Cas général :

1 place par tranche entamée de 70 m² de surface de plancher avec un maximum obligatoire de 2 places par logement

Pour un logement inférieur ou égal à 25 m² : 0,5 place

- Logement social à financement aidé par l'Etat :

0,75 place par tranche entamée de 70 m² de surface de plancher avec un maximum de 1 place par logement

Pour un logement inférieur ou égal à 25 m² : 0,5 place

Il sera prévu des places de stationnement aménagées pour les vélos à raison d'un emplacement de 1,50 m² par tranche entamée de 70 m² de surface de plancher.

Constructions à usage de bureaux

1 place par tranche de 60 m² de surface de plancher créée

Constructions à usage de commerces

- Pour les constructions neuves, si la surface de vente n'excède pas 150 m² :

1 place minimum par établissement

- En cas de changement de destination, si la surface de vente n'excède pas 150 m² : aucune place requise

- Pour les constructions neuves ou en cas de changement de destination, si la surface de vente est supérieure à 150 m² :

1 place par tranche entamée de 50 m² de surface de vente créée

- Pour les commerces dont la surface de vente est supérieure à 150 m², il sera prévu des places de stationnement aménagées pour les vélos à raison d'un emplacement de 1,50 m² par tranche entamée de 100 m² de surface de plancher.

Constructions à usage d'activité artisanale

- si la surface de plancher n'excède pas 150 m² :

1 place minimum par établissement

- si la surface de plancher est supérieure à 150 m² :

1 place par tranche entamée de 50 m² de surface de plancher créée

Constructions à usage d'hébergement hôtelier

1 place pour 3 chambres créées

1 place bus pour 100 chambres créées avec un minimum d'une place

Constructions à usage industriel

Une surface égale à 20% de la surface de plancher des bâtiments industriels sera affectée au stationnement en sus de celui nécessaire aux éventuels bureaux ou logements de fonction

Entrepôts commerciaux

1 place par tranche entamée de 300 m² de surface de plancher créée.

Pour les constructions à usage de bureau, artisanat et industrie, il sera prévu des places de stationnement aménagées pour les vélos à raison d'un emplacement de 1,50 m² par tranche entamée de 100 m² de surface de plancher.

Impossibilité de réaliser le nombre de places

En cas d'impossibilité de pouvoir aménager le nombre de places de stationnement nécessaires à l'opération projetée et uniquement au motif de raisons techniques s'imposant au constructeur, ce dernier doit rechercher la possibilité d'obtenir une concession à long terme ou réaliser les places de stationnement dans un rayon ne pouvant excéder 300 mètres. Dans ce dernier cas, le constructeur devra apporter la preuve de la propriété du terrain nécessaire et qu'il l'aménagera conformément à l'usage prévu.

Toute place de stationnement supprimée doit être reconstituée sur l'unité foncière sauf en cas de nécessité d'accessibilité pour les personnes à mobilité réduite.

ARTICLE UB 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les espaces libres seront aménagés et plantés. Les plantations existantes seront maintenues, ou remplacées par des plantations équivalentes.

Les essences plantées doivent être choisies parmi les essences locales. Toutefois d'autres essences pourront être introduites, en fonction de leur compatibilité avec le site (exposition, nature du sol). Il est autorisé un maximum de 1 résineux pour 3 arbres à feuilles caduques. Les haies devront également être constituées de plantations à feuilles caduques.

Les espaces libres peuvent accueillir des noues pour le traitement des eaux pluviales.

Les aires de stockage ne doivent pas être implantées entre les voies ou emprise publiques et les bâtiments, sauf en cas de mitoyenneté en fond d'unité foncière avec une zone d'habitat.

Les aires de stationnement à l'air libre seront plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 4 emplacements.

Les aires de stationnement à l'air libre doivent comporter des haies.

Liste des végétaux interdits :

- Elodée dense - *Egeria densa*
- Balsamine glanduleuse (de l'Himalaya) - *Impatiens glandulifera*
- Grand Lagarosiphon - *Lagarosiphon major*
- Jussie à grandes fleurs - *Ludwigia grandiflora*
- Jussie faux-Péplis - *Ludwigia peploides*
- Myriophylle du Brésil - *Myriophyllum aquaticum*

- Paspale distique - *Paspalum distichum*
- Renouée du Japon - *Reynoutria japonica*
- Renouée de Sakhaline - *Reynoutria sachalinensis*
- Renouée de Bohème - *Reynoutria x bohemica*
- Ambrosie à feuilles d'armoise - *Ambrosia artemisiifolia*
- Berce du Caucase - *Heracleum mantegazzianum*
- Erable négundo - *Acer negundo*
- Ailante glanduleux (Faux vernis du Japon) - *Ailanthus altissima*
- Robinier - *Robinia pseudoacacia*
- Ptérocaryer du Caucase - *Pterocarya fraxinifolia*

Une liste complémentaire des espèces déconseillées est jointe en annexe du règlement.

DOCUMENT PROVISOIRE

DISPOSITIONS APPLICABLES

A LA ZONE UC

La zone UC, majoritairement résidentielle, correspond à l'extension du centre-ville. Elle comporte un secteur UCa permettant des aménagements de loisirs.

La zone est concernée par les servitudes suivantes :

- PPRi Allier approuvé le 26/07/2001
- PPRi Sarmon-Briandet approuvé le 30/07/2001
- PPR retrait-gonflement des argiles approuvé le 22/08/2008.

Toutes les occupations du sol concernées par ces servitudes sont susceptibles de faire l'objet de prescriptions spécifiques (voir les servitudes d'utilité publique).

SECTION I – NATURE DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UC 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Les constructions à usage agricole
- Les carrières
- Les terrains de camping et de caravanning
- Les parcs résidentiels de loisirs
- Les garages collectifs de caravanes
- Les parcs d'attraction
- Les dépôts divers
- Les dépôts de véhicules

ARTICLE UC 2 – OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

- Les constructions à usage industriel, commercial, d'artisanat et d'entrepôt à condition qu'elles soient compatibles avec le caractère résidentiel dominant de la zone et n'y apporte aucune nuisance.
- Les affouillements et exhaussements des sols à condition qu'ils soient liés à la réalisation des occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone.

Tous les types d'occupation et d'utilisation du sol non mentionnés à l'article UC 1 sont réputés autorisés.

SECTION II – CONDITION DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UC 3 – ACCES ET VOIRIE

Accès

- Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en 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 et de la protection civile et doivent permettre une desserte automobile ayant au moins 3,50 mètres 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 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.

Voirie

- Les parkings collectifs devront disposer d'accès appropriés n'apportant pas de gêne à la circulation générale.
- Les voies en impasse doivent être, dans leur partie terminale, aménagées de façon à permettre aux véhicules de faire demi-tour.

ARTICLE UC 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 – Eau potable

- Toute construction ou installation qui le requiert doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

2 – Assainissement

A - eaux usées :

- Toute construction ou installation qui le requiert doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement, en respectant ses caractéristiques .
- L'évacuation des eaux résiduaires industrielles au réseau public, si elle est autorisée, peut être subordonnée à un pré-traitement approprié.

B - eaux pluviales :

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

3 – Electricité – Téléphone

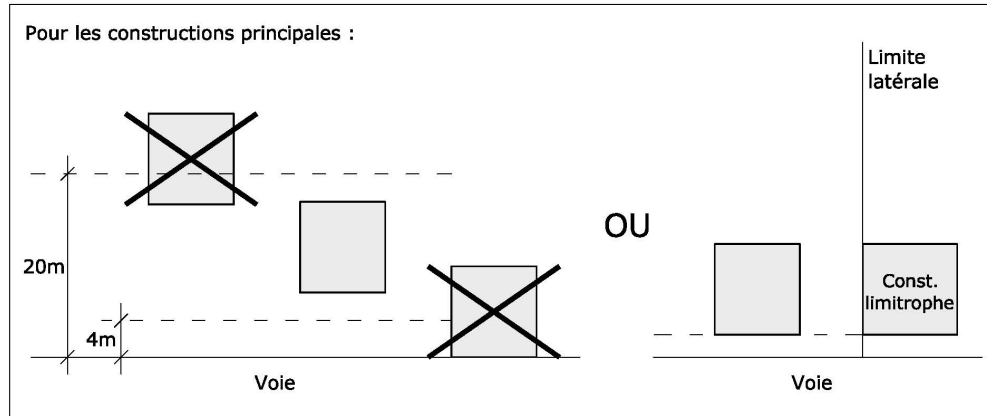
Pour toute construction le raccordement des différents réseaux devra être enterré.

ARTICLE UC 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

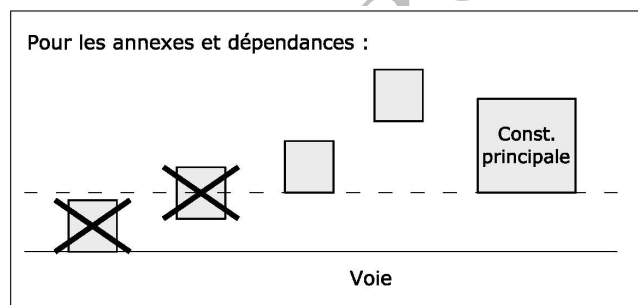
Non fixé.

ARTICLE UC 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

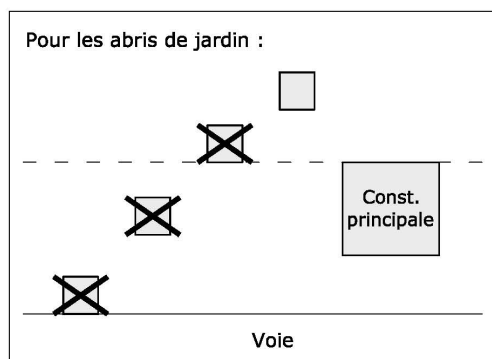
La façade des constructions principales devront s'implanter soit dans le prolongement des constructions existantes limitrophes, soit dans une bande comprise entre 4 et 20 mètres par rapport aux voies ou emprises existantes ou à créer.



Les annexes et dépendances diverses, ne pourront être implantées devant le nu de(s) la façade(s) de la construction principale faisant face aux voies la desservant. Elles devront être édifiées à l'alignement de la façade de la construction principale faisant face aux voies publiques la desservant, ou en retrait de celui-ci.



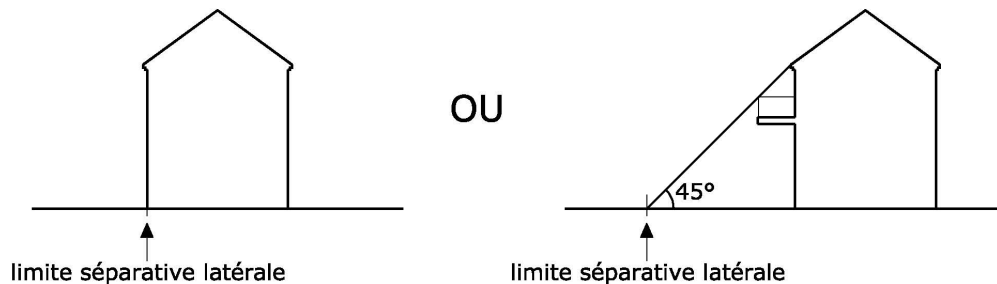
Les abris de jardin devront être implantés au-delà du nu de la façade arrière de la construction principale.



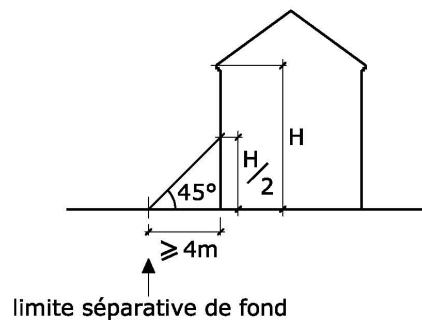
Les constructions nécessaires au fonctionnement des réseaux publics ou d'intérêt collectif peuvent s'implanter soit à l'alignement, soit avec un recul au moins égal à 1 m.

ARTICLE UC 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions sont autorisées sur une seule limite séparative latérale ou en retrait.
En cas de retrait, la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative la plus proche doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points.



Les constructions principales doivent respecter un recul au moins égal à la moitié de la hauteur de façade du bâtiment avec un minimum de 4 mètres par rapport à la limite de fond.



Les abris de jardin d'une hauteur inférieure ou égale à 3,50 mètres pourront s'implanter sur les limites séparatives.

Les constructions nécessaires au fonctionnement des réseaux publics ou d'intérêt collectif peuvent s'implanter soit en limite, soit avec un retrait au moins égal à 1 m.

ARTICLE UC 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Sur un même terrain, la distance comptée entre deux bâtiments non contiguës devra être égale à la hauteur du bâtiment le plus haut, sans être inférieure à 3 mètres.

ARTICLE UC 9 – EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol maximum est de 40 % de la superficie du terrain.

ARTICLE UC 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur est mesurée à partir du terrain naturel avant remaniement.
Dans les périmètres concernés par le PPRi Allier, la hauteur est mesurée à partir des PHEC.

Hauteur absolue

La hauteur maximale des constructions nouvelles ne peut excéder 7 mètres à l'égout des toitures et 10 mètres au faîtage.

Hauteur relative

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

ARTICLE UC 11 – ASPECT EXTERIEUR

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

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. Les architectures étrangères à la région sont interdites.

• **Les façades**

Les matériaux destinés à être recouverts devront être enduits. Les teintes des façades devront respecter les couleurs du nuancier présenté en annexe. D'autres teintes pourront néanmoins être acceptées si elles sont en cohérence avec celles qui figurent au nuancier.

