

DEPARTEMENT de l'ALLIER

TREVOL

**PLAN LOCAL D'URBANISME
P.L.U.**

REGLEMENT

3

Approuvé par délibération du Conseil Municipal du :

Visa de la Préfecture :

septembre 2013
finalisé mars 2014

BETPAYSAGE

Etudes : urbanisme, environnement, paysage

18, avenue Joseph Monet - 03250 Le Mayet de Montagne

Tél : 04 70 41 99 30 – email : betpaysage@wanadoo.fr

TABLE DES MATIERES

TITRE I - DISPOSITIONS GENERALES

ARTICLE 1er CHAMP D'APPLICATION DU PLAN

ARTICLE 2 PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT A L'EGARD D'AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DU SOL

2.0 CHAMP D'APPLICATION DE L'ARTICLE 2.

2.1 REGLES RELATIVES AU PRINCIPE DE L'AUTORISATION DE CONSTRUIRE OU D'AMENAGER

- 2.1.1 REGLES GENERALES D'URBANISME
- 2.1.2 REGLES RELATIVES AUX LOIS D'AMENAGEMENT ET D'URBANISME
- 2.1.3 PERIMETRES VISES AUX ARTICLES R.123-4 à 123-8 DU CODE DE L'URBANISME
- 2.1.4 REGLES RELATIVES AU SURSIS A STATUER
- 2.1.5 SERVITUDES D'UTILITE PUBLIQUE
- 2.1.6 OPERATIONS D'UTILITE PUBLIQUE
- 2.1.7 REGLES SPECIFIQUES AUX LOTISSEMENTS

2.2 DENSITE DES CONSTRUCTIONS - CONSEQUENCES ET INCIDENCES

- 2.2.1 REGLES DE CALCUL DE LA DENSITE
- 2.2.2 PARTICIPATIONS DES CONSTRUCTEURS ET DES LOTISSEURS

2.3 DISPOSITIONS SPECIFIQUES A CERTAINES UTILISATIONS ET OCCUPATIONS DU SOL

- 2.3.1 CAMPING ET CARAVANAGE
- 2.3.2 MARGES DE REcul PAR RAPPORT A CERTAINES VOIES

2.4 REGLES RELEVANT DE DISPOSITIONS DISTINCTES DU CODE DE L'URBANISME

- 2.4.1 ARTICLE L.123-17 (NOUVEAU) DU CODE RURAL)
- 2.4.2 REGLEMENTATION APPLICABLE EN MATIERE D'ISOLEMENT ACOUSTIQUE
- 2.4.3 VESTIGES ARCHEOLOGIQUES

ARTICLE 3 DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

3.1 CHAMP D'APPLICATION DE L'ARTICLE 3.

- 3.1.1 ZONES URBAINES
- 3.1.2 ZONES NATURELLES
- 3.1.3 EMBLEMES RESERVES

3.2 DISPOSITIONS INTERESSANT L'ENSEMBLE DES ZONES

- 3.2.1 CHAMP D'APPLICATION DES REGLEMENTS DE ZONE
- 3.2.2 DISPOSITIONS SPECIFIQUES AUX EQUIPEMENTS PUBLICS
- 3.2.3 DISPOSITIONS SPECIFIQUES AUX CONSTRUCTIONS EXISTANTES
ANTERIEUREMENT A L'ENTREE EN VIGUEUR DU POS
- 3.2.4 LES ANNEXES A L'HABITATION ET A UNE ACTIVITE
- 3.2.5 LA DEFINITION DE LA HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS
- 3.2.6 LA DEFINITION ET LES DISPOSITIONS PARTICULIERES RELATIVES AUX AIRES
DE STATIONNEMENT

3.3 DISPOSITIONS SPECIFIQUES AUX ZONES NATURELLES

- 3.3.1 L'AGRO TOURISME

ARTICLE 4 ADAPTATIONS MINEURES

TITRE 2- DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

TITRE 3- DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

TITRE 4- DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

TITRE 5- LEXIQUE ANNEXE

TITRE 1- DISPOSITIONS GENERALES

ARTICLE 1er - CHAMP D'APPLICATION DU PLAN

Le présent règlement s'applique à l'ensemble du territoire de la Commune de **TREVOL**

Il est susceptible de cesser de s'appliquer (sauf en matière d'espaces boisés classés) dans le périmètre d'une opération d'aménagement dotée d'un règlement particulier et approuvé.

Le règlement peut être modifié ou révisé dans le cadre de la modification ou de la révision du plan local d'urbanisme. En revanche, il ne peut être abrogé.

En cas d'annulation partielle ou totale du PLU, et notamment du règlement, c'est en principe le document approuvé qui lui est immédiatement antérieur qui redeviendra applicable durant le délai d'élaboration du nouveau PLU.

ARTICLE 2- PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT A L'EGARD D'AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DU SOL

2.0 CHAMP D'APPLICATION DE L'ARTICLE 2.

Outre les dispositions des articles 3 et 4 du présent titre, et celles des titres II et III du règlement, les dispositions du présent article sont applicables à toutes les demandes d'autorisation ou d'utilisation du sol lorsque le projet les met en cause.

Sauf mention expresse contraire, les articles cités aux sections 2-1 à 2-3 ci-après sont extraits du code de l'urbanisme.

2.1 REGLES RELATIVES AU PRINCIPE DE L'AUTORISATION DE CONSTRUIRE OU D'AMENAGER.

2.1.1. REGLES GENERALES D'URBANISME

Les articles cités ci-après permettent de refuser le permis de construire ou de ne l'accorder que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si le projet est de nature à :

- porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique (R.111-2)
- compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques (R.111-3-2)
- contrarier l'action d'aménagement du territoire telle qu'elle résulte de directives nationales (R.111-15)
- porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants (R.111-21).

Il en va de même si le projet:

- n'est pas desservi par une voie publique ou privée dans des conditions normales de sécurité ou si les accès présentent un danger pour les usagers(R.111-4);
- ne respecte pas les préoccupations d'environnement et risque d'avoir des conséquences dommageables pour les espaces naturels, les paysages, la préservation des espèces animales et végétales et le maintien des équilibres biologiques auxquels ils participent et pour la protection des ressources naturelles (R.111-14-2 et article 1er de la loi n° 76-629 du 10 juillet 1976).

2.1.2 REGLES RELATIVES AUX LOIS D'AMENAGEMENT ET D'URBANISME

- La Loi N° 2000-1208 du 13 décembre 2000 (loi SRU) et la loi 2003-590 du 2 juillet 2003 dite loi Urbanisme et Habitat déterminent le principe général d'équilibre entre la protection et le développement des aménagements (limitation de l'utilisation de l'espace pour préserver les activités agricoles, protéger les espaces forestiers, les sites et paysages naturels ou urbains, prévenir les risques naturels ou technologiques, tout en prévoyant suffisamment d'espaces constructibles pour la satisfaction des besoins présents et futurs en matière d'habitat et d'activités économiques et d'intérêt général).
- Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions des articles L.130.1 à L.130.6 et R.130.13 à R.130.24 du code de l'urbanisme.

2.1.3 PERIMETRES VISES A L'ARTICLE R. 123-19

- Dispositions de l'article L.211-1 (périmètres où s'applique le droit de préemption urbain);

2.1.4 REGLES RELATIVES AU SURSIS A STATUER (ARTICLES L.1 11-7 ET L.1 11-8)

Le sursis à statuer peut être opposé à toute demande d'autorisation concernant des travaux, des constructions ou installations:

- dès l'ouverture de l'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique d'une opération lorsque l'objet de la demande d'autorisation concerne un terrain compris dans cette opération (L. 111-9);
- lorsque l'objet de la demande d'autorisation risquerait de compromettre ou de rendre plus onéreuse:
 - a) l'exécution de travaux publics, dès lors que l'étude d'un tel projet a été prise en considération et que les terrains affectés par ce projet ont été délimités (L.111-10);
 - b) l'exécution future du Plan Local d'Urbanisme lorsque sa révision a été ordonnée (L.123-5, premier alinéa).

2.1.5 SERVITUDES D'UTILITE PUBLIQUE

Ces servitudes font l'objet d'une liste spécifique et d'un report sur document graphique annexés au plan local d'urbanisme.

2.1.6 OPERATIONS D'UTILITE PUBLIQUE

Dès la publication de l'acte déclarant une opération d'utilité publique, le permis de construire peut être refusé pour des travaux ou des constructions à réaliser sur les terrains compris dans l'opération (L.421-4).

Antérieurement à cette publication, la faculté d'opposer un sursis à statuer est ouverte, conformément aux dispositions de la sous-section 2.1.4 ci-dessus.

2.1.7 REGLES SPECIFIQUES AUX LOTISSEMENTS.

Néant.

2.2 DENSITE DES CONSTRUCTIONS – CONSEQUENCES, INCIDENCES

2.2.1 REGLES DE CALCUL DE LA DENSITE

La densité d'une construction est calculée conformément aux dispositions des articles R.112-1 et R.112-2.