• **Les toitures**

Les toitures auront préférentiellement l'aspect de tuiles plates ou mécaniques de teinte rouge vieilli ou gris ardoise.

Les annexes et les constructions particulières de type « serre », « véranda », « couverture piscine », « solarium »... peuvent présenter une forme et un aspect différents.

- Toute toiture doit avoir une pente de 10 % minimum

- Des pentes et des couvertures différentes pourront être admises pour les bâtiments et ouvrages nécessaires au fonctionnement des services publics et des réseaux d'intérêt public, sous réserve de leur bonne insertion dans l'environnement du projet.

• **Les clôtures**

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

La partie maçonnée de la clôture, sur voie ou sur limite séparative, devra être obligatoirement enduite et ce, sur les deux faces.

La hauteur maximale de la clôture sera :

- Clôture sur voie :

soit à 2 mètres lorsqu'elle est constituée d'une partie maçonnée ne pouvant dépasser 1,60 mètre, surmonté d'un dispositif à claire-voie ;

soit d'un muret maçonné ne pouvant dépasser 1 mètre surmonté d'un barreaudage à claire-voie, vertical.

- Clôture sur limite :
soit 1,60 mètre pour une clôture opaque ;
soit 2 mètres pour un dispositif végétal ou un dispositif à claire-voie.

Les portails et piliers les soutenant peuvent avoir une hauteur maximale de 2,50 mètres.

La hauteur de la clôture le long des voies est mesurée par rapport au sol fini de l'espace public. La hauteur de la clôture en limite séparative est mesurée à partir du terrain naturel.

- **Les devantures commerciales**

Les devantures commerciales devront respecter les principales lignes horizontales et verticales de composition architecturale de la façade.
Elles seront limitées au rez-de-chaussée et n'empièteront pas sur les étages supérieurs.

- **Les éléments bâtis remarquables**

Les éléments du patrimoine bâti, repérés au plan de zonage par une protection au titre de la loi Paysage, devront être conservés et valorisés.

Tous travaux ayant pour effet de modifier un élément de paysage, naturel ou bâti, identifié par un plan local d'urbanisme en application de la loi Paysage, doivent être précédés d'une déclaration préalable.

- Eléments ponctuels

Les travaux devront respecter le vocabulaire de la construction existante, les tailles de fenêtres et les éléments de modénatures.

Les éléments décoratifs, le style et les matériaux existants seront préservés.

Les constructions ou extensions limitrophes ne devront pas gêner la lecture claire de l'élément protégé.

- Constructions

Les modifications ou extensions devront respecter :

- le vocabulaire de la construction existante,
- les rythmes des façades,
- les tailles des fenêtres,
- les éléments de modénature,
- les proportions ne gênant pas la lecture claire de la construction existante.

Elles devront présenter une hauteur inférieure à celle de la construction existante.

Les adjonctions de vérandas, marquises, bow-windows sont autorisées à condition de préserver la lecture du bâti existant.

- **Divers**

Les éléments techniques, comme les coffrets ou les boîtes à lettres, doivent être intégrés à une partie maçonnée de la construction ou de la clôture, ou aux éléments paysagers de la clôture si celle-ci n'est pas maçonnée.

Les citernes et autres réservoirs doivent être enterrés sauf lorsqu'elles servent à récupérer les eaux pluviales et sont implantées au-delà de la façade sur rue de la construction principale.

ARTICLE UC 12 – STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies et espaces publics.

En cas d'absence de construction principale, il ne peut être construit aucun garage.

Constructions à usage d'habitation

- Cas général :

1 place par tranche entamée de 70 m² de surface de plancher avec un maximum obligatoire de 2 places par logement

Pour un logement inférieur ou égal à 25 m² : 0,5 place

- Logement social à financement aidé par l'Etat :

0,75 place par tranche entamée de 70m² de surface de plancher avec un maximum de 1 place par logement

Pour un logement inférieur ou égal à 25 m² : 0,5 place

Il sera prévu des places de stationnement aménagées pour les vélos à raison d'un emplacement de 1,50 m² par tranche entamée de 70 m² de surface de plancher.

Constructions à usage de bureaux

1 place par tranche entamée de 60m² de surface de plancher créée

Constructions à usage de commerces

- Pour les constructions neuves, si la surface de vente n'excède pas 150 m² :

1 place minimum par établissement

- En cas de changement de destination, si la surface de vente n'excède pas 150 m² : aucune place requise

- Pour les constructions neuves ou en cas de changement de destination, si la surface de vente est supérieure à 150 m² :

1 place par tranche entamée de 50 m² de surface de vente créée

- Pour les commerces dont la surface de vente est supérieure à 150 m², il sera prévu des places de stationnement aménagées pour les vélos à raison d'un emplacement de 1,50 m² par tranche entamée de 100 m² de surface de plancher.

Constructions à usage d'activité artisanale

- si la surface de plancher n'excède pas 150 m² :

1 place minimum par établissement

- si la surface de plancher est supérieure à 150 m² :

1 place par tranche entamée de 50 m² de surface de plancher créée

Constructions à usage d'hébergement hôtelier

1 place pour 3 chambres créées

1 place bus pour 100 chambres créées avec un minimum d'une place

Constructions à usage industriel

Une surface égale à 20% de la surface de plancher des bâtiments industriels sera affectée au stationnement en sus de celui nécessaire aux éventuels bureaux ou logements de fonction

Entrepôts commerciaux

1 place par tranche entamée de 300 m² de surface de plancher créée

Pour les constructions à usage de bureau, artisanat et industrie, il sera prévu des places de stationnement aménagées pour les vélos à raison d'un emplacement de 1,50 m² par tranche entamée de 100 m² de surface de plancher.

ARTICLE UC 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les espaces libres seront aménagés et plantés. Les plantations existantes seront maintenues, ou remplacées par des plantations équivalentes.

Les essences plantées doivent être choisies parmi les essences locales. Toutefois d'autres essences pourront être introduites, en fonction de leur compatibilité avec le site (exposition, nature du sol). Il est autorisé un maximum de 1 résineux pour 3 arbres à feuilles caduques. Les haies devront également être constituées de plantations à feuilles caduques.

Les espaces libres peuvent accueillir des noues pour le traitement des eaux pluviales.

Les aires de stockage ne doivent pas être implantées entre les voies ou emprise publiques et les bâtiments, sauf en cas de mitoyenneté en fond d'unité foncière avec une zone d'habitat.

Les aires de stationnement à l'air libre seront plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 4 emplacements.

Les aires de stationnement à l'air libre doivent comporter des haies.

Liste des végétaux interdits :

- Elodée dense - *Egeria densa*
- Balsaminé glanduleuse (de l'Himalaya) - *Impatiens glandulifera*
- Grand Lagarosiphon - *Lagarosiphon major*
- Jussie à grandes fleurs - *Ludwigia grandiflora*
- Jussie faux-Péplis - *Ludwigia peploides*
- Myriophylle du Brésil - *Myriophyllum aquaticum*
- Paspale distique - *Paspalum distichum*
- Renouée du Japon - *Reynoutria japonica*
- Renouée de Sakhaline - *Reynoutria sachalinensis*
- Renouée de Bohème - *Reynoutria x bohemica*
- Ambrosie à feuilles d'armoise - *Ambrosia artemisiifolia*
- Berce du Caucase - *Heracleum mantegazzianum*
- Erable négundo - *Acer negundo*
- Ailanthé glanduleux (Faux vernis du Japon) - *Ailanthus altissima*
- Robinier - *Robinia pseudoacacia*
- Ptérocaryer du Caucase - *Pterocarya fraxinifolia*

Une liste complémentaire des espèces déconseillées est jointe en annexe du règlement.

DISPOSITIONS APPLICABLES

A LA ZONE UD

La zone UD correspond à une zone majoritairement résidentielle, qui s'étend au Nord et au Sud du tissu urbanisé de la commune.

La zone est concernée par les servitudes suivantes :

- PPRi Allier approuvé le 26/07/2001
- PPR retrait-gonflement des argiles approuvé le 22/08/2008.

Toutes les occupations du sol concernées par ces servitudes sont susceptibles de faire l'objet de prescriptions spécifiques (voir les servitudes d'utilité publique).

SECTION I – NATURE DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UD 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Les constructions à usage agricole
- Les carrières
- Les terrains de camping et de caravaning
- Les habitations légères de loisirs
- Les parcs résidentiels de loisirs
- Les garages collectifs de caravanes
- Les parcs d'attraction
- Les dépôts divers
- Les dépôts de véhicules

ARTICLE UD 2 – OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

- Les constructions à usage industriel, commercial, d'artisanat et d'entrepôt à condition qu'elles soient compatibles avec le caractère résidentiel dominant de la zone et n'y apportent aucune nuisance.
- Les affouillements et exhaussements des sols à condition qu'ils soient liés à la réalisation des occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone.

Les constructions et installations doivent respecter les prescriptions de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation lorsqu'elle existe.

Tous les types d'occupation et d'utilisation du sol non mentionnés à l'article UD 1 sont réputés autorisés.

SECTION II – CONDITION DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UD 3 – ACCES ET VOIRIE

Accès

- Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en 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 et de la protection civile et doivent permettre une desserte automobile ayant au moins 3,50 mètres 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 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.

Voirie

- Les parkings collectifs devront disposer d'accès appropriés n'apportant pas de gêne à la circulation générale.
- Les voies en impasse doivent être, dans leur partie terminale, aménagées de façon à permettre aux véhicules de faire demi-tour.

ARTICLE UD 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 – Eau potable

- Toute construction ou installation qui le requiert doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

2 – Assainissement

A - eaux usées :

- Toute construction ou installation qui le requiert doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement, s'il existe, en respectant ses caractéristiques.
- En l'absence d'un tel réseau, toutes les eaux et matières usées doivent être dirigées sur des dispositifs de traitement conformes aux prescriptions du gestionnaire de l'assainissement, avec obligation de raccordement ultérieur au réseau collectif lorsqu'il sera réalisé. L'évacuation des eaux ménagères et effluents non traités dans les fossés ou collecteur d'eaux pluviales est interdite.
- L'évacuation des eaux résiduaires industrielles au réseau public, si elle est autorisée, peut être subordonnée à un pré-traitement approprié.

B - eaux pluviales :

- Toute construction ou installation qui le requiert devra être raccordée au réseau public ou au fossé par l'intermédiaire d'un dispositif individuel de rétention. Le dimensionnement de ce dernier devra rétablir l'écoulement des eaux pluviales tel qu'il était avec le terrain naturel.

3 – Electricité – Téléphone

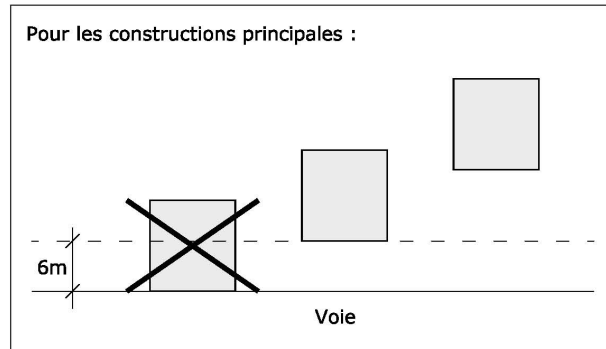
Pour toute construction le raccordement des différents réseaux devra être enterré.

ARTICLE UD 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non fixé.

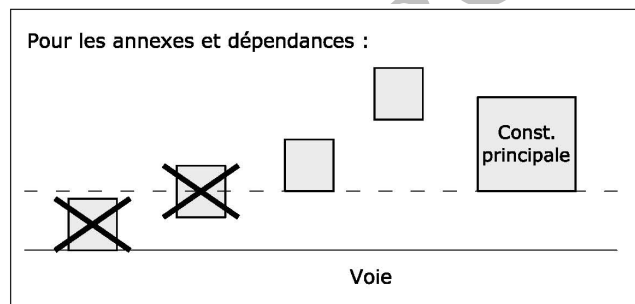
ARTICLE UD 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions principales devront s'implanter avec un recul de 6 mètres minimum par rapport aux voies ou emprises existantes ou à créer.

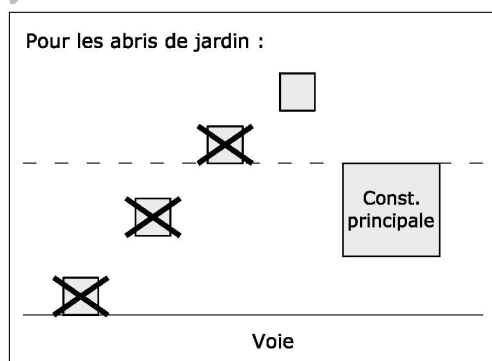


La construction à l'alignement ou dans le prolongement des constructions existantes contiguës peut être imposée pour des raisons architecturales.

Les annexes et dépendances diverses, ne pourront être implantées devant le nu de(s) la façade(s) de la construction principale faisant face aux voies la desservant. Elles devront être édifiées à l'alignement de la façade de la construction principale faisant face aux voies publiques la desservant, ou en retrait de celui-ci.



Les abris de jardin devront être implantés au-delà du nu de la façade arrière de la construction principale.

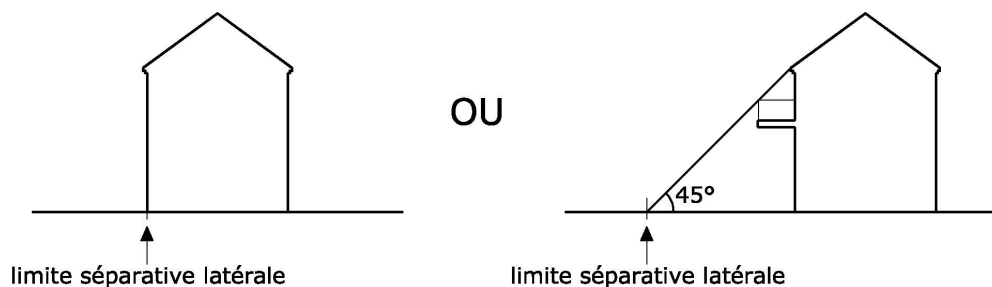


Les constructions et installations doivent respecter les prescriptions de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation lorsqu'elle existe.