2.2.2 PARTICIPATIONS DES CONSTRUCTEURS ET DES LOTISSEURS

Le régime des diverses participations susceptibles d'être exigées de la part des constructeurs et des lotisseurs résulte des dispositions des articles L.332-6 à L.332-6-1.

Le régime prévoit :

- de la part du propriétaire ou du lotisseur la Participation aux Voies et Réseaux (PVR) en vue de financer en tout ou en partie la construction des voies nouvelles ou l'aménagement des voies existantes ainsi que l'établissement ou l'adaptation des réseaux qui leur sont rattachés.
Le conseil municipal arrête la part du coût mise à la charge des propriétaires riverains.
- la réalisation d'équipements propres (L.332-15).
- le versement de la redevance archéologique préventive.

Parmi les contributions recensées à l'article L.332-6-1, il faut mentionner la possibilité éventuelle d'une participation pour la réalisation d'équipements publics exceptionnels, visés à l'article L.332-8.

2.3 DISPOSITIONS SPECIFIQUES A CERTAINES UTILISATIONS OU OCCUPATIONS DU SOL

2.3.1 CAMPING ET CARAVANAGE

En matière d'aménagement de terrains de camping et de caravanage, et en ce qui concerne le stationnement de caravane pratiqué isolément, le régime des interdictions est précisé aux articles R.443-9 et R.443-10.

Ces interdictions concernent:

- + les sites classés ou inscrits ;
- + les périmètres de protection des monuments historiques (sauf dérogation accordée après avis favorable de l'architecte des bâtiments de France);
- + la situation des lieux au regard de la salubrité publique (notamment les zones de protection de captages des eaux destinées à la consommation).

Des interdictions ou des autorisations subordonnées à l'observation de prescriptions spéciales, peuvent également intervenir en ce qui concerne l'atteinte susceptible d'être portée:

- + à la salubrité, à la sécurité ou à la tranquillité publique;
- + aux paysages naturels ou urbains, à la conservation des perspectives monumentales;
- + à l'exercice des activités agricoles et forestières ou à la conservation des milieux naturels, de la faune et de la flore.

2.3.2 MARGES DE REcul PAR RAPPORT A CERTAINES VOIES (ART. L.1 11-1-4)

LA RN 7 traverse la commune de TREVOL et crée une zone non aedificandi de 75 m de part et d'autre de cet axe en dehors des parties urbanisées de la commune.

2.3.3. APPLICATION DU PLAN DE PREVENTION DES RISQUES NATURELS –

Le Dossier Départemental des Risques Majeurs (DDRM) indique que la commune de TREVOL est concernée par:

- des risques de coulées de boues (signalées en 1983 et 1999),
- le risque inondation de type PLAINE . (PPR approuvé le 30/01/2006)

2.4 REGLES RELEVANT DE DISPOSITIONS DISTINCTES DU CODE DE L'URBANISME

2.4.1 ARTICLE L.123-17 (NOUVEAU) DU CODE RURAL

En application de cet article, tout projet de division de parcelles ayant fait l'objet d'un remembrement doit être soumis à la commission départementale d'action foncière. Les dispositions du Code Rural relatifs aux hypothèques demeurent applicables.

2.4.2 ARRETES PREFECTORAUX PRIS EN APPLICATION DE LA REGLEMENTATION RELATIVE A L'ISOLEMENT ACOUSTIQUE CONTRE LE BRUIT DES INFRASTRUCTURES

Au regard de l'article R.111.3.1 du code de la construction et de l'habitation, des dispositions s'imposent en matière d'isolement acoustique général des maisons d'habitation.

La commune de TREVOL est concernée par la RN 7 catégorie 2 fixant une largeur de 250 m par rapport au bord de la voie.

La commune de TREVOL est concernée par la voie ferrée, catégorie 1 fixant une largeur de 300 m par rapport au bord de la voie.

ART. R 111-4-1 définit l'isolement acoustique des logements contre le bruit des transports terrestres. Il est complété par l'article 13 de la Loi 92-1444 du 31 décembre 1992, avec l'application de l'article R 410-13 du Code de l'Urbanisme.

L'Art. L 111-11-1 : fixe les règles acoustiques de constructions et d'aménagement applicables aux locaux et ouvrages autres que l'habitation.

2.4.3 VESTIGES ARCHEOLOGIQUES

Le Code du Patrimoine (ordonnance n°2004-178 du 20 février 2004) au livre V - « Archéologie », régit par l'article L. 521-1 la mise en œuvre et l'application de l'archéologie préventive .

ARTICLE 3 DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

3.1 CHAMP D'APPLICATION DE L'ARTICLE 3

Le territoire couvert par le PLU est divisé en zones urbaines (suffisamment équipées pour y admettre immédiatement des constructions) et en zones naturelles (espaces à vocation agricole ou à protéger à un titre quelconque, généralement peu ou non équipés).

Chaque zone (qui peut contenir différents secteurs) est doté d'un règlement propre. Toutefois, certaines règles communes en tout ou partie à ces zones, sont mentionnées aux sections 3.2 et 3.3 du présent article.

3.1.1 ZONES URBAINES

- Zone Ub Zone de densité moyenne à faible, correspondant à l'extension urbaine contemporaine.
- Zone Ubz sous-secteur relatif à la ZAC 'Le Grand Champ',
- Zone Uc Zone d'extension urbaine contemporaine.
- Zone UI Zone destinée à regrouper les activités industrielles, artisanales, commerciales ou de services.
- Zone AU Zone naturelle d'urbanisation future
- Zones AUb et AUc : Zones d'extension urbaine destinées à l'habitat.
- Zone AUI Zone d'extension industrielle, artisanale ou commerciale insuffisamment équipée.

3.1.2 ZONES AGRICOLES ET NATURELLES

- Zone A Zone à vocation agricole strictement protégée
- Zone N Zone naturelle protégée au titre des paysages et des espaces boisés
- Zone Nh Zone naturelle habitée
- Zone Nt Zone naturelle à vocation touristique, sportive et de loisirs.
- Zone Nca Zone naturelle destinée à l'exploitation de carrières

3.1.3 EMPLACEMENTS RESERVES

Ces emplacements figurent sur le plan de zonage. Leur liste, mentionnant l'affectation, la superficie et la collectivité bénéficiaire, figure dans un document annexe spécifique du PLU.

3.2 DISPOSITIONS INTERESSANT L'ENSEMBLE DES ZONES

3.2.1 CHAMP D'APPLICATION DU REGLEMENT DE ZONE

Le règlement de zone s'applique à tous les modes d'occupation ou d'utilisation du sol faisant l'objet d'un régime d'autorisation ou d'un contrôle réglementaire, au titre du code de l'urbanisme, à savoir:

- ⇒ les constructions de bâtiments (quels que soient leur nature et leur usage) ainsi que les extensions de ceux-ci en plan horizontal ou vertical (y compris les bâtiments à usage d'activités relevant de la législation sur les installations classées) soumis au permis de construire (L.421-1 et R.421-1 et suivants);
- ⇒ les constructions et ouvrages exemptés du permis de construire, soumis à déclaration de travaux (L.422-2 et R.422-2 et suivants) ;
- ⇒ les lotissements (L.315-1-1 et R..315-1 et suivants) ;
- ⇒ les déclarations de clôture (L.441-1 et R.441-1 et suivants);
- ⇒ les terrains aménagés pour le camping, le caravanage (L.443-1 et R.443-7 et suivants);
- ⇒ les installations et travaux divers -parcs d'attraction, aires de jeux, de sports et de stationnement ouvertes au public, dépôts de véhicules, garages collectifs de caravanes, affouillements et exhaussements du sol (L.442-1 et R.442-1 et suivants) ;
- ⇒ les coupes et abattages d'arbres, les défrichements dans les espaces boisés classés non soumis au régime forestier -dont l'autorisation doit être obtenue préalablement à toute autorisation d'occupation du sol- (L.130-1) - (R.311-1 du code forestier);
- ⇒ les démolitions (L.430-2 et R.430-1 et suivants) (dans les secteurs définis à l'article. L.430-1).

Il est en outre rappelé que les travaux ne donnant pas lieu à autorisation à l'un des titres mentionnés ci-dessus ne dispensent pas leur bénéficiaire du respect des normes contenues dans le règlement de zone (implantation, aspect, aires de stationnement...).

3.2.2 DISPOSITIONS SPECIFIQUES AUX EQUIPEMENTS PUBLICS.

Les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou assurant une mission de service public de production, de transport ou de distribution d'énergie (électricité, gaz,...) de télédiffusion, de radiodiffusion de télécommunications et de distribution d'eau et d'assainissement, ne sont pas soumises aux règles figurant aux articles 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 14 du règlement de zone. Ces ouvrages dont la surface n'excède pas 20 m² et la hauteur est inférieure à 3 mètres sont soumis à une déclaration de travaux exemptée du permis de construire.

Les pylônes et poteaux de plus de 3 mètres sont autorisés sous condition.