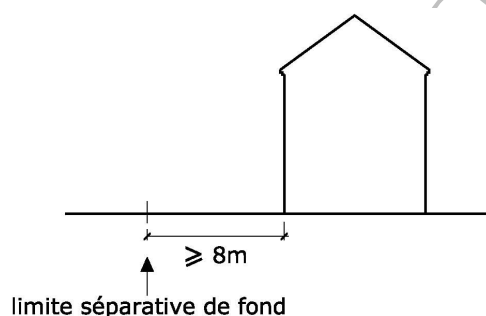
Les constructions nécessaires au fonctionnement des réseaux publics ou d'intérêt collectif peuvent s'implanter soit à l'alignement, soit avec un recul au moins égal à 1 m.

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

Les constructions sont autorisées sur une seule limite séparative latérale ou en retrait. En cas de retrait, la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative la plus proche doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points.



Les constructions principales doivent respecter un recul de 8 mètres minimum par rapport à la limite de fond. Le recul est réduit à 4 mètres minimum pour l'extension des constructions principales existantes.



Les abris de jardin d'une hauteur inférieure ou égale à 3,50 mètres pourront s'implanter sur les limites séparatives.

Les constructions nécessaires au fonctionnement des réseaux publics ou d'intérêt collectif peuvent s'implanter soit en limite, soit avec un retrait au moins égal à 1 m.

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

Sur un même terrain, la distance comptée entre deux bâtiments non contiguës devra être égale à la hauteur du bâtiment le plus haut, sans être inférieure à 3 mètres.

ARTICLE UD 9 – EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol maximum est de 30 % de la superficie du terrain.

ARTICLE UD 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur est mesurée à partir du terrain naturel avant remaniement.

Dans les périmètres concernés par le PPRi Allier, la hauteur est mesurée à partir des PHEC.

La hauteur maximale des constructions nouvelles ne peut excéder 7 mètres à l'égout des toitures et 10 mètres au faîtage.

ARTICLE UD 11 – ASPECT EXTERIEUR

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

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. Les architectures étrangères à la région sont interdites.

• Les façades

Les matériaux destinés à être recouverts devront être enduits. Les teintes des façades devront respecter les couleurs du nuancier présenté en annexe. D'autres teintes pourront néanmoins être acceptées si elles sont en cohérence avec celles qui figurent au nuancier.

Les toitures auront préférentiellement l'aspect de tuiles plates ou mécaniques de teinte rouge vieilli ou gris ardoise.

• Les toitures

Les toitures auront préférentiellement l'aspect de tuiles plates ou mécaniques de teinte rouge vieilli ou gris ardoise.

Les annexes et les constructions particulières de type « serre », « véranda », « couverture piscine », « solarium »... peuvent présenter une forme et un aspect différents.

Toute toiture doit avoir une pente de 10 % minimum

Des pentes et des couvertures différentes pourront être admises pour les bâtiments et ouvrages nécessaires au fonctionnement des services publics et des réseaux d'intérêt public, sous réserve de leur bonne insertion dans l'environnement du projet.

• Les clôtures

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

La partie maçonnée de la clôture, sur voie ou sur limite séparative, devra être obligatoirement enduite et ce, sur les deux faces.

La hauteur maximale de la clôture sera :

- Clôture sur voie :

soit à 2 mètres lorsqu'elle est constituée d'une partie maçonnée ne pouvant dépasser 1,60 mètre, surmonté d'un dispositif à claire-voie ;

soit d'un muret maçonné ne pouvant dépasser 1 mètre surmonté d'un barreaudage à claire-voie, vertical..

- Clôture sur limite :
soit 1,60 mètre pour une clôture opaque ;
soit 2 mètres pour un dispositif végétal ou un dispositif à claire-voie.

Les portails et piliers les soutenant peuvent avoir une hauteur maximale de 2,50 mètres.

La hauteur de la clôture le long des voies est mesurée par rapport au sol fini de l'espace public. La hauteur de la clôture en limite séparative est mesurée à partir du terrain naturel.

- **Les devantures commerciales**

Les devantures commerciales devront respecter les principales lignes horizontales et verticales de composition architecturale de la façade.
Elles seront limitées au rez-de-chaussée et n'empièteront pas sur les étages supérieurs.

- **Les éléments bâtis remarquables**

Les éléments du patrimoine bâti, repérés au plan de zonage par une protection au titre de la loi Paysage, devront être conservés et valorisés.

Tous travaux ayant pour effet de modifier un élément de paysage, naturel ou bâti, identifié par un plan local d'urbanisme en application de la loi Paysage, doivent être précédés d'une déclaration préalable.

- Eléments ponctuels

Les travaux devront respecter le vocabulaire de la construction existante, les tailles de fenêtres et les éléments de modénatures.

Les éléments décoratifs, le style et les matériaux existants seront préservés.

Les constructions ou extensions limitrophes ne devront pas gêner la lecture claire de l'élément protégé.

- Constructions

Les modifications ou extensions devront respecter :

- le vocabulaire de la construction existante,
- les rythmes des façades,
- les tailles des fenêtres,
- les éléments de modénature,
- les proportions ne gênant pas la lecture claire de la construction existante.

Elles devront présenter une hauteur inférieure à celle de la construction existante.

Les adjonctions de vérandas, marquises, bow-windows sont autorisées à condition de préserver la lecture du bâti existant.

- **Divers**

Les éléments techniques, comme les coffrets ou les boîtes à lettres, doivent être intégrés à une partie maçonnée de la construction ou de la clôture, ou aux éléments paysagers de la clôture si celle-ci n'est pas maçonnée.

Les citernes et autres réservoirs doivent être enterrés sauf lorsqu'elles servent à récupérer les eaux pluviales et sont implantées au-delà de la façade sur rue de la construction principale.

ARTICLE UD 12 – STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies et espaces publics.

En cas d'absence de construction principale, il ne peut être construit aucun garage.

Constructions à usage d'habitation

- Cas général :

1 place par tranche entamée de 70 m² de surface de plancher avec un maximum obligatoire de 2 places par logement

Pour un logement inférieur ou égal à 25 m² : 0,5 place

- Logement social à financement aidé par l'Etat :

0,75 place par tranche entamée de 70m² de surface de plancher avec un maximum de 1 place par logement

Pour un logement inférieur ou égal à 25 m² : 0,5 place

Il sera prévu des places de stationnement aménagées pour les vélos à raison d'un emplacement de 1,50 m² par tranche entamée de 70 m² de surface de plancher.

Constructions à usage de bureaux

1 place par tranche entamée de 60 m² de surface de plancher créée

Constructions à usage de commerces

- Pour les constructions neuves, si la surface de vente n'excède pas 150 m² :

1 place minimum par établissement

- En cas de changement de destination, si la surface de vente n'excède pas 150 m² : aucune place requise

- Pour les constructions neuves ou en cas de changement de destination, si la surface de vente est supérieure à 150 m² :

1 place par tranche entamée de 50 m² de surface de vente créée

- Pour les commerces dont la surface de vente est supérieure à 150 m², il sera prévu des places de stationnement aménagées pour les vélos à raison d'un emplacement de 1,50 m² par tranche entamée de 100 m² de surface de plancher.

Constructions à usage d'activité artisanale

- si la surface de plancher n'excède pas 150 m² :

1 place minimum par établissement

- si la surface de plancher est supérieure à 150 m² :

1 place par tranche entamée de 50 m² de surface de plancher créée

Constructions à usage d'hébergement hôtelier

1 place pour 3 chambres créées

1 place bus pour 100 chambres créées avec un minimum d'une place

Constructions à usage industriel

Une surface égale à 20% de la surface de plancher des bâtiments industriels sera affectée au stationnement en sus de celui nécessaire aux éventuels bureaux ou logements de fonction

Entrepôts commerciaux

1 place par tranche entamée de 300 m² de surface de plancher créée

Pour les constructions à usage de bureau, artisanat et industrie, il sera prévu des places de stationnement aménagées pour les vélos à raison d'un emplacement de 1,50 m² par tranche entamée de 100 m² de surface de plancher.

ARTICLE UD 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les espaces libres seront aménagés et plantés. Les plantations existantes seront maintenues, ou remplacées par des plantations équivalentes.

Les essences plantées doivent être choisies parmi les essences locales. Toutefois d'autres essences pourront être introduites, en fonction de leur compatibilité avec le site (exposition, nature du sol). Il est autorisé un maximum de 1 résineux pour 3 arbres à feuilles caduques. Les haies devront également être constituées de plantations à feuilles caduques.

Les espaces libres peuvent accueillir des noues pour le traitement des eaux pluviales.

Une superficie au moins égale à 30 % de la propriété sera de pleine terre.

Les aires de stationnement à l'air libre seront plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 4 emplacements.

Les aires de stationnement à l'air libre doivent comporter des haies.

Liste des végétaux interdits :

- Elodée dense - *Egeria densa*
- Balsamine glanduleuse (de l'Himalaya) - *Impatiens glandulifera*
- Grand Lagarosiphon - *Lagarosiphon major*
- Jussie à grandes fleurs - *Ludwigia grandiflora*
- Jussie faux-Péplis - *Ludwigia peploides*
- Myriophylle du Brésil - *Myriophyllum aquaticum*
- Paspale distique - *Paspalum distichum*
- Renouée du Japon - *Reynoutria japonica*
- Renouée de Sakhaline - *Reynoutria sachalinensis*
- Renouée de Bohème - *Reynoutria x bohemica*
- Ambrosie à feuilles d'armoise - *Ambrosia artemisiifolia*
- Berce du Caucase - *Heracleum mantegazzianum*
- Erable négundo - *Acer negundo*
- Ailante glanduleux (Faux vernis du Japon) - *Ailanthus altissima*
- Robinier - *Robinia pseudoacacia*
- Ptérocaryer du Caucase - *Pterocarya fraxinifolia*

Une liste complémentaire des espèces déconseillées est jointe en annexe du règlement.

DISPOSITIONS APPLICABLES

A LA ZONE UE

La zone UE est destinée aux activités économiques.

La zone est concernée par la servitude suivante :

- PPRi Allier approuvé le 26/07/2001.

Toutes les occupations du sol concernées par cette servitude sont susceptibles de faire l'objet de prescriptions spécifiques (voir les servitudes d'utilité publique).

SECTION I – NATURE DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UE 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Les constructions à usage d'habitation et leur dépendances
- Les constructions à usage agricole
- Les carrières
- Les terrains de camping et de caravanning
- Les habitations légères de loisirs
- Les parcs résidentiels de loisirs
- Les garages collectifs de caravanes
- Les parcs d'attraction
- Les aires de jeux et de sports
- L'hébergement hôtelier
- Les dépôts de véhicules.

ARTICLE UE 2 – OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

- Les constructions d'intérêt général ou nécessaire au service public, les dépôts divers et les affouillements et exhaussements des sols à condition qu'ils soient liés à la réalisation des occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone.

Tous les types d'occupation et d'utilisation du sol non mentionnés à l'article UE 1 sont réputés autorisés.

SECTION II – CONDITION DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UE 3 – ACCES ET VOIRIE

Accès

- Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil.
- 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 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.

Voirie

- Les parkings collectifs devront disposer d'accès appropriés n'apportant pas de gêne à la circulation générale.
- Les voies en impasse doivent être, dans leur partie terminale, aménagées de façon à permettre aux véhicules de faire demi-tour.

ARTICLE UE 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 – Eau potable

- Toute construction ou installation qui le requiert doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

2 – Assainissement

A - eaux usées :

- Toute construction ou installation qui le requiert doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement, en respectant ses caractéristiques .
- L'évacuation des eaux résiduaires industrielles au réseau public, si elle est autorisée, peut être subordonnée à un pré-traitement approprié.

B - eaux pluviales :

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

3 – Electricité – Téléphone

Pour toute construction le raccordement des différents réseaux devra être enterré.

ARTICLE UE 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non fixé.

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

Les constructions devront s'implanter avec un recul de 6 mètres minimum par rapport aux voies ou emprises existantes ou à créer.

Les constructions nécessaires au fonctionnement des réseaux publics ou d'intérêt collectif peuvent s'implanter soit à l'alignement, soit avec un recul au moins égal à 1 m.

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

Les constructions sont autorisées sur une seule limite séparative latérale ou en retrait. En cas de retrait, la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative la plus proche doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieur à 4 mètres.

Cette distance est portée à 6 mètres lorsque l'unité foncière voisine n'est pas située en zone UE.

Les constructions nécessaires au fonctionnement des réseaux publics ou d'intérêt collectif peuvent s'implanter soit en limite, soit avec un retrait au moins égal à 1 m.

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

Non fixé.

ARTICLE UE 9 – EMPRISE AU SOL

Non fixé

ARTICLE UE 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions nouvelles ne peut excéder 9 mètres.

ARTICLE UE 11 – ASPECT EXTERIEUR

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

- **Les façades**

Les matériaux destinés à être recouverts devront être enduits.

Les constructions devront présenter les teintes suivantes :

- soubassement ton pierre,
- élévations en deux teintes maximum incluant obligatoirement la RAL 7016 ou son équivalent ou aspect bois non vernis.