Ils peuvent être implantés:

- soit à l'alignement (ou à la limite de fait d'une voie privée)
- soit en retrait, à la condition de respecter une marge d'isolement de 1 mètre minimum par rapport à une construction existante sur le terrain

Dispositions spécifiques à l'emprise ferroviaire publique

La voie ferrée étant considérée comme grande voirie, elle s'inscrit dans les zones qu'elle traverse. La réglementation concernant les équipements nécessaires à son exploitation s'inscrit dans chacune des zones en servitudes d'utilité publique conforme à l'annexe de la liste des servitudes.

Au delà de 20 m² de surface et d'une hauteur supérieure à 3 mètres, les équipements publics sont soumis aux normes applicables à toutes les constructions (articles 5 à 14). Les pylônes et poteaux de plus de 3 mètres sont exempts de ces dispositions.

3.2.3 DISPOSITIONS SPECIFIQUES AUX CONSTRUCTIONS EXISTANTES ANTERIEUREMENT A L'ENTREE EN VIGUEUR DU PLU

A. Bâtiment non conforme au règlement de la zone à la date de publication du PLU:

- Si ce sont les règles des articles 1 et 2 qui sont en cause, le permis de construire ne peut être accordé que :
 - pour un changement de destination (accompagné ou non d'extension) vers une utilisation autorisée à l'article 2
 - pour des travaux qui ont pour objet d'assurer la solidité, d'améliorer l'aspect des constructions existantes et (ou) de permettre une faible extension du bâti existant destinée à rendre mieux habitable ou à améliorer les conditions d'exercice d'une activité ainsi que les conditions de sécurité de celle-ci. Ces dispositions s'appliquent sous réserve que l'affectation du bâtiment existant soit effective à la date de publication du PLU et que les travaux ne soient pas de nature à aggraver la non conformité du bâtiment.
 - Si la non conformité tient aux conditions de l'occupation des sols (articles 3 à 13) le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux ayant pour conséquence de rendre le bâtiment plus conforme aux règles applicables, ou étant sans effet sur l'application de ces règles.

B. Bâtiment détruit lors d'un sinistre:

La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit par un sinistre est autorisée, dès lors qu'il a été régulièrement édifié, conformément à l'article L. 111-3 du Code de l'Urbanisme.

N'est pas considéré comme sinistre pour l'application de l'alinéa précédent, la ruine totale ou partielle d'un bâtiment consécutive à la vétusté de celui-ci.

Si le sinistre est causé par une crue, la reconstruction de bâtiment est interdite.

3.2.4 LES ANNEXES (VOIR DEFINITION AU LEXIQUE, TITRE 4)

Sur les parcelles supportant déjà un bâtiment, et sous réserve des dispositions de l'article 8 du règlement de zone, la construction d'une annexe peut être autorisée pour une surface n'excédant pas 20 m² avec une hauteur maximale de 3 m.

3.2.5 LA DEFINITION DE LA HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions correspond à la différence d'altitude entre le terrain naturel tel qu'il existe à la date d'approbation du présent règlement et l'égout de la toiture.

Pour les terrains en pente, la référence est prise au milieu du bâtiment ou de chaque section de 12 mètres de longueur de bâtiments.

3.2.6 LA DEFINITION ET LES DISPOSITIONS PARTICULIERES RELATIVES AUX AIRES DE STATIONNEMENT

La superficie à prendre en compte pour une place de stationnement (véhicule léger) est de 25 m², y compris accès et dégagement. Si l'aire imperméabilisée est de plus de 8 places, il faudra un débourbeur-dégraisseur.

Si le pétitionnaire ne peut techniquement satisfaire à l'obligation de réaliser des aires de stationnement, il peut:

- soit en être tenu quitte en application de l'article L.421-3 du code de l'urbanisme (participation ou justification d'une concession à long terme dans un parc existant) ; la participation en cas de non-réalisation ne pourra être prescrite que si le conseil municipal en a délibéré ainsi sur l'ensemble de la commune.
- soit réaliser les aires de stationnement sur un autre terrain compris dans un rayon de 200 m du lieu de la construction.

3.3 DISPOSITIONS SPECIFIQUES AUX ZONES NATURELLES

3.3.1 AGRO-TOURISME

Sont considérées comme activités liées à l'agrotourisme, celles qui ont pour but de promouvoir le tourisme vert en milieu rural.

Les équipements nécessaires à ces activités peuvent être autorisés dans les zones naturelles (à l'exception des zones AU) sous les conditions suivantes:

- l'aménagement de ces équipements doit être limité strictement aux secteurs présentant une unité bâtie,
- lorsque l'extension des bâtiments s'avère nécessaire, celle-ci ne doit pas nuire à la qualité de l'ensemble bâti.

3.3.2 VESTIGES ARCHEOLOGIQUES

Le sol de la commune contient des vestiges archéologiques connus et en recèle probablement d'autres inconnus à ce jour. Tout propriétaire est assujéti aux dispositions législatives et réglementaires du Code du Patrimoine (Art.524-1) notamment en cas de découverte de vestiges à l'occasion de travaux de construction ou d'aménagement.

ARTICLE 4. ADAPTATIONS MINEURES

Les règles et servitudes définies par le plan local d'urbanisme ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation, à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

**TITRE 2 - DISPOSITIONS APPLICABLES
AUX ZONES URBAINES**

ZONE Ub

Caractère de la zone:

Cette zone correspond à l'extension urbaine contemporaine. La densité y est assez moyenne, et le tissu urbain présente un caractère plutôt discontinu. L'affectation dominante est ici l'habitat à majorité pavillonnaire.

Le sous-secteur Ubz inscrit à l'intérieur du périmètre de la zone d'aménagement concerté (ZAC 'Le Grand Champ') correspond à sa propre urbanisation.

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

ARTICLE Ub 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- les installations nouvelles et changements de destination, à vocation d'activités industrielles, d'entrepôts et agricoles,
- l'aménagement de terrains de camping et de caravanage,
- le stationnement isolé ou groupé de caravanes,
- les carrières et gravières,
- les dépôts de tous déchets, de quelque nature que ce soit,
- les exhaussements du sol,
- les affouillements du sol non liés à une opération autorisée, à des travaux publics ou des travaux d'intérêt général.

ARTICLE Ub 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À CONDITIONS PARTICULIÈRES

Lorsqu'une activité admise relèvera de la législation sur les installations classées pour la protection de l'environnement, elle devra satisfaire aux conditions cumulatives suivantes:

- présenter le caractère d'un service nécessaire à la vie courante des habitants de la zone,
- n'entraîner aucune incommodité pour le voisinage, aucune insalubrité en cas d'accident ou de dysfonctionnement, ni aucun sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens.

Les habitations groupées sont admises sous réserve d'une répartition foncière en cohérence avec l'organisation parcellaire environnante.

SECTION 2- CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE Ub 3 ACCES ET VOIRIE

A - Accès –

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé.

La largeur de son emprise sera de 3,50 m minimum et il devra être praticable pour la circulation des véhicules automobiles.

Tous les accès doivent être adaptés aux besoins des constructions, équipements et installations qu'ils doivent desservir. Ils ne doivent pas gêner la circulation publique.

Toute construction destinée à recevoir du public devra obligatoirement comporter un accès réservé aux piétons, aménagé indépendamment de la chaussée empruntée par les véhicules.

B - Voirie

Les voies existantes donnant accès aux terrains constructibles doivent avoir une largeur de chaussée de 3,50 m minimum .

Les dimensions, formes et caractéristiques des voies nouvelles devront être adaptées à l'usage qu'elles supporteront et aux opérations qu'elles devront desservir.

Dans le cas de voie en impasse desservant plus de 5 logements, la partie terminale sera aménagée pour prévoir le retournement des véhicules.

ARTICLE Ub 4 DESSERTE PAR LES RESEAUX

A - Eau potable - Toute construction nécessitant une desserte en eau potable doit être raccordée au réseau public ; le cas échéant, ce raccordement devra être muni d'un dispositif anti-retour d'eau ou le cas échéant d'un dispositif de disconnexion.

B – Assainissement - Toute construction nouvelle doit être équipée en réseau séparatif.

a - Eaux usées - Tout procédé d'assainissement autonome est interdit. Les constructions doivent par conséquent être raccordées au réseau public.

Lorsque le réseau est de type séparatif, il est interdit de rejeter des effluents dans le collecteur qui ne correspond pas à leur nature. Les effluents en provenance de locaux à usage d'activité, en raison de leur nature, donneront lieu à une convention de raccordement qui définira l'obligation du dispositif de prétraitement.

b - Eaux pluviales - En cas d'insuffisance ou d'inexistence du réseau public des eaux pluviales, le propriétaire d'un terrain supporte la charge exclusive de dispositifs nécessaires pour assurer l'écoulement contrôlé de ces eaux. Ces dispositifs devront être adaptés aux aménagements réalisés sur le terrain et à la nature du sol.

C - Autres réseaux - Sous réserve de la faisabilité technique, la desserte du terrain en électricité, par le téléphone et autres télétransmissions, devra être réalisée par réseau souterrain.

ARTICLE Ub 5 CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Aucune disposition particulière n'est imposée

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

Toute construction nouvelle devra être implantée soit en alignement, soit à 6 mètres minimum en retrait de l'alignement ou de la limite effective d'une voie privée ; toutefois, des implantations pourront être autorisées dans la continuité des implantations voisines. Dans le cas d'un lotissement type maison de ville, le règlement de lotissement s'appliquera.