- **Les toitures**

Les matériaux de toiture se rapportant à des architectures étrangères à la région sont interdits.

En cas de toiture en pente, les toitures auront préférentiellement l'aspect de tuiles plates ou mécaniques de teinte rouge vieilli ou gris ardoise.

Des pentes et des couvertures différentes pourront être admises pour les bâtiments et ouvrages nécessaires au fonctionnement des services publics et des réseaux d'intérêt public, sous réserve de leur bonne insertion dans l'environnement du projet.

- **Les clôtures**

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

La partie maçonnée de la clôture, sur voie ou sur limite séparative, devra être obligatoirement enduite et ce, sur les deux faces.

La hauteur maximale de la clôture sera de 3 mètres composée d'un barreaudage vertical à claire-voie avec un muret ne dépassant pas 80 centimètres.

La couleur des clôtures sera d'un ton foncé mat.

La hauteur de la clôture le long des voies est mesurée par rapport au sol fini de l'espace public. La hauteur de la clôture en limite séparative est mesurée à partir du terrain naturel.

- **Les devantures commerciales**

Les devantures commerciales devront respecter les principales lignes horizontales et verticales de composition architecturale de la façade.

Elles seront limitées au rez-de-chaussée et n'empièteront pas sur les étages supérieurs.

- **Divers**

Les éléments techniques, comme les coffrets ou les boîtes à lettres, doivent être intégrés à une partie maçonnée de la construction ou de la clôture, ou aux éléments paysagers de la clôture si celle-ci n'est pas maçonnée.

Les citernes et autres réservoirs doivent être enterrés.

ARTICLE UE 12 – STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies et espaces publics.

En cas d'absence de construction principale, il ne peut être construit aucun garage.

Constructions à usage de bureaux

1 place par tranche entamée de 60 m² de surface de plancher

Constructions à usage de commerces

1 place par tranche entamée de 25 m² de surface de vente

Constructions à usage d'activité artisanale ou industrielle

1 surface égale à 20% de la surface de plancher

Entrepôts commerciaux

1 place par tranche entamée de 300 m² de surface de plancher créée

Pour les constructions à usage commercial, de bureau, artisanat et industrie, il sera prévu des places de stationnement aménagées pour les vélos à raison d'un emplacement de 1,50 m² par tranche entamée de 100 m² de surface de plancher.

ARTICLE UE 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les espaces libres seront aménagés et plantés. Les plantations existantes seront maintenues, ou remplacées par des plantations équivalentes.

Les essences plantées doivent être choisies parmi les essences locales. Toutefois d'autres essences pourront être introduites, en fonction de leur compatibilité avec le site (exposition, nature du sol). Il est autorisé un maximum de 1 résineux pour 3 arbres à feuilles caduques. Les haies devront également être constituées de plantations à feuilles caduques.

Les espaces libres peuvent accueillir des noues pour le traitement des eaux pluviales.

Les aires de stockage ne doivent pas être implantées entre les voies ou emprise publiques et les bâtiments, sauf en cas de mitoyenneté en fond d'unité foncière avec une zone d'habitat.

Les aires de stationnement à l'air libre seront plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 4 emplacements.

Les aires de stationnement à l'air libre doivent comporter des haies.

Liste des végétaux interdits :

- Elodée dense - *Egeria densa*
- Balsamine glanduleuse (de l'Himalaya) - *Impatiens glandulifera*
- Grand Lagarosiphon - *Lagarosiphon major*
- Jussie à grandes fleurs - *Ludwigia grandiflora*
- Jussie faux-Péplis - *Ludwigia peploides*
- Myriophylle du Brésil - *Myriophyllum aquaticum*
- Paspale distique - *Paspalum distichum*
- Renouée du Japon - *Reynoutria japonica*
- Renouée de Sakhaline - *Reynoutria sachalinensis*
- Renouée de Bohème - *Reynoutria x bohemica*
- Ambrosie à feuilles d'armoise - *Ambrosia artemisiifolia*
- Berce du Caucase - *Heracleum mantegazzianum*
- Erable négundo - *Acer negundo*
- Ailanthé glanduleux (Faux vernis du Japon) - *Ailanthus altissima*
- Robinier - *Robinia pseudoacacia*
- Ptérocaryer du Caucase - *Pterocarya fraxinifolia*

Une liste complémentaire des espèces déconseillées est jointe en annexe du règlement.

DISPOSITIONS APPLICABLES

A LA ZONE US

La zone US est destinée à recevoir principalement des équipements.

La zone est concernée par la servitude suivante :

- PPRi Allier approuvé le 26/07/2001.

Toutes les occupations du sol concernées par ces servitudes sont susceptibles de faire l'objet de prescriptions spécifiques (voir les servitudes d'utilité publique).

SECTION 1 – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE US 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article US 2.

ARTICLE US 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISE A CONDITION

- Les constructions d'intérêt général ou nécessaire au service public à condition qu'elles s'intègrent harmonieusement dans le paysage.
- Les constructions d'hébergement hôtelier à condition qu'elles s'intègrent harmonieusement dans le paysage.
- L'extension des constructions existantes dans la limite de 20 %.
- Les aires de jeux et de sports, les aires de stationnement et les affouillements et exhaussements des sols s'ils sont liés aux occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone.

SECTION II – CONDITION DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE US 3 – ACCES ET VOIRIE

Accès

- Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil.
- 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 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.

Voirie

- Les parkings collectifs devront disposer d'accès appropriés n'apportant pas de gêne à la circulation générale.
- Les voies en impasse doivent être, dans leur partie terminale, aménagées de façon à permettre aux véhicules de faire demi-tour.

ARTICLE US 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 – Eau potable

- Toute construction ou installation qui le requiert doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

2 – Assainissement

A - eaux usées :

- Toute construction ou installation qui le requiert doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement, en respectant ses caractéristiques .
- L'évacuation des eaux résiduaires industrielles au réseau public, si elle est autorisée, peut être subordonnée à un pré-traitement approprié.

B - eaux pluviales :

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

3 – Electricité – Téléphone

Pour toute construction le raccordement des différents réseaux devra être enterré.

ARTICLE US 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non fixé.

ARTICLE US 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions peuvent s'implanter soit à l'alignement, soit avec un recul au moins égal à 1 mètre.

ARTICLE US 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions peuvent s'implanter soit en limite séparative, soit avec un retrait au moins égal à 4 mètres.

ARTICLE US 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non fixé.

ARTICLE US 9 – EMPRISE AU SOL

Non fixé.

ARTICLE US 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions nouvelles ne peut excéder la hauteur des constructions existantes sur le terrain.

ARTICLE US 11 – ASPECT EXTERIEUR

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

ARTICLE US 12 – STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies et espaces publics.

ARTICLE US 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les plantations existantes seront maintenues, ou remplacées par des plantations équivalentes.

Les aires de stationnement à l'air libre doivent comporter des haies.

Liste des végétaux interdits :

- Elodée dense - *Egeria densa*
- Balsamine glanduleuse (de l'Himalaya) - *Impatiens glandulifera*
- Grand Lagarosiphon - *Lagarosiphon major*
- Jussie à grandes fleurs - *Ludwigia grandiflora*
- Jussie faux-Péplis - *Ludwigia peploides*
- Myriophylle du Brésil - *Myriophyllum aquaticum*
- Paspale distique - *Paspalum distichum*
- Renouée du Japon - *Reynoutria japonica*
- Renouée de Sakhaline - *Reynoutria sachalinensis*
- Renouée de Bohême - *Reynoutria x bohemica*
- Ambrosie à feuilles d'armoise - *Ambrosia artemisiifolia*
- Berce du Caucase - *Heracleum mantegazzianum*
- Erable négundo - *Acer negundo*
- Ailante glanduleux (Faux vernis du Japon) - *Ailanthus altissima*
- Robinier - *Robinia pseudoacacia*
- Ptérocaryer du Caucase - *Pterocarya fraxinifolia*

Une liste complémentaire des espèces déconseillées est jointe en annexe du règlement.

DISPOSITIONS APPLICABLES

A LA ZONE UT

La zone UT est destinée à l'hébergement de plein-air.

La zone est concernée par la servitude suivante :

- PPRi Allier approuvé le 26/07/2001.

Toutes les occupations du sol concernées par cette servitude sont susceptibles de faire l'objet de prescriptions spécifiques (voir les servitudes d'utilité publique).

SECTION I – NATURE DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UT 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les constructions et installations non visées par l'article UT 2.

ARTICLE UT 2 – OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont admis à condition qu'ils s'insèrent harmonieusement dans l'environnement :

- les terrains de camping et de caravanage
- les parcs résidentiels de loisirs
- les habitations légères de loisir
- les constructions et installations de toute nature directement liées à l'usage existant
- les constructions à usage d'habitation à condition d'être indispensable au fonctionnement ou au gardiennage des installations et dans la limite de 100m² de surface de plancher
- l'extension des constructions existantes dans la limite de 20 %
- les aires de stationnement ouvertes au public.

Les constructions d'intérêt général ou nécessaire au service public, et les affouillements et exhaussements des sols à condition qu'ils soient liés à la réalisation des occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone.

SECTION II – CONDITION DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UT 3 – ACCES ET VOIRIE

Accès

- Aucune opération ne peut prendre accès sur les chemins de halage et de marchepied, les pistes cyclables, la servitude de passage le long du littoral.

Voirie

- Les parkings collectifs devront disposer d'accès appropriés n'apportant pas de gêne à la circulation générale.
- Les voies en impasse doivent être, dans leur partie terminale, aménagées de façon à permettre aux véhicules de faire demi-tour.

ARTICLE UT 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 – Eau potable

- Toute construction ou installation qui le requiert doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

2 – Assainissement

A - eaux usées :

- Toute construction ou installation qui le requiert doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement, en respectant ses caractéristiques .
- L'évacuation des eaux résiduaires industrielles au réseau public, si elle est autorisée, peut être subordonnée à un pré-traitement approprié.

B - eaux pluviales :

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

3 – Electricité – Téléphone

Pour toute construction le raccordement des différents réseaux devra être enterré.

ARTICLE UT 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non fixé.

ARTICLE UT 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions devront s'implanter avec un recul de 6 mètres minimum par rapport aux voies ou emprises existantes ou à créer.

Toutefois, dans le cas de la reconversion de construction ou d'installations existantes, l'alignement existant pourra être maintenu.

Les constructions nécessaires au fonctionnement des réseaux publics ou d'intérêt collectif peuvent s'implanter soit à l'alignement, soit avec un recul au moins égal à 1 m.

ARTICLE UT 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions sont autorisées sur une seule limite séparative latérale ou en retrait.

En cas de retrait, la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative la plus proche doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieur à 4 mètres.

Les constructions nécessaires au fonctionnement des réseaux publics ou d'intérêt collectif peuvent s'implanter soit en limite, soit avec un retrait au moins égal à 1 m.

ARTICLE UT 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non fixé.

ARTICLE UT 9 – EMPRISE AU SOL

Non fixé.

ARTICLE UT 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions nouvelles ne peut excéder 5 mètres.

ARTICLE UT 11 – ASPECT EXTERIEUR

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

ARTICLE UT 12 – STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies et espaces publics.
Les aires de stationnement nécessaires aux vélos doivent être prévues en nombre suffisant pour les constructions et installations autorisées.

ARTICLE UT 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

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

Au moins 20% de la superficie du terrain doivent être réservés en espaces libres.
Les plantations existantes seront maintenues, ou remplacées par des plantations équivalentes.
Les aires de stationnement à l'air libre doivent comporter des haies.

Un minimum de 50 % d'espace arboré est obligatoire.

Liste des végétaux interdits :

- Elodée dense - *Egeria densa*
- Balsamine glanduleuse (de l'Himalaya) - *Impatiens glandulifera*
- Grand Lagarosiphon - *Lagarosiphon major*
- Jussie à grandes fleurs - *Ludwigia grandiflora*
- Jussie faux-Péplis - *Ludwigia peploides*
- Myriophylle du Brésil - *Myriophyllum aquaticum*
- Paspale distique - *Paspalum distichum*
- Renouée du Japon - *Reynoutria japonica*
- Renouée de Sakhaline - *Reynoutria sachalinensis*
- Renouée de Bohême - *Reynoutria x bohemica*
- Ambrosie à feuilles d'armoise - *Ambrosia artemisiifolia*
- Berce du Caucase - *Heracleum mantegazzianum*
- Erable négundo - *Acer negundo*
- Ailanthé glanduleux (Faux vernis du Japon) - *Ailanthus altissima*
- Robinier - *Robinia pseudoacacia*
- Ptérocaryer du Caucase - *Pterocarya fraxinifolia*

Une liste complémentaire des espèces déconseillées est jointe en annexe du règlement.

DOCUMENT PROVISOIRE

TITRE 3
DISPOSITIONS APPLICABLES
AUX ZONES A URBANISER

DOCUMENT PROVISOIRE

DISPOSITIONS APPLICABLES

A LA ZONE 1AU

CARACTERE DE LA ZONE

La zone 1AU est une zone insuffisamment équipée. La capacité des réseaux périphériques est suffisante pour desservir les constructions à implanter.

La zone est concernée par la servitude suivante :

- PPR retrait-gonflement des argiles approuvé le 22/08/2008.

Toutes les occupations du sol concernées par cette servitude sont susceptibles de faire l'objet de prescriptions spécifiques (voir les servitudes d'utilité publique).