Ces dispositions ne s'appliquent pas au sous-secteur Ubz.

Les portails seront en retrait de 5 m lorsque les trottoirs en accotement seront inférieurs à 2.50 m de large. Cette disposition n'est pas applicable dans le sous-secteur Ubz.

Les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou assurant une mission de service public ne sont pas soumises à ces dispositions.

ARTICLE Ub 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES LATÉRALES

Lorsqu'une construction ne sera pas implantée sur l'une ou de l'une à l'autre des limites séparatives latérales, elle devra respecter vis-à-vis de celles-ci une marge d'isolement au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment, sans que ladite marge puisse être inférieure à 4 mètres.

Dans le sous-secteur Ubz, cette marge est rapportée à 3 m.

Les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou assurant une mission de service public ne sont pas soumises à ces dispositions.

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

Aucune disposition particulière n'est imposée.

ARTICLE Ub 9 EMPRISE AU SOL

Aucune disposition particulière n'est imposée.

ARTICLE Ub 10 HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions ne pourra excéder 7 mètres, à l'égout de toiture, par rapport au terrain naturel.

Pour les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, la hauteur est libre sous réserve du respect de l'article 11 ci après.

ARTICLE Ub 11 ASPECT EXTERIEUR DES BATIMENTS – CLOTURE

Pour les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, leur architecture et leur aspect extérieur devront assurer une bonne intégration dans le paysage naturel ou urbain environnant.

I - BATIMENTS

- Les constructions devront être étroitement adaptées au niveau du terrain naturel.
- Les volumes devront être simples et l'ensemble des façades et pignons traité de façon homogène.
- Les pentes de toitures devront être comprises entre 35% et 100%(soit 19° et 45°) suivant le matériau utilisé. Des pentes plus faibles ou des toits-terrasses pourront être tolérés pour des bâtiments de faible emprise au sol (inférieure à 10 m²) ainsi que pour des toitures végétalisées ou retenant les eaux pluviales.
- L'orientation des implantations et des faîtages devra être choisie en tenant compte de l'environnement bâti afin d'en assurer la continuité.
- Les matériaux de couverture et les coloris des façades devront être choisis en harmonie avec les constructions environnantes. La couleur blanche uniforme est proscrite.
- Les tuiles seront de couleur rouge. Les tuiles rondes, tiges de bottes ou romanes sont interdites.
- Les panneaux solaires, photo voltaïques et autres éléments d'architecture bioclimatique sont autorisés.
- Les travaux sur des bâtiments anciens devront en respecter le caractère traditionnel.
- Les habitations de type provençal sont interdites.

II – CLOTURES

Les clôtures sur rue pourront être réalisées en maçonnerie complétée par un grillage ou un treillage. La hauteur maximale du total sera de 2 m, mais de 1.60 m dans le sous-secteur Ubz.

Sur les autres limites, les clôtures devront s'intégrer à l'environnement, notamment en respectant la végétation existante et les hauteurs habituellement pratiquées.

ARTICLE Ub 12 STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique. Il sera demandé au minimum:

- 2 places par logement,
- 1 emplacement pour 25 m² de surface de vente,
- 1 emplacement pour 50 m² de surface hors-oeuvre nette affectée aux autres activités. En cas de surface imperméabilisée de plus de 8 places de stationnement, il est nécessaire d'installer un débourbeur-dégraisseur.

ARTICLE Ub 13 ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les espaces libres de constructions ou installations, et non affectés à la circulation et au stationnement, doivent être traités en espaces verts ou en jardin.

Les aires de stationnement d'une superficie égale ou supérieure à 100 m² seront plantées à raison d'un arbre au minimum pour 2 emplacements.

SECTION 3 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE Ub 14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (COS)

Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation du sol.

ZONE Uc

Caractère de la zone:

Cette zone correspond à l'extension urbaine contemporaine où l'assainissement reste individuel selon les prescriptions édictées par la Communauté d'Agglomération de Moulins. La densité y est assez moyenne, et le tissu urbain présente un caractère plutôt discontinu. L'affectation dominante est ici l'habitat à majorité pavillonnaire.

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

ARTICLE Uc 1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Les installations nouvelles et changements de destination, à vocation d'activités industrielles, d'entrepôts et agricoles,
- l'aménagement de terrains de camping et de caravanage,
- le stationnement isolé ou groupé de caravanes,
- les carrières et gravières,
- les dépôts de tous déchets, de quelque nature que ce soit,
- les affouillements du sol non liés à une opération autorisée, à des travaux publics ou des travaux d'intérêt général.

ARTICLE Uc 2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À CONDITIONS PARTICULIÈRES

Lorsqu'une activité admise relèvera de la législation sur les installations classées pour la protection de l'environnement, elle devra satisfaire aux conditions cumulatives suivantes:

- présenter le caractère d'un service nécessaire à la vie courante des habitants de la zone,
- n'entraîner aucune incommodité pour le voisinage, aucune insalubrité en cas d'accident ou de dysfonctionnement, ni aucun sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens.

Les opérations groupées sont admises sous réserve d'une répartition foncière en cohérence avec l'organisation parcellaire environnante.

SECTION 2- CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE Uc 3 ACCES ET VOIRIE

A - Accès –

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé. La largeur de son emprise sera de 3,50 m minimum et il devra être praticable pour la circulation des véhicules automobiles.

Tous les accès doivent être adaptés aux besoins des constructions et installations qu'ils doivent desservir. Ils ne doivent pas gêner la circulation publique.

Toute construction destinée à recevoir du public devra obligatoirement comporter un accès réservé aux piétons, aménagé indépendamment de la chaussée empruntée par les véhicules.

B - Voirie

Les voies existantes donnant accès aux terrains constructibles doivent avoir une largeur de chaussée de 3,50 m minimum.

Les dimensions, formes et caractéristiques des voies nouvelles devront être adaptées à l'usage qu'elles supporteront et aux opérations qu'elles devront desservir.

ARTICLE Uc 4 DESSERTE PAR LES RESEAUX

A - Eau potable - Toute construction nécessitant une desserte en eau potable doit être raccordée au réseau public ; le cas échéant, ce raccordement devra être muni d'un dispositif anti-retour d'eau ou le cas échéant d'un dispositif de disconnexion.

B – Assainissement

a - Eaux usées – L' assainissement non collectif doit être conforme aux prescriptions édictées par la Communauté d'Agglomération de Moulins et réalisé suivant les règles de l'art. Toute mesure devra être prise pour permettre le raccordement du réseau collectif à l'ouvrage public lorsque l'extension de ce dernier pourra intervenir.

Les effluents en provenance de locaux à usage d'activité pourront, en raison de leur nature, donner lieu à l'obligation d'un dispositif de prétraitement.

b - Eaux pluviales - En cas d'insuffisance du réseau public des eaux pluviales, le propriétaire d'un terrain supporte la charge exclusive de dispositifs nécessaires pour assurer le libre écoulement de ces eaux. Ces dispositifs devront être adaptés aux aménagements réalisés sur le terrain et à la nature du sol.

C - Autres réseaux - Sous réserve de la faisabilité technique, la desserte du terrain en électricité, par le téléphone et autres télétransmissions, devra être réalisée par réseau souterrain.

ARTICLE Uc 5 CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Sans objet.

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

Toute construction nouvelle devra être implantée soit en alignement, soit à 6 mètres minimum en retrait de l'alignement ou de la limite effective d'une voie privée ; toutefois, des implantations pourront être autorisées dans la continuité des implantations voisines.

Les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou assurant une mission de service public ne sont pas soumises à ces dispositions.

ARTICLE Uc 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES LATÉRALES

Lorsqu'une construction ne sera pas implantée sur l'une ou de l'une à l'autre des limites séparatives latérales, elle devra respecter vis à vis de celles-ci une marge d'isolement au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment, sans que ladite marge puisse être inférieure à 4 mètres.

Les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou assurant une mission de service public ne sont pas soumises à ces dispositions.

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

Aucune disposition particulière n'est imposée.

ARTICLE Uc 9 EMPRISE AU SOL

Aucune disposition particulière n'est imposée.

ARTICLE Uc 10 HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions d'habitation ne pourra excéder 7 mètres, à l'égout de toiture, par rapport au terrain naturel. Pour les ateliers ou stockage des activités, la hauteur autorisée sera de 13 m sous condition de justification technique.

Les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou assurant une mission de service public ne sont pas soumises à ces dispositions.

ARTICLE Uc 11 ASPECT EXTERIEUR DES BATIMENTS – CLOTURE

Les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou assurant une mission de service public ne sont pas soumises aux conditions suivantes.

I - BATIMENTS

- Les constructions devront être étroitement adaptées au niveau du terrain naturel.
- Les volumes devront être simples et l'ensemble des façades et pignons traité de façon homogène.
- Les pentes de toitures devront être comprises entre 35% et 65% suivant le matériau utilisé. Des pentes plus faibles ou des toits-terrasses pourront être tolérés pour des bâtiments de faible emprise au sol (inférieure à 10 m²), ainsi que pour des toitures végétalisées et retenant les eaux pluviales.
- Les matériaux de couverture et les coloris des façades devront être choisis en harmonie avec les constructions environnantes. Les tuiles seront de couleur rouge, les tuiles rondes, tiges de bottes ou romanes sont interdites.
- Les façades blanches uniformes sont interdites.
- Les panneaux solaires, photo voltaïques et autres éléments d'architecture bioclimatique sont autorisés.
- Les travaux sur des bâtiments anciens devront en respecter le caractère traditionnel.
- Les habitations de type provençal sont interdites.

II – CLOTURES

Les clôtures sur rue pourront être réalisées en maçonnerie complétée par un grillage ou un treillage. La hauteur maximale du total sera de 2 m.

Sur les autres limites, les clôtures devront s'intégrer à l'environnement, notamment en respectant la végétation existante et la hauteur maximale de 2m.

ARTICLE Uc 12 STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique.

Il sera demandé au minimum:

- 2 places par logement,
- 1 emplacement pour 25 m² de surface de vente,
- 1 emplacement pour 50 m² de surface hors-oeuvre nette affectée aux autres activités. En cas de surface imperméabilisée de plus de 8 places de stationnement, il est nécessaire d'installer un débourbeur-dégraiseur.

ARTICLE Uc 13 ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les espaces libres de constructions ou installations, et non affectés à la circulation et au stationnement, doivent être traités en espaces verts ou en jardin.

Les aires de stationnement d'une superficie égale ou supérieure à 100 m² seront plantées à raison d'un arbre pour 4 emplacements.

SECTION 3 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE Uc 14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (COS)

Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation du sol.

ZONE UI

Caractère de la zone

Cette zone est destinée à l'implantation des activités industrielles et artisanales, ainsi que des établissements commerciaux.

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

ARTICLE UI 1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Les constructions à usage d'habitation ou à vocation d'activité de bureau ou agricole ;
- l'aménagement de terrains de camping et de caravanage ;
- le stationnement isolé ou groupé de caravanes ;
- les carrières et les gravières ;
- les affouillements du sol non liés à une opération autorisée, à des travaux publics ou des travaux d'intérêt général ;
- les dépôts de tous déchets, de quelque nature que ce soit.

ARTICLE UI 2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À CONDITIONS PARTICULIÈRES

- les constructions de bureaux constituant le complément administratif, technique, social ou commercial, et tout autre équipement ou service nécessaire aux activités autorisées ;
- la construction ou l'aménagement d'un logement pour les personnes dont la présence permanente est indispensable à la surveillance, la sécurité ou la maintenance, dans le cadre des établissements autorisés.

SECTION 2- CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UI 3 ACCÈS ET VOIRIE

A - Accès - Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé. La largeur de son emprise sera de 5 mètres minimum et il devra être praticable pour la circulation des véhicules automobiles d'un tonnage en rapport avec l'activité envisagée.

Tous les accès doivent être adaptés aux besoins des constructions et installations qu'ils doivent desservir. Ils ne doivent pas gêner la circulation publique.

Des conditions pourront assortir les autorisations de construire pour assurer la sécurité de l'ensemble des usagers (tendant notamment à limiter le nombre des accès sur une voie pour les regrouper par desserte indirecte) en tenant compte de l'importance du trafic ou des obstacles à la visibilité.

Toute construction destinée à recevoir du public devra obligatoirement comporter un accès réservé aux piétons, aménagé indépendamment de la chaussée empruntée par les véhicules.

B - Voirie - Les voies existantes donnant accès aux terrains constructibles doivent avoir une largeur de chaussée de 6 mètres au minimum.

Les dimensions formes et caractéristiques des voies nouvelles devront être adaptées à l'usage qu'elle supporteront et aux opérations qu'elles vont desservir. Lorsqu'elles se termineront en impasse, les voies devront être aménagées de façon à permettre aux véhicules de reprendre la circulation en sens inverse dans des conditions suffisantes de sécurité et d'aisance.

ARTICLE UI 4 DESSERTE PAR LES RESEAUX

A - Eau potable - Toute construction nécessitant une desserte en eau potable doit être raccordée au réseau public ; le cas échéant, ce raccordement devra être muni d'un dispositif anti-retour d'eau ou le cas échéant d'un dispositif de disconnexion.

- B - Assainissement** - Toute construction neuve doit être conçue avec un réseau séparatif.
- a - Eaux usées* –L’assainissement individuel doit être conforme aux prescriptions édictées par la Communauté d’Agglomération de Moulins et réalisé suivant les règles de l’art. Toute mesure devra être prise pour permettre le raccordement du réseau collectif à l’ouvrage public lorsque l’extension de ce dernier pourra intervenir. Les effluents en provenance de locaux à usage d’activité pourront, en raison de leur nature, donner lieu à l’obligation d’un dispositif de prétraitement.
- b - Eaux pluviales* - En cas d’insuffisance du réseau public des eaux pluviales, le propriétaire d’un terrain supporte la charge exclusive de dispositifs nécessaires pour assurer le libre écoulement de ces eaux. Ces dispositifs devront être adaptés aux aménagements réalisés sur le terrain et à la nature du sol.
- C - Autres réseaux** - Sous réserve de la faisabilité technique, la desserte du terrain en électricité, par le téléphone et autres télétransmissions, devra être réalisée par réseau souterrain.

ARTICLE UI 5 CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

Les terrains auront une superficie minimale de 1000 m² et largeur minimale de 20 m.

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

Toute construction devra être implantée à 6 mètres minimum de l’alignement ou de la limite effective d’une voie privée.

Cette règle ne s’appliquera pas aux travaux d’extension des constructions existantes implantées à moins de 6 mètres de la voie, sous réserve d’une implantation dans le prolongement du bâti existant.

Les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou assurant une mission de service public ne sont pas soumises à ces dispositions.

ARTICLE UI 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions devront respecter des marges d’isolement vis à vis de toutes les limites séparatives. Ces marges seront au moins égales à la moitié de la hauteur du bâtiment, sans que les dites marges puissent être inférieures à 6 mètres.

Les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou assurant une mission de service public ne sont pas soumises à ces dispositions.

ARTICLE UI 8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Toute construction qui ne sera pas accolée à un bâtiment existant devra respecter vis à vis de celui-ci un recul au moins égal à la hauteur de la construction la plus élevée, sauf dans le cas où les façades en vis à

vis ne comportent pas de baies sur locaux de travail. Dans cette dernière hypothèse, le recul minimum est fixé à 4 mètres.

Les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou assurant une mission de service public ne sont pas soumises à ces dispositions.

ARTICLE UI 9 EMPRISE AU SOL

Pour les différents outillages ou éléments techniques situés hors bâtiments, l'emprise au sol est représentée par l'encombrement du dispositif d'arrimage en contact avec le sol.

Le coefficient d'emprise au sol est fixé à 0,60.

Les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou assurant une mission de service public ne sont pas soumises à ces dispositions.

ARTICLE UI 10 HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions ne pourra excéder 15 mètres par rapport au terrain naturel. Cette règle ne s'applique pas aux éléments techniques justifiant une hauteur excédentaire.

Les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou assurant une mission de service public ne sont pas soumises à ces dispositions.

ARTICLE UI 11 ASPECT EXTÉRIEUR DES BÂTIMENTS - CLÔTURE

I - BÂTIMENTS

- Les constructions devront rechercher entre elles une certaine cohérence architecturale de manière à offrir une perception plus homogène depuis les zones urbaines et naturelles périphériques.
- Les bâtiments devront privilégier la simplicité de volume et l'intégration des éléments techniques dans celui-ci.
- Les panneaux solaires, photo voltaïques et autres éléments d'architecture bioclimatique sont autorisés.

II – CLÔTURES

Les clôtures sur rue devront être réalisées en harmonie avec celles des propriétés avoisinantes.

Sur les autres limites, les clôtures devront s'intégrer à l'environnement, notamment en respectant la végétation existante et la hauteurs maximale de 2m, sauf impératif absolu de sécurité.

ARTICLE UI 12 STATIONNEMENT DES VÉHICULES

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique.

Il sera demandé d'affecter au stationnement des aires aménagées d'une surface correspondant à:

- 20 % minimum de la surface des locaux industriels;
 - 25 % minimum de la surface des locaux artisanaux ou de services;
 - 80 % de la surface de vente des établissements commerciaux.
- En cas de travaux sur des bâtiments existants ayant pour effet d'en changer la destination, des emplacements de stationnement pourront être demandés en application des normes ci-dessus.
- En cas de surface imperméabilisée de plus de 8 places de stationnement, il est nécessaire d'installer un débourbeur-dégraisseur.

ARTICLE UI 13 ESPACES LIBRES - PLANTATIONS

Les espaces libres de constructions et d'installations, et non affectés à la circulation et au stationnement, doivent être traités en espaces verts.

Les dépôts à l'air libre devront être masqués par une végétation à feuillage persistant. Les aires de stationnement devront être agrémentées de la plantation d'un arbre minimum pour 100 m².