SECTION I – NATURE DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 1AU 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Les constructions à usage agricole
- Les carrières
- Les terrains de camping et de caravaning
- Les habitations légères de loisirs
- Les parcs résidentiels de loisirs
- Les garages collectifs de caravanes
- Les parcs d'attraction
- Les dépôts divers
- Les dépôts de véhicules

ARTICLE 1AU 2 – OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

- Les constructions à usage industriel, commercial, d'artisanat et d'entrepôt à condition qu'elles soient compatibles avec le caractère résidentiel dominant de la zone et n'y apportent aucune nuisance.
- Les affouillements et exhaussements des sols à condition qu'ils soient liés à la réalisation des occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone.

Les constructions et installations doivent respecter les prescriptions de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation lorsqu'elle existe.

En outre, toutes les constructions et installations admises dans la zone sont autorisées à condition que les équipements suivants soient réalisés :

- le réseau d'eau de caractéristiques suffisantes pour obtenir une protection incendie

correcte du secteur

- le réseau d'assainissement et le réseau d'eau pluviale si nécessaire
- le réseau d'électricité
- le réseau d'éclairage public
- les autres réseaux câblés (téléphone, ...)
- la voirie.

Tous les types d'occupation et d'utilisation du sol non mentionnés à l'article 1AU 1 sont réputés autorisés.

SECTION II – CONDITION DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 1AU 3 – ACCES ET VOIRIE

Accès

- Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en 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 et de la protection civile et doivent permettre une desserte automobile ayant au moins 3,50 mètres de largeur.

Voirie

- Les parkings collectifs devront disposer d'accès appropriés n'apportant pas de gêne à la circulation générale.
- Les voies en impasse doivent être, dans leur partie terminale, aménagées de façon à permettre aux véhicules de faire demi-tour.

ARTICLE 1AU 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 – Eau potable

- Toute construction ou installation qui le requiert doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

2 – Assainissement

A - eaux usées :

- Toute construction ou installation qui le requiert doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement, s'il existe, en respectant ses caractéristiques.
- En l'absence d'un tel réseau, toutes les eaux et matières usées doivent être dirigées sur des dispositifs de traitement conformes aux prescriptions du gestionnaire de l'assainissement, avec obligation de raccordement ultérieur au réseau collectif lorsqu'il sera réalisé. L'évacuation des eaux ménagères et effluents non traités dans les fossés ou collecteur d'eaux pluviales est interdite.
- L'évacuation des eaux résiduaires industrielles au réseau public, si elle est autorisée, peut être subordonnée à un pré-traitement approprié.

B - eaux pluviales :

- Toute construction ou installation qui le requiert devra être raccordée au réseau public ou au fossé par l'intermédiaire d'un dispositif individuel de rétention. Le dimensionnement de ce dernier devra rétablir l'écoulement des eaux pluviales tel qu'il était avec le terrain naturel.

3 – Electricité – Téléphone

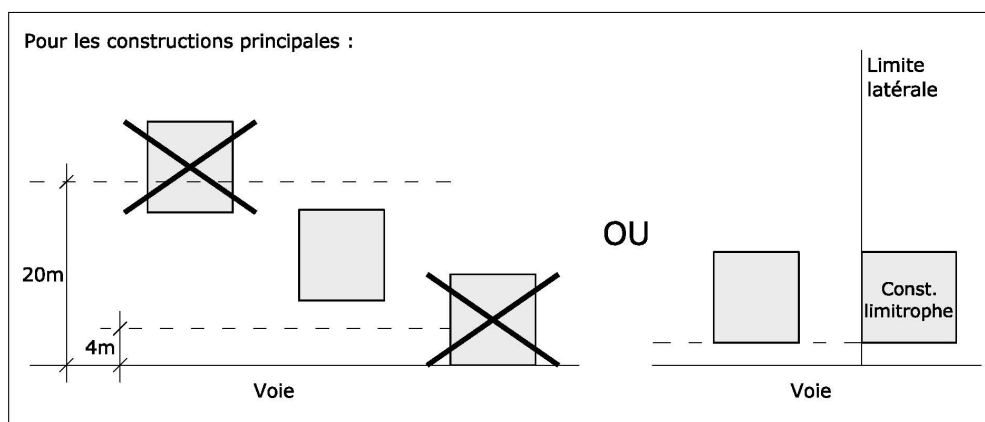
Pour toute construction le raccordement des différents réseaux devra être enterré.

ARTICLE 1AU 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

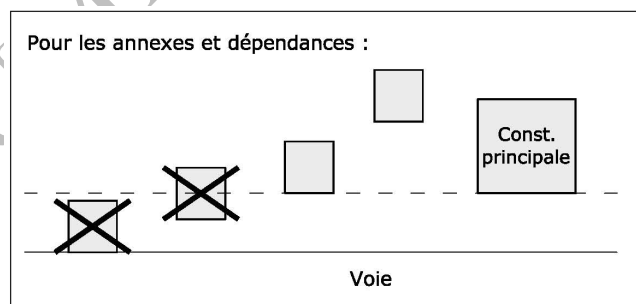
Non fixé.

ARTICLE 1AU 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

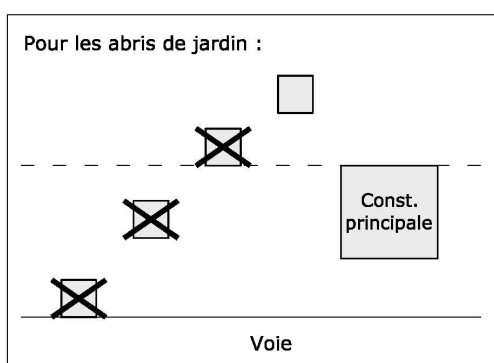
La façade des constructions principales devront s'implanter soit dans le prolongement des constructions existantes limitrophes, soit dans une bande comprise entre 4 et 20 mètres par rapport aux voies ou emprises existantes ou à créer.



Les annexes et dépendances diverses, ne pourront être implantées devant le nu de(s) la façade(s) de la construction principale faisant face aux voies la desservant. Elles devront être édifiées à l'alignement de la façade de la construction principale faisant face aux voies publiques la desservant, ou en retrait de celui-ci.



Les abris de jardin devront être implantés en recul par rapport à la construction principale.



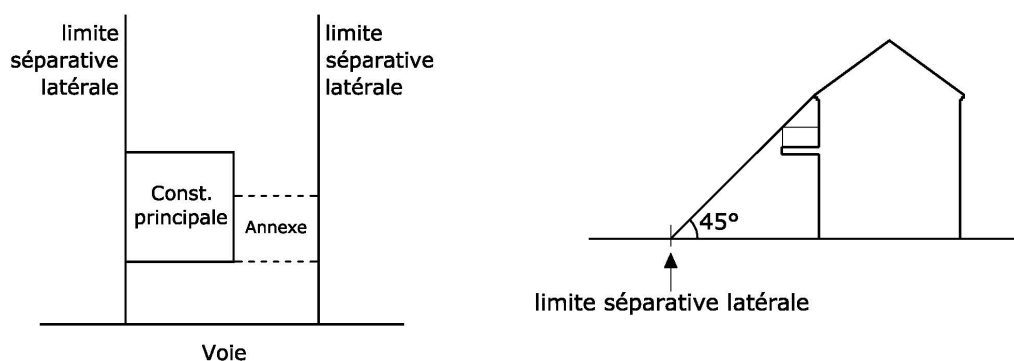
Les constructions et installations doivent respecter les prescriptions de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation lorsqu'elle existe.

Les constructions nécessaires au fonctionnement des réseaux publics ou d'intérêt collectif peuvent s'implanter soit à l'alignement, soit avec un recul au moins égal à 1 m.

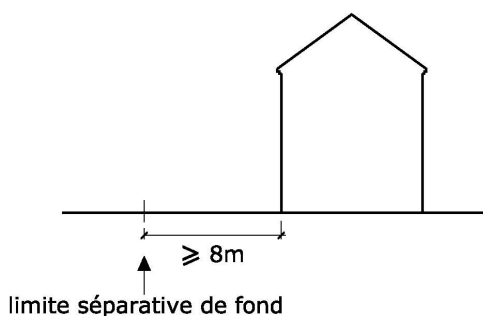
ARTICLE 1AU 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions sont autorisées sur une seule limite séparative latérale ou en retrait. Toutefois, l'implantation sur l'autre limite séparative latérale peut être autorisée par l'annexe au bâtiment principal.

En cas de retrait, la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative la plus proche doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points.



Les constructions principales doivent respecter un recul de 8 mètres minimum par rapport à la limite de fond.



Les abris de jardin d'une hauteur inférieure ou égale à 3,50 mètres pourront s'implanter sur les limites séparatives.

Les constructions et installations doivent respecter les prescriptions de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation lorsqu'elle existe.

Les constructions nécessaires au fonctionnement des réseaux publics ou d'intérêt collectif peuvent s'implanter soit en limite, soit avec un retrait au moins égal à 1 m.

1AU 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non fixé

ARTICLE 1AU 9 – EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol maximum est de 30 % de la superficie du terrain.

Les constructions et installations doivent respecter les prescriptions de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation lorsqu'elle existe.

ARTICLE 1AU 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Hauteur absolue

La hauteur maximale des constructions nouvelles ne peut excéder 7 mètres à l'égout des toitures et 10 mètres au faîtage.

Hauteur relative

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

ARTICLE 1AU 11 – ASPECT EXTERIEUR

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

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. Le rythme des volumes sera en accord avec celui du bâti ancien.

Les constructions et installations doivent respecter les prescriptions de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation lorsqu'elle existe.

Les architectures étrangères à la région sont interdites.

- **Les façades**

Les matériaux destinés à être recouverts devront être enduits. Les teintes des façades devront respecter les couleurs du nuancier présenté en annexe. D'autres teintes pourront néanmoins être acceptées si elles sont en cohérence avec celles qui figurent au nuancier. Les toitures auront préférentiellement l'aspect de tuiles plates ou mécaniques de teinte rouge vieilli ou gris ardoise.

- **Les toitures**

Les toitures auront préférentiellement l'aspect de tuiles plates ou mécaniques de teinte rouge vieilli ou gris ardoise.

Les annexes et les constructions particulières de type « serre », « véranda », « couverture piscine », « solarium »... peuvent présenter une forme et un aspect différents.

Toute toiture doit avoir une pente de 10 % minimum

Des pentes et des couvertures différentes pourront être admises pour les bâtiments et ouvrages nécessaires au fonctionnement des services publics et des réseaux d'intérêt public, sous réserve de leur bonne insertion dans l'environnement du projet.

- **Les clôtures**

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

La partie maçonnée de la clôture, sur voie ou sur limite séparative, devra être obligatoirement enduite et ce, sur les deux faces.

La hauteur maximale de la clôture sera :

- Clôture sur voie :

soit à 2 mètres lorsqu'elle est constituée d'une partie maçonnée ne pouvant dépasser 1,60 mètre, surmonté d'un dispositif à claire-voie ;
soit d'un muret maçonné ne pouvant dépasser 1 mètre surmonté d'un barreaudage à claire-voie, vertical.

- Clôture sur limite :

soit 1,60 mètre pour une clôture opaque ;
soit 2 mètres pour un dispositif végétal ou un dispositif à claire-voie.

Les portails et piliers les soutenant peuvent avoir une hauteur maximale de 2,50 mètres.

La hauteur de la clôture le long des voies est mesurée par rapport au sol fini de l'espace public. La hauteur de la clôture en limite séparative est mesurée à partir du terrain naturel.

- **Les devantures commerciales**

Les devantures commerciales devront respecter les principales lignes horizontales et verticales de composition architecturale de la façade.

Elles seront limitées au rez-de-chaussée et n'empièteront pas sur les étages supérieurs.

- **Divers**

Les éléments techniques, comme les coffrets ou les boîtes à lettres, doivent être intégrés à une partie maçonnée de la construction ou de la clôture, ou aux éléments paysagers de la clôture si celle-ci n'est pas maçonnée.

Les citernes et autres réservoirs doivent être enterrés sauf lorsqu'elles servent à récupérer les eaux pluviales et sont implantées au-delà de la façade sur rue de la construction principale.

ARTICLE 1AU 12 – STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies et espaces publics.

En cas d'absence de construction principale, il ne peut être construit aucun garage.

Constructions à usage d'habitation

- Cas général :

1 place par tranche entamée de 70 m² de surface de plancher avec un maximum obligatoire de 2 places par logement

Pour un logement inférieur ou égal à 25 m² : 0,5 place

- Logement social à financement aidé par l'Etat :

0,75 place par tranche entamée de 70m² de surface de plancher avec un maximum de 1 place par logement

Pour un logement inférieur ou égal à 25 m² : 0,5 place

Il sera prévu des places de stationnement aménagées pour les vélos à raison d'un emplacement de 1,50 m² par tranche entamée de 70 m² de surface de plancher.

Constructions à usage de bureaux

1 place par tranche entamée de 60 m² de surface de plancher créée

Constructions à usage de commerces

- Pour les constructions neuves, si la surface de vente n'excède pas 150 m² :

1 place minimum par établissement

- En cas de changement de destination, si la surface de vente n'excède pas 150 m² : aucune place requise

- Pour les constructions neuves ou en cas de changement de destination, si la surface de vente est supérieure à 150 m² :

1 place par tranche entamée de 50 m² de surface de vente créée

- Pour les commerces dont la surface de vente est supérieure à 150 m², il sera prévu des places de stationnement aménagées pour les vélos à raison d'un emplacement de 1,50 m² par tranche entamée de 100 m² de surface de plancher.

Constructions à usage d'activité artisanale

- si la surface de plancher n'excède pas 150 m² :

1 place minimum par établissement

- si la surface de plancher est supérieure à 150 m² :

1 place par tranche entamée de 50 m² de surface de plancher créée

Constructions à usage d'hébergement hôtelier

1 place pour 3 chambres créées

1 place bus pour 100 chambres créées avec un minimum d'une place

Constructions à usage industriel

Une surface égale à 20% de la surface de plancher des bâtiments industriels sera affectée au stationnement en sus de celui nécessaire aux éventuels bureaux ou logements de fonction

Entrepôts commerciaux

1 place par tranche entamée de 300 m² de surface de plancher créée

Pour les constructions à usage de bureau, artisanat et industrie, il sera prévu des places de stationnement aménagées pour les vélos à raison d'un emplacement de 1,50 m² par tranche entamée de 100 m² de surface de plancher.

ARTICLE 1AU 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les espaces libres seront aménagés et plantés. Les plantations existantes seront maintenues, ou remplacées par des plantations équivalentes.

Les essences plantées doivent être choisies parmi les essences locales. Toutefois d'autres essences pourront être introduites, en fonction de leur compatibilité avec le site (exposition, nature du sol). Il est autorisé un maximum de 1 résineux pour 3 arbres à feuilles caduques. Les haies devront également être constituées de plantations à feuilles caduques.

Les espaces libres peuvent accueillir des noues pour le traitement des eaux pluviales.

Les aires de stockage ne doivent pas être implantées entre les voies ou emprise publiques et les bâtiments, sauf en cas de mitoyenneté en fond d'unité foncière avec une zone d'habitat.

Les aires de stationnement à l'air libre seront plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 4 emplacements.

Les aires de stationnement à l'air libre doivent comporter des haies.

Liste des végétaux interdits :

- Elodée dense - *Egeria densa*
- Balsamine glanduleuse (de l'Himalaya) - *Impatiens glandulifera*
- Grand Lagarosiphon - *Lagarosiphon major*
- Jussie à grandes fleurs - *Ludwigia grandiflora*
- Jussie faux-Péplis - *Ludwigia peploides*
- Myriophylle du Brésil - *Myriophyllum aquaticum*
- Paspale distique - *Paspalum distichum*
- Renouée du Japon - *Reynoutria japonica*
- Renouée de Sakhaline - *Reynoutria sachalinensis*
- Renouée de Bohème - *Reynoutria x bohemica*
- Ambrosie à feuilles d'armoise - *Ambrosia artemisiifolia*
- Berce du Caucase - *Heracleum mantegazzianum*
- Erable négundo - *Acer negundo*
- Ailanth glanduleux (Faux vernis du Japon) - *Ailanthus altissima*
- Robinier - *Robinia pseudoacacia*
- Ptérocaryer du Caucase - *Pterocarya fraxinifolia*

Une liste complémentaire des espèces déconseillées est jointe en annexe du règlement.

Les constructions et installations doivent respecter les prescriptions de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation lorsqu'elle existe.

DISPOSITIONS APPLICABLES

A LA ZONE 1AUE

La zone 1AUE est une zone insuffisamment équipée. La capacité des réseaux périphériques est suffisante pour desservir les constructions à implanter.

La zone 1AUE est destinée à accueillir des activités économiques de production. Elle comporte un secteur 1AUEa dans lequel le commerce est autorisé.

La zone est concernée par la servitude suivante :

- PPR retrait-gonflement des argiles approuvé le 22/08/2008.

Toutes les occupations du sol concernées par cette servitude sont susceptibles de faire l'objet de prescriptions spécifiques (voir les servitudes d'utilité publique).

SECTION I – NATURE DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 1AUE 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Les constructions à usage d'habitation et leur dépendances, à l'exception des conditions précisées à l'article 1AUE 2.
- Les commerces sauf en 1AUEa et conditions prévues à l'article 1AUE 2
- Les constructions à usage agricole
- Les carrières
- Les terrains de camping et de caravaning
- Les habitations légères de loisirs
- Les parcs résidentiels de loisirs
- Les garages collectifs de caravanes
- Les parcs d'attraction
- Les dépôts de véhicules
- Les aires de jeux et de sports
- L'hébergement hôtelier.

ARTICLE 1AUE 2 – OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

- Les constructions d'intérêt général ou nécessaire au service public, les dépôts divers, les dépôts de véhicules et les affouillements et exhaussements des sols à condition qu'ils soient liés à la réalisation des occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone.
- Les constructions à usage d'habitation à condition qu'elles soient liées au gardiennage et la surveillance des établissements de la zone, qu'elles soient intégrées au bâtiment d'activités et que leur surface soit inférieure à 80 m².

- Les affouillements et exhaussements des sols à condition qu'ils soient liés à la réalisation des occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone.

Dans la zone – et à l'exception du secteur 1AUEa où elles sont autorisées sans condition – les constructions à usage commerciale sont autorisées à condition qu'il s'agisse du complément d'une activité de production présente sur l'unité foncière.

Les constructions et installations doivent respecter les prescriptions de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation lorsqu'elle existe.

En outre, toutes les constructions et installations admises dans la zone sont autorisées à condition que les équipements suivants soient réalisés :

- le réseau d'eau de caractéristiques suffisantes pour obtenir une protection incendie correcte du secteur
- le réseau d'assainissement et le réseau d'eau pluviale si nécessaire
- le réseau d'électricité
- le réseau d'éclairage public
- les autres réseaux câblés (téléphone, ...)
- la voirie.

Tous les types d'occupation et d'utilisation du sol non mentionnés à l'article 1AUE 1 sont réputés autorisés.

SECTION II – CONDITION DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 1AUE 3 – ACCES ET VOIRIE

Accès

- Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en 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 et de la protection civile et doivent permettre une desserte automobile ayant au moins 3,50 mètres de largeur.

Voirie

- Les parkings collectifs devront disposer d'accès appropriés n'apportant pas de gêne à la circulation générale.
- Les voies en impasse doivent être, dans leur partie terminale, aménagées de façon à permettre aux véhicules de faire demi-tour.

ARTICLE 1AUE 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 – Eau potable

- Toute construction ou installation qui le requiert doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

2 – Assainissement

A - eaux usées :

- Toute construction ou installation qui le requiert doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement, en respectant ses caractéristiques .

- L'évacuation des eaux résiduaires industrielles au réseau public, si elle est autorisée, peut être subordonnée à un pré-traitement approprié.

B - eaux pluviales :

- Toute construction ou installation qui le requiert devra être raccordée au réseau public ou au fossé par l'intermédiaire d'un dispositif individuel de rétention. Le dimensionnement de ce dernier devra rétablir l'écoulement des eaux pluviales tel qu'il était avec le terrain naturel.

3 – Electricité – Téléphone

Pour toute construction le raccordement des différents réseaux devra être enterré.

ARTICLE 1AUE 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non fixé.

ARTICLE 1AUE 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions devront s'implanter avec un recul de 6 mètres minimum par rapport aux voies ou emprises existantes ou à créer.

Les constructions nécessaires au fonctionnement des réseaux publics ou d'intérêt collectif peuvent s'implanter soit à l'alignement, soit avec un recul au moins égal à 1 m.

ARTICLE 1AUE 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions sont autorisées sur une seule limite séparative latérale ou en retrait. En cas de retrait, la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative la plus proche doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieur à 4 mètres.

Cette distance est portée à 6 mètres lorsque l'unité foncière voisine n'est pas située en zone 1AUE.

Les constructions nécessaires au fonctionnement des réseaux publics ou d'intérêt collectif peuvent s'implanter soit en limite, soit avec un retrait au moins égal à 1 m.

ARTICLE 1AUE 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non fixé.

ARTICLE 1AUE 9 – EMPRISE AU SOL

Non fixé.

ARTICLE 1AUE 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions nouvelles ne peut excéder 9 mètres.

ARTICLE 1AUE 11 – ASPECT EXTERIEUR

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

- **Les façades**

Les matériaux destinés à être recouverts devront être enduits.

Les constructions devront présenter les teintes suivantes :

- soubassement ton pierre,
- élévations en deux teintes maximum incluant obligatoirement la RAL 7016 ou son équivalent ou aspect bois non vernis.

- **Les toitures**

Les matériaux de toiture se rapportant à des architectures étrangères à la région sont interdits.

En cas de toiture en pente, les toitures auront préférentiellement l'aspect de tuiles plates ou mécaniques de teinte rouge vieilli ou gris ardoise.

- **Les clôtures**

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

La partie maçonnée de la clôture, sur voie ou sur limite séparative, devra être obligatoirement enduite et ce, sur les deux faces.

La hauteur maximale de la clôture sera de 3 mètres composée d'un baraudage vertical à claire-voie avec un muret ne dépassant pas 80 centimètres.

La couleur des clôtures sera d'un ton foncé mat.

La hauteur de la clôture le long des voies est mesurée par rapport au sol fini de l'espace public. La hauteur de la clôture en limite séparative est mesurée à partir du terrain naturel.

- **Les devantures commerciales**

Les devantures commerciales devront respecter les principales lignes horizontales et verticales de composition architecturale de la façade.

Elles seront limitées au rez-de-chaussée et n'empièteront pas sur les étages supérieurs.

- **Divers**

Les éléments techniques, comme les coffrets ou les boîtes à lettres, doivent être intégrés à une partie maçonnée de la construction ou de la clôture, ou aux éléments paysagers de la clôture si celle-ci n'est pas maçonnée.

Les citernes et autres réservoirs doivent être enterrés.

ARTICLE 1AUE 12 – STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies et espaces publics.

Constructions à usage de bureaux

1 place par tranche entamée de 60 m² de surface de plancher

Constructions à usage de commerces

1 place par tranche entamée de 25 m² de surface de vente

Constructions à usage d'activité artisanale ou industrielle

1 surface égale à 20% de la surface de plancher

Entrepôts commerciaux

1 place par tranche entamée de 300 m² de surface de plancher créée

Pour les constructions à usage commercial, de bureau, artisanat et industrie, il sera prévu des places de stationnement aménagées pour les vélos à raison d'un emplacement de 1,50 m² par tranche entamée de 100 m² de surface de plancher.

ARTICLE 1AUE 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les espaces libres seront aménagés et plantés. Les plantations existantes seront maintenues, ou remplacées par des plantations équivalentes.

Les essences plantées doivent être choisies parmi les essences locales. Toutefois d'autres essences pourront être introduites, en fonction de leur compatibilité avec le site (exposition, nature du sol). Il est autorisé un maximum de 1 résineux pour 3 arbres à feuilles caduques. Les haies devront également être constituées de plantations à feuilles caduques.

Les espaces libres peuvent accueillir des noues pour le traitement des eaux pluviales.

Les aires de stockage ne doivent pas être implantées entre les voies ou emprise publiques et les bâtiments, sauf en cas de mitoyenneté en fond de d'unité foncière avec une zone d'habitat.

Les aires de stationnement à l'air libre seront plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 4 emplacements.

Les aires de stationnement à l'air libre doivent comporter des haies.

Liste des végétaux interdits :

- Elodée dense - *Egeria densa*
- Balsamine glanduleuse (de l'Himalaya) - *Impatiens glandulifera*
- Grand Lagarosiphon - *Lagarosiphon major*
- Jussie à grandes fleurs - *Ludwigia grandiflora*
- Jussie faux-Péplis - *Ludwigia peploides*
- Myriophylle du Brésil - *Myriophyllum aquaticum*
- Paspale distique - *Paspalum distichum*
- Renouée du Japon - *Reynoutria japonica*
- Renouée de Sakhaline - *Reynoutria sachalinensis*
- Renouée de Bohème - *Reynoutria x bohémica*
- Ambrosie à feuilles d'armoise - *Ambrosia artemisiifolia*
- Berce du Caucase - *Heracleum mantegazzianum*

- Erable négundo - *Acer negundo*
- Ailante glanduleux (Faux vernis du Japon) - *Ailanthus altissima*
- Robinier - *Robinia pseudoacacia*
- Pterocaryer du Caucase - *Pterocarya fraxinifolia*

Une liste complémentaire des espèces déconseillées est jointe en annexe du règlement.

Les constructions et installations doivent respecter les prescriptions de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation lorsqu'elle existe.

DOCUMENT PROVISOIRE

DISPOSITIONS APPLICABLES

A LA ZONE 2AU

CARACTERE DE LA ZONE

La zone 2AU est une zone peu ou non équipée.

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

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

DOCUMENT PROVISOIRE

SECTION 1 – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE 2AU 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

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

ARTICLE 2AU 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITION

- L'aménagement ou l'agrandissement des constructions existantes, dans la limite de 20 % à compter de la date d'approbation du présent PLU, sous réserve qu'elles ne compromettent pas l'utilisation future de la zone.
- Les installations et ouvrages d'intérêt général à condition qu'ils soient nécessaires à l'exploitation, au fonctionnement et à l'entretien des réseaux de toute nature.

SECTION 2 – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 2AU 3 – ACCES ET VOIRIE

Non réglementé.

ARTICLE 2AU 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

Non réglementé.

ARTICLE 2AU 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

ARTICLE 2AU 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

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

ARTICLE 2AU 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

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

ARTICLE 2AU 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé.

ARTICLE 2AU 9 – EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE 2AU 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

ARTICLE 2AU 11 – ASPECT EXTERIEUR – ARCHITECTURE – CLOTURE

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

ARTICLE 2AU 12 – STATIONNEMENT

Non réglementé.

ARTICLE 2AU 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Non réglementé.

DOCUMENT PROVISOIRE

TITRE 4
DISPOSITIONS APPLICABLES
AUX ZONES AGRICOLES

DISPOSITIONS APPLICABLES

A LA ZONE A

La zone A est une zone réservée aux activités agricoles.

Elle comporte un secteur Agdv réservé à la sédentarisation des gens du voyage.