Sur les limites extérieures de la zone se situant en contiguïté de zones naturelles, il sera requis le maintien ou la reconstitution de haies de type bocager.

SECTION 3- POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL
--

ARTICLE UI 14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (COS)

Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation du sol.

ZONE AU

Caractère de la zone

Il s'agit d'une zone naturelle insuffisamment équipée à vocation d'habitat, dont l'ouverture à l'urbanisation sera conditionnée à une modification ou révision du PLU.

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

ARTICLE AU 1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Tout aménagement, installation et construction ;
- l'aménagement de terrains de camping et de caravanage,
- le stationnement isolé ou groupé de caravanes,
- les carrières et gravières,
- les dépôts de tous déchets, de quelque nature que ce soit,
- les affouillements du sol non liés à une opération autorisée, à des travaux publics ou des travaux d'intérêt général.

ARTICLE AU 2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À CONDITIONS PARTICULIÈRES

L'ouverture de la zone à l'urbanisation est conditionnée à une modification ou révision du PLU.

SECTION 2- CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE AU 3 - ACCES ET VOIRIE

Aucune disposition particulière.

ARTICLE AU 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Aucune disposition particulière.

ARTICLE AU 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Aucune disposition particulière.

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

Aucune disposition particulière.

ARTICLE AU 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Aucune disposition particulière.

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

Aucune disposition particulière.

ARTICLE AU 9 - EMPRISE AU SOL

Aucune disposition particulière.

ARTICLE AU 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Aucune disposition particulière.

ARTICLE AU 11 - ASPECT EXTERIEUR DES BATIMENTS ET CLOTURES

Aucune disposition particulière.

ARTICLE AU 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

Aucune disposition particulière.

ARTICLE AU 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Aucune disposition particulière.

SECTION 3- POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE AU 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (COS)

Aucune disposition particulière.

ZONE AUb

Caractère de la zone:

Il s'agit d'une zone insuffisamment équipée qui constitue, à moyen terme, un secteur d'extension urbaine à vocation d'habitat.

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

ARTICLE AUB 1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- les constructions, installations et changements de destination, à vocation d'activités industrielles, d'entrepôts et agricoles,
- l'aménagement de terrains de camping et de caravanage,
- le stationnement isolé ou groupé de caravanes,
- les carrières et gravières,
- les dépôts de tous déchets, de quelque nature que ce soit,
- les exhaussements du sol,
- les affouillements du sol non liés à une opération autorisée, à des travaux publics ou des travaux d'intérêt général.

ARTICLE AUB 2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À CONDITIONS PARTICULIÈRES

Lorsqu'une activité admise relèvera de la législation sur les installations classées pour la protection de l'environnement, elle devra satisfaire aux conditions cumulatives suivantes:

- présenter le caractère d'un service nécessaire à la vie courante des habitants de la zone,
- n'entraîner aucune incommodité pour le voisinage, aucune insalubrité en cas d'accident ou de dysfonctionnement, ni aucun risque de sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens.

Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant d'assainissement existant à la périphérie immédiate de la zone ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de la zone, ces dernières y sont autorisées lors de la réalisation d'opérations d'aménagement d'ensemble.

SECTION 2- CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE AUB 3 ACCES ET VOIRIE

A - Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé.

La largeur de son emprise sera de 3,50 m minimum et il devra être praticable pour la circulation des véhicules automobiles.

Tous les accès doivent être adaptés aux besoins des constructions, équipements et installations qu'ils doivent desservir. Ils ne doivent pas gêner la circulation publique.

Toute construction destinée à recevoir du public devra obligatoirement comporter un accès réservé aux piétons, aménagé indépendamment de la chaussée empruntée par les véhicules.

B - Voirie

Les voies existantes donnant accès aux terrains constructibles doivent avoir une largeur de chaussée de 5 m minimum.

Les dimensions, formes et caractéristiques des voies nouvelles devront être adaptées à l'usage qu'elles supporteront et aux opérations qu'elles devront desservir.

Dans le cas de voie en impasse desservant plus de 5 logements, la partie terminale sera aménagée pour prévoir le retournement des véhicules.

ARTICLE AUb 4 DESSERTE PAR LES RESEAUX

A - Eau potable - Toute construction nécessitant une desserte en eau potable doit être raccordée au réseau public ; le cas échéant, ce raccordement devra être muni d'un dispositif anti-retour d'eau ou le cas échéant d'un dispositif de disconnexion.

B – Assainissement - Toute construction nouvelle doit être équipée en réseau séparatif.

a - Eaux usées - Tout procédé d'assainissement autonome est interdit. Les constructions doivent par conséquent être raccordées au réseau public.

Lorsque le réseau est de type séparatif, il est interdit de rejeter des effluents dans le collecteur qui ne correspond pas à leur nature. Les effluents en provenance de locaux à usage d'activité, en raison de leur nature, donneront lieu à une convention de raccordement qui définira l'obligation du dispositif de prétraitement.

b - Eaux pluviales - En cas d'insuffisance ou d'inexistence du réseau public des eaux pluviales, le propriétaire d'un terrain supporte la charge exclusive de dispositifs nécessaires pour assurer le libre écoulement de ces eaux. Ces dispositifs devront être adaptés aux aménagements réalisés sur le terrain et à la nature du sol.

C - Autres réseaux - Sous réserve de la faisabilité technique, la desserte du terrain en électricité, par le téléphone et autres télétransmissions, devra être réalisée par réseau souterrain.

ARTICLE AUb 5 CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Pour les opérations d'ensemble le projet correspondra au schéma d'orientation d'aménagement. Les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou assurant une mission de service public ne sont pas soumises à ces dispositions.

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

Toute construction nouvelle devra être implantée à 6 mètres minimum en retrait de l'alignement ou de la limite effective d'une voie privée ; toutefois, des implantations pourront être autorisées dans la continuité des implantations voisines.

Les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou assurant une mission de service public ne sont pas soumises à ces dispositions.

ARTICLE AUb 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES LATERALES

Lorsqu'une construction ne sera pas implantée sur l'une ou de l'une à l'autre des limites séparatives latérales, elle devra respecter vis-à-vis de celles-ci une marge d'isolement au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment sans que ladite marge puisse être inférieure à 4 mètres.

Les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou assurant une mission de service public ne sont pas soumises à ces dispositions.

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

Aucune disposition particulière n'est imposée.

ARTICLE AUB 9 EMPRISE AU SOL

Aucune disposition particulière n'est imposée.

ARTICLE AUB 10 HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions ne pourra excéder 7 mètres, à l'égout de toiture, par rapport au terrain naturel.

Pour les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou assurant une mission de service public la hauteur est commandée par des impératifs techniques liées à leurs exploitations.

ARTICLE AUB 11 ASPECT EXTERIEUR DES BATIMENTS – CLOTURE

Les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou assurant une mission de service public ne sont pas soumises aux dispositions suivantes.

I- BATIMENTS

- Les constructions devront être étroitement adaptées au niveau du terrain naturel.
- Les volumes devront être simples et l'ensemble des façades et pignons traité de façon homogène.
- Les pentes de toitures devront être comprises entre 35% et 65% suivant le matériau utilisé. Des pentes plus faibles ou des toits-terrasses pourront être tolérés pour des bâtiments de faible emprise au sol (inférieure à 10 m²).
- L'orientation des implantations et des faîtages devront être choisis en tenant compte de l'environnement bâti afin d'en assurer la continuité.
- Les matériaux de couverture et les coloris des façades devront être choisis en harmonie avec les constructions environnantes . La couleur blanche uniforme est proscrite.
- Les tuiles seront de couleur rouge. Les tuiles rondes, tiges de bottes ou romanes sont interdites.
- Les panneaux solaires, photo voltaïques et autres éléments d'architecture bioclimatique sont autorisés.
- Les travaux sur des bâtiments anciens devront en respecter le caractère traditionnel.
- Les habitations de type provençal sont interdites.

II- CLOTURES

Les clôtures sur rue pourront être réalisées en maçonnerie complétée par un grillage ou un treillage. La hauteur maximale du total sera de 1,80 m.

Sur les autres limites, les clôtures devront s'intégrer à l'environnement, notamment en respectant la végétation existante et la hauteur maximale de 2m.

ARTICLE AUB 12 STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique.

Il sera demandé au minimum:

- 2 places par logement,
- 1 emplacement pour 25 m² de surface de vente,

- 1 emplacement pour 50 m² de surface hors-oeuvre nette affectée aux autres activités. En cas de surface imperméabilisée de plus de 8 places de stationnement, il est nécessaire d'installer un débourbeur-dégraisseur.

ARTICLE AUb 13 ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les espaces libres de constructions ou installations, et non affectés à la circulation et au stationnement, doivent être traités en espaces verts ou en jardin.

Les aires de stationnement d'une superficie égale ou supérieure à 100 m² seront plantées à raison d'un arbre pour 4 emplacements.

SECTION 3 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE AUb 14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (COS)

Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation du sol.

ZONE AUc

Caractère de la zone:

Cette zone correspond à l'extension urbaine contemporaine où l'habitat est à majorité pavillonnaire. L'assainissement est regroupé pour l'ensemble de la zone sur une seule station d'épuration commune, mais non publique.