La zone est concernée par les servitudes suivantes :

- PPRi Allier approuvé le 26/07/2001
- PPRi Sarmon-Briandet approuvé le 30/07/2001
- PPR retrait-gonflement des argiles approuvé le 22/08/2008.

Toutes les occupations du sol concernées par ces servitudes sont susceptibles de faire l'objet de prescriptions spécifiques (voir les servitudes d'utilité publique).

SECTION I – NATURE DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE A 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toute construction nouvelle et tout aménagement à quelque usage que ce soit, à l'exception de ceux visés à l'article A 2.

ARTICLE A 2 – OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

- Les constructions et installations à condition qu'elles soient liées et nécessaires à l'exploitation agricole.
- Les constructions à usage d'habitation, à condition d'être destinées au logement principal des exploitants agricoles ou au logement du personnel qui, pour des raisons de service et de sécurité, a besoin d'être logé sur le lieu d'exploitation.
- L'extension des constructions existantes à usage d'habitation régulièrement édifiées à la date d'approbation du présent P.L.U. dans la limite de 20 % d'augmentation de la surface de plancher avec un maximum de 50 m² supplémentaires ne pouvant être réalisés qu'une seule fois à compter de la date d'approbation du présent P.L.U.
- Les annexes ou dépendances des constructions existantes à usage d'habitation régulièrement édifiées à la date d'approbation du présent P.L.U. dans la limite de 20 % d'augmentation de la surface de plancher avec un maximum de 50 m² supplémentaires ne pouvant être réalisés qu'une seule fois à compter de la date d'approbation du présent P.L.U.
- Les constructions et installations à usage de service public et d'intérêt collectif à condition qu'elles ne remettent pas en cause les exploitations agricoles.

Dans les bâtiments repérés au plan de zonage, les changements de destination des constructions est possible, conformément au Code de l'Urbanisme, à condition qu'ils soient à usage d'habitation, de dépendances, de bureaux et d'entrepôts, et que ce changement de

destination ne compromette pas la pérennité d'une exploitation agricole.

Dans le secteur Agdv sont admis :

- Les constructions et installations à usage de service public et d'intérêt collectif,
- les constructions à usage d'habitat,
- les abris annexes et dépendances,
- les aires de stationnement.

Ces constructions et installations peuvent être autorisées si elles strictement liées et nécessaires à l'accueil des gens du voyage.

SECTION II – CONDITION DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE A 3 – ACCES ET VOIRIE

Accès

- Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie privée ou publique, 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, le cas échéant.
- Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile, de la lutte contre l'incendie.
- 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 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.

Voirie

Toute ouverture de voie privée non destinée à desservir une installation existante ou autorisée est interdite, à l'exception des pistes de défense contre l'incendie.

ARTICLE A 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 – Eau potable

Toute construction ou installation qui requiert une alimentation en eau doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable, s'il existe.

En l'absence de raccordement au réseau public, un système de puit ou de forage sera autorisé.

Tous travaux de branchement à un réseau d'alimentation en eau potable, non destinés à desservir une installation existante ou autorisée, sont interdits (à l'exception des poteaux d'incendie).

2 – Assainissement

A – eaux usées :

Les eaux et matières usées doivent être dirigées sur des dispositifs de traitement conformes aux prescriptions du gestionnaire de l'assainissement, avec obligation de raccordement ultérieur au réseau collectif s'il est réalisé. L'évacuation des eaux ménagères et effluents non traités dans les fossés ou collecteur d'eaux pluviales est interdite.

s

B - eaux pluviales :

- Toute construction ou installation qui le requiert devra être raccordée au réseau public ou au fossé, le cas échéant, par l'intermédiaire d'un dispositif individuel de rétention. Le

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

3 – Electricité – Téléphone

Pour toute construction, aménagement, installation ou modification nécessitant une autorisation de travaux, le raccordement des différents réseaux, sur domaines public et privé, devra être enterré.

ARTICLE A 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non fixé.

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

Les constructions doivent être édifiées à 6 mètres minimum par rapport aux voies ou emprises publiques existantes ou à créer. Cette distance est réduite à 4 mètres dans le secteur Agdv.

La construction à l'alignement ou dans le prolongement des constructions existantes peut être imposée pour des raisons architecturales.

Les constructions nécessaires au fonctionnement des réseaux publics ou d'intérêt collectif peuvent s'implanter soit à l'alignement, soit avec un recul au moins égal à 1 m.

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

Les constructions devront s'implanter en respectant une distance minimum de 6 mètres.

Dans le secteur Agdv : à 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 la plus proche doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

Les constructions nécessaires au fonctionnement des réseaux publics ou d'intérêt collectif peuvent s'implanter soit en limite, soit avec un retrait au moins égal à 1 m.

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

Non fixé.

ARTICLE A 9 – EMPRISE AU SOL

Les extensions des constructions existantes à usage d'habitation régulièrement édifiées à la date d'approbation du présent P.L.U. ne pourront dépasser une emprise au sol de 50 m².

Les annexes ou dépendances des constructions existantes à usage d'habitation régulièrement édifiées à la date d'approbation du présent P.L.U. ne pourront dépasser une emprise au sol de 50 m².

Dans le secteur Agdv, l'emprise au sol totale des constructions est limitée à 40%.

ARTICLE A 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions à vocation d'habitation ne peut excéder 7 mètres à l'égout des toitures et 10 mètres au faîtage.

Les annexes ou dépendances des constructions existantes à usage d'habitation régulièrement édifiées à la date d'approbation du présent P.L.U., ainsi que les abris, annexes et dépendances en Agdv ne peuvent excéder 3,50 mètres de hauteur totale.

La hauteur des constructions à usage agricole ne doit pas dépasser 12 m au faîtage, ouvrages techniques non compris.

ARTICLE A 11 – ASPECT EXTERIEUR

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

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. Le rythme des volumes sera en accord avec celui du bâti ancien. Les architectures étrangères à la région sont interdites.

• Les éléments bâtis remarquables

Les éléments du patrimoine bâti, repérés au plan de zonage par une protection au titre de la loi Paysage, devront être conservés et valorisés.

Tous travaux ayant pour effet de modifier un élément de paysage, naturel ou bâti, identifié par un plan local d'urbanisme en application de la loi Paysage, doivent être précédés d'une déclaration préalable.

- Eléments ponctuels

Les travaux devront respecter le vocabulaire de la construction existante, les tailles de fenêtres et les éléments de modénatures.

Les éléments décoratifs, le style et les matériaux existants seront préservés.

Les constructions ou extensions limitrophes ne devront pas gêner la lecture claire de l'élément protégé.

- Constructions

Les modifications ou extensions devront respecter :

- le vocabulaire de la construction existante,
- les rythmes des façades,
- les tailles des fenêtres,
- les éléments de modénature,
- les proportions ne gênant pas la lecture claire de la construction existante.

Elles devront présenter une hauteur inférieure à celle de la construction existante.

Les adjonctions de vérandas, marquises, bow-windows sont autorisées à condition de préserver la lecture du bâti existant.

DOCUMENT PROVISOIRE

1. Bâtiments agricoles

Les matériaux destinés à être recouverts devront être enduits.

Le ton général des façades des bâtiments se référera au nuancier présenté en annexe. Il pourra cependant présenter l'aspect et le grain du bois non vernis.

Les menuiseries se référeront aux couleurs du nuancier présenté en annexe.

2. Autres constructions

• Les façades

Les matériaux destinés à être recouverts devront être enduits. Les enduits devront respecter les couleurs du nuancier présenté en annexe.

• Les toitures

Les matériaux de toiture se rapportant à des architectures étrangères à la région sont interdits.

Les toitures auront préférentiellement l'aspect de tuiles plates ou mécaniques de teinte rouge vieilli ou gris ardoise.

- Les annexes et les constructions particulières de type « serre », « véranda », « couverture piscine », « solarium »... peuvent présenter une forme et un aspect différents.

- Toute toiture doit avoir une pente de 10 % minimum.

- Des pentes et des couvertures différentes pourront être admises pour les bâtiments et ouvrages nécessaires au fonctionnement des services publics et des réseaux d'intérêt public, sous réserve de leur bonne insertion dans l'environnement du projet.

• Les clôtures

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

La partie maçonnée de la clôture, sur voie ou sur limite séparative, devra être obligatoirement enduite et ce, sur les deux faces.

• Divers

Les éléments techniques, comme les coffrets ou les boîtes à lettres, doivent être intégrés à une partie maçonnée de la construction ou de la clôture, ou aux éléments paysagers de la clôture si celle-ci n'est pas maçonnée.

Les citernes et autres réservoirs doivent être enterrés sauf lorsqu'elles servent à récupérer les eaux pluviales et sont implantées au-delà de la façade sur rue de la construction principale.

ARTICLE A 12 – STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies et espaces publics.

Le nombre de places devra correspondre aux besoins des constructions et installations.

ARTICLE A 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions suivantes : toute demande d'autorisation de défrichement sera rejetée de plein droit ; toute coupe ou abattage d'arbres est soumis à déclaration préalable.

Les dépôts agricoles permanents doivent être dissimulés par des haies vives ou des arbres à croissance rapide.

En outre, uniquement dans le secteur Agdv les espaces de transition entre la partie aménagée et le territoire agricole ou naturel devront être traités avec soin et feront l'objet d'écrans végétaux.

Liste des végétaux interdits :

- Elodée dense - *Egeria densa*
- Balsamine glanduleuse (de l'Himalaya) - *Impatiens glandulifera*
- Grand Lagarosiphon - *Lagarosiphon major*
- Jussie à grandes fleurs - *Ludwigia grandiflora*
- Jussie faux-Péplis - *Ludwigia peploides*
- Myriophylle du Brésil - *Myriophyllum aquaticum*
- Paspale distique - *Paspalum distichum*
- Renouée du Japon - *Reynoutria japonica*
- Renouée de Sakhaline - *Reynoutria sachalinensis*
- Renouée de Bohème - *Reynoutria x bohemica*
- Ambrosie à feuilles d'armoise - *Ambrosia artemisiifolia*
- Berce du Caucase - *Heracleum mantegazzianum*
- Erable négundo - *Acer negundo*
- Ailanthé glanduleux (Faux vernis du Japon) - *Ailanthus altissima*
- Robinier - *Robinia pseudoacacia*
- Ptérocaryer du Caucase - *Pterocarya fraxinifolia*

Une liste complémentaire des espèces déconseillées est jointe en annexe du règlement.

DOCUMENT PROVISOIRE

TITRE 5
DISPOSITIONS APPLICABLES
AUX ZONES NATURELLES

DISPOSITIONS APPLICABLES

A LA ZONE N

La zone N est une zone naturelle, globalement inconstructible, qu'il convient de protéger en raison de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt.

Cette zone comporte deux secteurs :

- le secteur Ns correspondant aux espaces de sports et loisirs aux abords de l'Allier
- le secteur Nj correspondant aux jardins familiaux dans la Boucle des Isles
- le secteur Nh qui autorise les habitations légères de loisirs

La zone est concernée par les servitudes suivantes :

- PPRi Allier approuvé le 26/07/2001
- PPRi Sarmon-Briandet approuvé le 30/07/2001
- PPR retrait-gonflement des argiles approuvé le 22/08/2008.

Toutes les occupations du sol concernées par ces servitudes sont susceptibles de faire l'objet de prescriptions spécifiques (voir les servitudes d'utilité publique).

SECTION I – NATURE DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE N 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toute construction nouvelle et tout aménagement à quelque usage que ce soit, à l'exception de ceux visés à l'article N 2.

ARTICLE N 2 – OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

- L'extension des constructions existantes à usage d'habitation régulièrement édifiées à la date d'approbation du présent P.L.U. dans la limite de 20 % d'augmentation de la surface de plancher avec un maximum de 50 m² supplémentaires ne pouvant être réalisés qu'une seule fois à compter de la date d'approbation du présent P.L.U.

- Les annexes ou dépendances des constructions existantes à usage d'habitation régulièrement édifiées à la date d'approbation du présent P.L.U. dans la limite de 20 % d'augmentation de la surface de plancher avec un maximum de 50 m² supplémentaires ne pouvant être réalisés qu'une seule fois à compter de la date d'approbation du présent P.L.U.

- Les constructions et installations à usage de service public et d'intérêt collectif à condition qu'elles ne remettent pas en cause le caractère naturel de la zone.

- Les aires de stationnement à condition qu'elles ne remettent pas en cause le caractère naturel de la zone et qu'elles soient nécessaires aux occupations du sol autorisées dans le secteur.

En outre et uniquement dans le secteur Nh :

- Les habitations légères de loisirs.

En outre et uniquement dans le secteur Ns :

- Les aires de jeux et de sport de plein air à condition qu'elles soient ouvertes au public
- L'extension des autres constructions existantes régulièrement édifiées à la date d'approbation du présent P.L.U. dans la limite de 20 % d'augmentation de la surface de plancher.

En outre et uniquement dans le secteur Nj :

- Les abris de jardin pourvu que leur surface ne dépasse pas 10 m².

SECTION II – CONDITION DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE N 3 – ACCES ET VOIRIE

Accès

- Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie privée ou publique, 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, le cas échéant.
- Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile, de la lutte contre l'incendie.
- 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 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.

Voirie

Toute ouverture de voie privée non destinée à desservir une installation existante ou autorisée est interdite, à l'exception des pistes de défense contre l'incendie.

ARTICLE N 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 – Eau potable

Toute construction ou installation qui requiert une alimentation en eau doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable, s'il existe.

2 – Assainissement

A - eaux usées :

Les eaux et matières usées doivent être dirigées sur des dispositifs de traitement conformes aux prescriptions du gestionnaire de l'assainissement, avec obligation de raccordement ultérieur au réseau collectif s'il est réalisé. L'évacuation des eaux ménagères et effluents non traités dans les fossés ou collecteur d'eaux pluviales est interdite.

B - eaux pluviales :

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

- Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

3 – Electricité – Téléphone

Pour toute construction, aménagement, installation ou modification nécessitant une autorisation de travaux, le raccordement des différents réseaux, sur domaines public et privé, devra être enterré.

ARTICLE N 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non fixé.

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

Les constructions doivent être édifiées à 6 mètres minimum par rapport aux voies ou emprises publiques existantes ou à créer.

Ce recul est réduit à 1m en Nj (à vérifier selon le projet). Les abris de jardin doivent présenter une unité d'implantation.

La construction à l'alignement ou dans le prolongement des constructions existantes peut être imposée pour des raisons architecturales.

Les constructions nécessaires au fonctionnement des réseaux publics ou d'intérêt collectif peuvent s'implanter soit en limite, soit avec un retrait au moins égal à 1 m.

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

Les constructions devront s'implanter en respectant une distance minimum de 6 mètres.

Ce retrait est réduit à 1m en Nj (à vérifier selon le projet). Les abris de jardin doivent présenter une unité d'implantation.

Les constructions nécessaires au fonctionnement des réseaux publics ou d'intérêt collectif peuvent s'implanter soit en limite, soit avec un retrait au moins égal à 1 m.

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

Non fixé.

ARTICLE N 9 – EMPRISE AU SOL

Les extensions des constructions existantes à usage d'habitation régulièrement édifiées à la date d'approbation du présent P.L.U. ne pourront dépasser une emprise au sol de 50 m².

Les annexes ou dépendances des constructions existantes à usage d'habitation régulièrement édifiées à la date d'approbation du présent P.L.U. ne pourront dépasser une

emprise au sol de 50 m².

Dans le secteur Nj, l'emprise au sol maximale des abris de jardin est fixée à 10 m².

ARTICLE N 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions nouvelles ne peut excéder la hauteur des constructions existantes sur le terrain.

Les annexes ou dépendances des constructions existantes à usage d'habitation régulièrement édifiées à la date d'approbation du présent P.L.U. ne peuvent excéder 3,50 mètres au faîtage.

Dans le secteur Nj, la hauteur des abris de jardin est limitée à 3,50 mètres au faîtage.

ARTICLE N 11 – ASPECT EXTERIEUR

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

• Les façades

Les matériaux destinés à être recouverts devront être enduits. Les enduits devront respecter les couleurs du nuancier présenté en annexe, ou avoir l'aspect du bois non vernis.

Les abris de jardin présenteront l'aspect bois non vernis.

• Les toitures

Les matériaux de toiture se rapportant à des architectures étrangères à la région sont interdits.

Les toitures auront préférentiellement l'aspect de tuiles plates ou mécaniques de teinte rouge vieilli ou gris ardoise.

• Clôtures

Dans le secteur Nj, les clôtures présenteront l'aspect du bois avec un barreaudage horizontal.

• Les éléments bâtis remarquables

Les éléments du patrimoine bâti, repérés au plan de zonage par une protection au titre de la loi Paysage, devront être conservés et valorisés.

Tous travaux ayant pour effet de modifier un élément de paysage, naturel ou bâti, identifié par un plan local d'urbanisme en application de la loi Paysage, doivent être précédés d'une déclaration préalable.

- Eléments ponctuels

Les travaux devront respecter le vocabulaire de la construction existante, les tailles de fenêtres et les éléments de modénatures.

Les éléments décoratifs, le style et les matériaux existants seront préservés.

Les constructions ou extensions limitrophes ne devront pas gêner la lecture claire de l'élément protégé.

- **Constructions**

Les modifications ou extensions devront respecter :

- le vocabulaire de la construction existante,
- les rythmes des façades,
- les tailles des fenêtres,
- les éléments de modénature,
- les proportions ne gênant pas la lecture claire de la construction existante.

Elles devront présenter une hauteur inférieure à celle de la construction existante.

Les adjonctions de vérandas, marquises, bow-windows sont autorisées à condition de préserver la lecture du bâti existant.

- **Divers**

Les éléments techniques, comme les coffrets ou les boîtes à lettres, doivent être intégrés à une partie maçonnée de la construction ou de la clôture, ou aux éléments paysagers de la clôture si celle-ci n'est pas maçonnée.

Les citernes et autres réservoirs doivent être enterrés sauf lorsqu'elles servent à récupérer les eaux pluviales et sont implantées au-delà de la façade sur rue de la construction principale.

ARTICLE N 12 – STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies publiques.

ARTICLE N 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions suivantes : toute demande d'autorisation de défrichement sera rejetée de plein droit ; toute coupe ou abattage d'arbres est soumis à déclaration préalable.

Les essences plantées doivent être choisies parmi les essences locales. Toutefois d'autres essences pourront être introduites, en fonction de leur compatibilité avec le site (exposition, nature du sol). Il est autorisé un maximum de 1 résineux pour 3 arbres à feuilles caduques. Les haies devront également être constituées de plantations à feuilles caduques.

Les espaces libres peuvent accueillir des noues pour le traitement des eaux pluviales.

Les aires de stockage ne doivent pas être implantées entre les voies ou emprise publiques et les bâtiments, sauf en cas de mitoyenneté en fond d'unité foncière avec une zone d'habitat.

Les aires de stationnement à l'air libre seront plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 4 emplacements.

Les aires de stationnement à l'air libre doivent comporter des haies.

Liste des végétaux interdits :

- Elodée dense - *Egeria densa*
- Balsamine glanduleuse (de l'Himalaya) - *Impatiens glandulifera*
- Grand Lagarosiphon - *Lagarosiphon major*
- Jussie à grandes fleurs - *Ludwigia grandiflora*
- Jussie faux-Péplis - *Ludwigia peploides*
- Myriophylle du Brésil - *Myriophyllum aquaticum*
- Paspale distique - *Paspalum distichum*
- Renouée du Japon - *Reynoutria japonica*
- Renouée de Sakhaline - *Reynoutria sachalinensis*
- Renouée de Bohême - *Reynoutria x bohemica*
- Ambrosie à feuilles d'armoise - *Ambrosia artemisiifolia*
- Berce du Caucase - *Heracleum mantegazzianum*
- Erable négundo - *Acer negundo*
- Ailanthé glanduleux (Faux vernis du Japon) - *Ailanthus altissima*
- Robinier - *Robinia pseudoacacia*
- Ptérocaryer du Caucase - *Pterocarya fraxinifolia*

Une liste complémentaire des espèces déconseillées est jointe en annexe du règlement.

DOCUMENT PROVISOIRE

TITRE 5
ANNEXES

DOCUMENT PROVISOIRE

LISTES DES VEGETAUX DECONSEILLES

<i>Amorpha fruticosa</i> L.		Faux-Indigo
<i>Artemisia plurisp.</i> *	<i>Artemisia annua</i> L.	Armoise annuelle
	<i>Artemisia verlotiorum</i> Lamotte	Armoise des frères Verlot
<i>Aster plurisp.</i>	<i>Aster lanceolatus</i> Willd.	Aster lancéolé
	<i>Aster novae-angliae</i> L.	Aster de Nouvelle-Angleterre
	<i>Aster novi-belgii</i> L.	Aster de Nouvelle-Belgique
	<i>Aster x salignus</i> Willd.	Aster à feuilles de saule
	<i>Aster x versicolor</i> Willd.	Aster changeant
<i>Azolla filiculoides</i> Lam.		Azolla fausse-fougère
<i>Bidens frondosa</i> L.		Bident feuillu
<i>Buddleja davidii</i> Franch.		Buddleia de David (Arbre aux papillons)
<i>Campylopus introflexus</i> (Hedw.) Brid.*		Campylopus introflexus
<i>Collomia grandiflora</i> Douglas ex Lindl.*		Collomie à grandes fleurs
<i>Conyza plurisp.</i>	<i>Conyza blakei</i> (Cabrera) Cabrera*	Vergerette de Blake
	<i>Conyza bonariensis</i> (L.) Cronquist	Vergerette de Buenos Aires
	<i>Conyza canadensis</i> (L.) Cronquist	Vergerette du Canada
	<i>Conyza floribunda</i> Kunth	Vergerette à fleurs nombreuses
	<i>Conyza sumatrensis</i> (Retz.) E. Walker	Vergerette de Sumatra
<i>Cortaderia selloana</i> (Schult. & Schult.f.) Asch. & Graebn.		Herbe de la Pampa
<i>Crassula helmsii</i> (T.Kirk) Cockayne		Orpin de Helms
<i>Elodea plurisp.</i>	<i>Elodea canadensis</i> Michx.	Elodée du Canada
	<i>Elodea nuttallii</i> (Planch.) H.St.John	Elodée de Nuttall
<i>Galega officinalis</i> L.*		Galéga officinal
<i>Helianthus plurisp.</i> *	<i>Helianthus pauciflorus</i> Nutt.	Hélianthe raide
	<i>Helianthus tuberosus</i> L.	Hélianthe tubéreux (Topinambour)
	<i>Helianthus x laetiflorus</i> Pers.	Hélianthe vivace
<i>Hydrocotyle ranunculoides</i> L.f.		Hydrocotyle fausse-renoncule
<i>Impatiens balfouri</i> Hook.f.		Balsamine de Balfour
<i>Impatiens capensis</i> Meerb.		Balsamine du Cap
<i>Impatiens parviflora</i> DC.*		Balsamine à petites fleurs
<i>Lemna plurisp.</i>	<i>Lemna minuta</i> Kunth	Lentille d'eau minuscule
	<i>Lemna turionifera</i> Landolt	Lentille d'eau turionifère
<i>Lindernia dubia</i> (L.) Pennell		Lindernie douteuse
<i>Lysichiton americanum</i> Hultén & H.St.John*		Lysichiton d'Amérique
<i>Parthenocissus inserta</i> (A.Kern.) Fritsch		Vigne-vierge à cinq folioles
<i>Paspalum dilatatum</i> Poir.		Paspale dilaté
<i>Phyllostachys plurisp., Sasa plurisp., Pleioblastus plurisp. Semiarundinaria plurisp....*</i>		Bambous
<i>Phytolacca americana</i> L.		Raisin d'Amérique
<i>Polygonum polystachium</i> Meisn.		Renouée à épis nombreux
<i>Prunus laurocerasus</i> L.		Laurier-cerise
<i>Prunus serotina</i> Ehrh.*		Cerisier tardif
<i>Rhus plurisp.</i> *	<i>Rhus typhina</i> L.	Sumac de Virginie
	<i>Rhus coriaria</i> L.	Sumac des corroyeurs
<i>Robinia pseudoacacia</i> L.		Robinier faux-acacia
<i>Senecio inaequidens</i> DC.		Senecion du Cap
<i>Solidago plurisp.</i>	<i>Solidago canadensis</i> L.	Verge d'or du Canada
	<i>Solidago gigantea</i> Aiton subsp. <i>serotina</i> (Kuntze) McNeill	Verge d'or géante
<i>Sporobolus plurisp.</i> *	<i>Sporobolus indicus</i> (L.) R.Br.	Sporobole de l'Inde
	<i>Sporobolus vaginiflorus</i> (Torr.) Wood	Sporobole à inflorescences engainées
<i>Veronica peregrina</i> L.*		Véronique voyageuse
<i>Xanthium plurisp.</i>	<i>Xanthium album</i> (Widder) Scholz & Suckop	Lampourde blanchâtre
	<i>Xanthium italicum</i> Moretti	Lampourde d'Italie
	<i>Xanthium orientale</i> L.	Lampourde à gros fruits
	<i>Xanthium spinosum</i> L.	Lampourde épineuse
<i>Pinus pinaster</i>		Pin maritime

GLOSSAIRE

Accès

Portion franchissable (juridiquement établie) des limites périphériques du terrain, entre domaine privé et domaine public, permettant d'y entrer ou d'en sortir. Dans le cas d'une servitude de passage sur fonds voisin, l'accès est constitué par le débouché sur la voie

Alignement

L'alignement correspond à la limite entre le domaine public et la propriété privée et ne concerne que les propriétés riveraines d'une voie publique.

Il peut résulter :

- soit d'un état de fait
- soit de l'approbation d'un plan d'alignement
- soit de l'inscription d'un emplacement réservé pour l'élargissement d'une voie.

Bande d'implantation obligatoire

Bande constructible comprise entre les reculs obligatoires (minimal et maximal) comptés à partir de la limite d'emprise des voies (ou des emprises publiques).

Coefficient de pleine terre

La notion de "pleine terre" exclut les places de stationnement, les bandes de roulement, les passages imperméabilisés, les dalles, les terrasses ou piscines.

Construction principale

Construction correspondant à la destination majeure de l'unité foncière concernée par la demande d'autorisation.

Dépendance

Construction non-principale séparée du bâtiment principal.

Emprise au sol

C'est la projection au sol du volume de la construction selon le plan vertical. Les sous-sols totalement enterrés ne sont pas pris en compte.

Extension d'un bâtiment

Tout prolongement du bâtiment principal correspondant à une destination autorisée dans la zone. Cela peut aller de l'agrandissement à usage d'habitation jusqu'à la véranda.

Mur ou façade aveugle

Un mur ou une façade aveugle ne comporte aucun type d'ouverture ou de châssis, à l'exception des pavés de verre.

Nu d'une façade

Le nu de la façade se définit par le plan vertical de façade compté à partir du revêtement extérieur fini, hormis modénature, retraits ou saillies.

Terrain

Le terrain correspond au bien foncier constitué par toute parcelle ou ensemble de parcelles d'un seul tenant appartenant à un même propriétaire.

Voirie

Espace, public ou privé ouvert à la circulation.