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

ARTICLE AUc 1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- les constructions, installations et changements de destination, à vocation d'activités industrielles, d'entrepôts et agricoles,
- l'aménagement de terrains de camping et de caravanage,
- le stationnement isolé ou groupé de caravanes,
- les carrières et gravières,
- les dépôts de tous déchets, de quelque nature que ce soit,
- les affouillements du sol non liés à une opération autorisée, à des travaux publics ou des travaux d'intérêt général.

ARTICLE AUc 2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À CONDITIONS PARTICULIÈRES

Lorsqu'une activité admise relèvera de la législation sur les installations classées pour la protection de l'environnement, elle devra satisfaire aux conditions cumulatives suivantes:

- présenter le caractère d'un service nécessaire à la vie courante des habitants de la zone,
- n'entraîner aucune incommodité pour le voisinage, aucune insalubrité en cas d'accident ou de dysfonctionnement, ni aucun sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens.

Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité existant à la périphérie immédiate de la zone ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de la zone, ces dernières y sont autorisées lors de la réalisation d'opération d'aménagement d'ensemble.

SECTION 2- CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE AUc 3 ACCES ET VOIRIE

A - Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé.

Tous les accès doivent être adaptés aux besoins des constructions et installations qu'ils doivent desservir . Ils ne doivent pas gêner la circulation publique.

B - Voirie

Les voies existantes donnant accès aux terrains constructibles doivent avoir une largeur de chaussée de 5,00 m minimum.

Les dimensions, formes et caractéristiques des voies nouvelles devront être adaptées à l'usage qu'elles supporteront et aux opérations qu'elles devront desservir.

ARTICLE AUc 4 DESSERTE PAR LES RESEAUX

A - Eau potable - Toute construction nécessitant une desserte en eau potable doit être raccordée au réseau public ; le cas échéant, ce raccordement devra être muni d'un dispositif anti-retour d'eau ou le cas échéant d'un dispositif de disconnexion.

B – Assainissement

a - Eaux usées – Un réseau d'assainissement avec station d'épuration devra être réalisé pour l'ensemble de la zone AUc. Tous les lots de la zone seront raccordés à ce réseau.

b - Eaux pluviales - En cas d'insuffisance du réseau public des eaux pluviales, le propriétaire d'un terrain supporte la charge exclusive de dispositifs nécessaires pour assurer la retenue de l'écoulement de ces eaux. Ces dispositifs devront être adaptés aux aménagements réalisés sur le terrain et à la nature du sol.

C - Autres réseaux - Sous réserve de la faisabilité technique, la desserte du terrain en électricité, téléphone et autres télétransmissions, devra être réalisée par réseau souterrain.

ARTICLE AUc 5 CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Pour les opérations d'ensemble le projet correspondra au schéma d'orientation d'aménagement.

Les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou assurant une mission de service public ne sont pas soumises à ces dispositions.

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

Toute construction nouvelle devra être implantée à 6 mètres minimum en retrait de l'alignement ou de la limite effective d'une voie privée.

Les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou assurant une mission de service public ne sont pas soumises à ces dispositions.

ARTICLE AUc 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES LATERALES

Lorsqu'une construction ne sera pas implantée sur l'une ou de l'une à l'autre des limites séparatives latérales, elle devra respecter vis à vis de celles-ci une marge d'isolement au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment, sans que ladite marge puisse être inférieure à 4 mètres.

Les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou assurant une mission de service public ne sont pas soumises à ces dispositions.

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

Aucune disposition particulière n'est imposée.

ARTICLE AUc 9 EMPRISE AU SOL

Aucune disposition particulière n'est imposée.

ARTICLE AUc 10 HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions d'habitation ne pourra excéder 7 mètres, à l'égout de toiture, par rapport au terrain naturel. Pour les ateliers ou stockage des activités, la hauteur autorisée sera de 13 m sous condition de justification technique.

Les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou assurant une mission de service public ne sont pas soumises à ces dispositions.

ARTICLE AUc 11 ASPECT EXTERIEUR DES BATIMENTS – CLOTURE

Les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou assurant une mission de service public ne sont pas soumises aux conditions suivantes.

I - BATIMENTS

- Les constructions devront être étroitement adaptées au niveau du terrain naturel.
- Les volumes devront être simples et l'ensemble des façades et pignons traité de façon homogène.
- Les pentes de toitures devront être comprises entre 35% et 65% suivant le matériau utilisé. Des pentes plus faibles ou des toits-terrasses pourront être tolérés pour des bâtiments de faible emprise au sol (inférieure à 10 m²) ou pour un choix architectural d'intégration au paysage.
- Les matériaux de couverture et les coloris des façades devront être choisis en harmonie avec les constructions environnantes. Les tuiles seront de couleur rouge.
- Les tuiles rondes, tiges de bottes ou romanes sont interdites.
- Les façades blanches uniformes sont interdites.
- Les panneaux solaires, photo voltaïques et autres éléments d'architecture bioclimatique sont autorisés sous réserve de l'accord de l'ABF.
- Les habitations de type provençal sont interdites.

II – CLOTURES

- Les clôtures sur rue pourront être réalisées en maçonnerie jusqu'à 1,80 m de hauteur, ou en maçonnerie complétée par un grillage ou un treillage, la hauteur maximale du total étant de 1,80 m.
- Sur les autres limites, les clôtures devront s'intégrer à l'environnement, notamment en respectant la végétation existante et la hauteur maximale de 2m.

ARTICLE AUc 12 STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique.

Il sera demandé au minimum:

- 2 places par logement,
- 1 emplacement pour 50 m² de surface hors-oeuvre nette affectée aux autres activités. En cas de surface imperméabilisée de plus de 8 places de stationnement, il est nécessaire d'installer un débourbeur-dégraisseur.

ARTICLE AUc 13 ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les espaces libres de constructions ou installations, et non affectés à la circulation et au stationnement, doivent être traités en espaces verts ou en jardin.

Les espaces libres représenteront au minimum 10% de la superficie totale.

Les aires de stationnement d'une superficie égale ou supérieure à 100 m² seront plantées à raison d'un arbre pour 4 emplacements.

SECTION 3 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE AUc 14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (COS)

Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation du sol.

ZONE AUI

Caractère de la zone

Il s'agit d'une zone naturelle insuffisamment équipée qui constitue, à moyen terme, un secteur d'extension urbaine à vocation industrielle, artisanale et commerciale.

L'ouverture de la zone à l'urbanisation doit résulter de l'accord de la commune portant sur l'ensemble de sa superficie, sur le maillage de son organisation, sur les conditions de financement des équipements publics et collectifs induits et sur les modalités de réalisation de l'aménagement suivant l'une des procédures prévues par la législation de l'urbanisme (lotissement, opération groupée, programme d'aménagement d'ensemble).

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

ARTICLE AUI 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Les constructions à usage d'habitation, à vocation d'activité agricole ;
- l'aménagement de terrains de camping et de caravanage ;
- le stationnement isolé ou groupé de caravanes ;
- les carrières et les gravières ;
- les affouillements du sol non liés à une opération autorisée, à des travaux publics ou des travaux d'intérêt général ;
- les dépôts de tous déchets, de quelque nature que ce soit ;
- les aires de stockage dans la zone de recul des bâtiments le long des voies externes et internes ;
- les stocks de produits de nuisance olfactive ;
- les activités bruyantes génératrices de fumée.

ARTICLE AUI 2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À CONDITIONS PARTICULIÈRES

- Les constructions, services et équipements liés à une activité autorisée ;
- Les constructions liées à l'habitation sous réserve :
 - qu'elles soient liées à la direction ou au gardiennage des établissements,
 - que lorsque l'emprise au sol de la construction à usage d'habitation est supérieure à 5 % de l'emprise au sol de la construction à usage d'activité, la construction à usage d'habitation soit intégrée à la construction à usage d'activité et présente une image architecturale cohérente ;
- Les installations classées pour la protection de l'Environnement, quels que soient les régimes réglementaires auxquels elles sont soumises, à condition qu'elles n'entraînent aucune incommodité, insalubrité, gêne, ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens du voisinage ;
- Les affouillements et les exhaussements des sols sous réserve que les mouvements de terre contribuent à l'insertion dans le site ;
- Les enseignes, sous réserve de l'application du cahier des charges propres à la zone d'activité ;
- Le camping ou le caravaning à titre provisoire pour la durée d'une construction ou d'un chantier.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE AUI 3 ACCES ET VOIRIE

- A - **Accès** - Les accès aux zones se font à partir des voies de desserte principales et secondaires.
- Voirie : les caractéristiques de la voirie sont les suivantes :
 - voirie principale : largeur de chaussée 6.00 m, largeur accotements 2 m minimum,
 - voirie secondaire : largeur de chaussée 5.00 m, largeur accotement 2 m minimum.

B - Voirie - Les voies existantes donnant accès aux terrains constructibles doivent avoir une largeur de chaussée de 6 m minimum.

Les dimensions, formes et caractéristiques des voies nouvelles devront être adaptées à l'usage qu'elles supporteront et aux opérations qu'elles devront desservir. Les voies se terminant en impasse doivent présenter une placette de retournement.

Toute construction destinée à recevoir du public devra obligatoirement comporter un accès réservé aux piétons, aménagé indépendamment de la chaussée empruntée par les véhicules.

ARTICLE AUI 4 DESSERTE PAR LES RESEAUX

A - Eau potable - Toute construction nécessitant une desserte en eau potable doit être raccordée au réseau public ; le cas échéant, ce raccordement devra être muni d'un dispositif anti-retour d'eau ou le cas échéant d'un dispositif de disconnexion.

B - Assainissement- Toute construction nouvelle doit être équipée en réseau séparatif.

a. Eaux usées. L' assainissement individuel doit être conforme aux prescriptions édictées par la Communauté d'Agglomération de Moulins et réalisé suivant les règles de l'art.

Toute mesure devra être prise pour permettre le raccordement du réseau collectif à l'ouvrage public lorsque l'extension de ce dernier pourra intervenir.

Lorsque le réseau collectif sera de type séparatif, il est interdit de rejeter des effluents dans un collecteur qui ne répond pas à leur nature.

Les effluents en provenance de locaux à usage d'activité pourront, en raison de leur nature, donner lieu à l'obligation d'un dispositif de prétraitement selon la réglementation en vigueur.

b. Eaux pluviales. En cas d'insuffisance du réseau collectif des eaux pluviales, le propriétaire d'un terrain supporte la charge exclusive de dispositifs nécessaires pour assurer le libre écoulement de ces eaux. Ces dispositifs devront être adaptés aux aménagements réalisés sur le terrain et à la nature du sol.

C . Autres réseaux. La desserte du terrain en électricité, par le téléphone et autres télétransmissions, devra être prévue et réalisée par réseau souterrain.Des dispositions relatives au réseau de fibres optiques sont en place.

ARTICLE AUI 5 CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Le découpage en terrains aménageables ne doit pas aboutir à la création de délaissés de terrains non aménageables, sauf dans le cas des zones vertes tampons qui sont à définir dans le détail.

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

1 – Recul

A l'exception des constructions à usage d'équipement collectif correspondant aux superstructures techniques d'intérêt général, les constructions doivent être implantées avec un retrait minimum par rapport à la voie de circulation :

- 10 m de l'axe des voies de desserte interne quel que soit la construction,
- 25 m de l'axe de la RD 288.

2 – Nivellement

Le seuil des accès piétons ou voiture doivent être réalisés à une altitude compatible avec le niveau fini de la voie.

Les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou assurant une mission de service public ne sont pas soumises à ces dispositions.

ARTICLE AUI 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Lorsqu'une construction ne sera pas implantée sur l'une ou de l'une à l'autre des limites séparatives latérales, elle devra respecter vis à vis de celles-ci, une marge d'isolement au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment, calculée comme il est dit au § 3.2.5 des dispositions générales, sans que les dites marges puissent être inférieures à 6 mètres.

Les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou assurant une mission de service public ne sont pas soumises à ces dispositions.

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

Toute construction qui ne sera pas accolée à un bâtiment existant devra respecter vis à vis de celui-ci un recul au moins égal à la hauteur de la construction la plus élevée, sauf dans le cas où les façades en vis à vis ne comportent pas de barres sur locaux de travail. Dans cette dernière hypothèse, le recul minimum est fixé à 4 mètres.

Les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou assurant une mission de service public ne sont pas soumises à ces dispositions.

ARTICLE AUI 9 EMPRISE AU SOL

Le coefficient d'emprise au sol est fixé à 0,60.

Pour les différents outillages ou éléments techniques situés hors bâtiments, l'emprise au sol est représentée par l'encombrement du dispositif d'arrimage en contact avec le sol.

Les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou assurant une mission de service public ne sont pas soumises à ces dispositions.

ARTICLE AUI 10 HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des bâtiments ne peut excéder 15 mètres au point le plus haut de la toiture.

Cependant, une hauteur supérieure pourra être autorisée en cas d'impératifs techniques liés à l'utilisation des locaux ou pour des constructions spécifiques indispensables, tels que silos, sorties de cheminées et de ventilation, locaux techniques d'ascenseurs ou de monte charge, à condition que l'ensemble présente une image architecturale cohérente.

Les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou assurant une mission de service public ne sont pas soumises à ces dispositions.

ARTICLE AUI 11 ASPECT EXTERIEUR DES BATIMENTS ET CLOTURES

Les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou assurant une mission de service public ne sont pas soumises aux dispositions suivantes.

I - BÂTIMENTS

Les constructions devront rechercher entre elles une certaine cohérence architecturale de manière à offrir une perception plus homogène depuis les zones urbaines et naturelles périphériques.

Les bâtiments devront privilégier la simplicité de volume et l'intégration des éléments techniques dans celui-ci. Les panneaux solaires, photo voltaïques et autres éléments d'architecture bioclimatique sont autorisés.

L'adaptation au terrain naturel ne devra pas donner lieu à des remblais excédant 0,60 m de hauteur. Le cas échéant, les soubassements ne devront pas être perceptibles.

II - CLÔTURES

Les clôtures sur rue devront être réalisées avec des panneaux rigides standardisés à maille rectangulaire. Sur les autres limites, les clôtures devront s'intégrer à l'environnement, notamment en respectant la végétation existante et les hauteurs habituellement pratiquées, sauf impératif absolu de sécurité.

ARTICLE AUI 12 STATIONNEMENT DES VÉHICULES

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique.

Il sera demandé d'affecter au stationnement des aires aménagées d'une surface correspondant à :

- 20 % minimum de la surface des locaux industriels;
- 25 % minimum de la surface des locaux artisanaux ou de services;

Dans le cas de surface commerciale, la superficie de l'aire de stationnement sera adaptée aux besoins.

En cas de surface imperméabilisée de plus de 8 places de stationnement, il est nécessaire d'installer un débourbeur-dégraisseur.

En cas de travaux sur des bâtiments existants ayant pour effet d'en changer la destination, des emplacements de stationnement pourront être demandés en application des normes ci-dessus.

ARTICLE AUI 13 ESPACES LIBRES - PLANTATIONS

Les espaces libres de constructions et d'installations, et non affectés à la circulation et au stationnement, doivent être traités en espaces verts.

La superficie des espaces verts devra correspondre au minimum à 10% de la superficie totale aménagée. Les dépôts à l'air libre devront être masqués par une végétation à feuillage persistant. Les aires de stationnement devront être agrémentées de la plantation d'un arbre minimum pour 100 m².

SECTION 3- POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE AUI 14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (COS)

Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation du sol.

TITRE 3 : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

ZONE A

Caractère de la zone:

Les zones agricoles sont dites « zone A ». Peuvent être classés en zone agricole les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et à l'exploitation agricole sont seules autorisées en zone A.

Les sous-secteurs inondables Ai sont soumis impérativement aux prescriptions du PPR rappelés en annexe du cahier des servitudes.

SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL.

ARTICLE A 1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Toutes les constructions à usage d'habitation ou à vocation d'activité de bureau pour les non exploitants agricoles
- l'aménagement de terrains de camping et de caravanage ;
- le stationnement isolé ou groupé de caravanes ;
- les carrières et les gravières ;

ARTICLE A 2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À CONDITIONS PARTICULIÈRES

- l'habitat des exploitants agricoles (définition MSA) et activités annexes lorsqu'ils constituent le siège de l'exploitation ;
- les bâtiments d'exploitation agricole nouveaux seront situés à une distance d'au moins 100 m d'une habitation existante.
- les constructions nécessaires à des activités annexes aux exploitations agricoles, telles que la commercialisation sur place des produits ou les activités d'agro-tourisme;
- les centres équestres et les abris pour animaux ;
- les travaux d'entretien et de réparation sur les constructions existantes, lesquelles ne pourront faire l'objet que d'une extension mesurée sous réserve qu'elles ne compromettent pas l'utilisation de la zone ;
- les bâtiments et installations liés aux services publics.

La voie ferrée traversant la zone A : les constructions de toute nature, installations et dépôts nécessaires au fonctionnement du service public ferroviaire sont autorisés.

La zone A est soumise aux dispositions particulières de la servitude T1.

Le sous-secteur Ai (zone inondable de l'Allier : zones rouge et bleue du PPR) soumet la construction neuve à des restrictions réglementaires concernant les sous sols et les niveaux habitables en fonction de la crue de référence.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL.

ARTICLE A 3 ACCES ET VOIRIE

a. Accès

Pour bénéficier d'une autorisation d'extension mesurée et/ou d'un changement de destination en vue de l'habitation, une construction doit avoir accès à une voie publique ou privée. La largeur de cet accès doit être de 3,50 m et devra être praticable pour la circulation des véhicules automobiles.

Tous les accès, particulièrement pour le domaine ferroviaire doivent être adaptés aux besoins des constructions, équipements et installations qu'ils doivent desservir . Ils ne doivent pas gêner la circulation publique.

Des conditions pourront assortir les autorisations de construire pour assurer la sécurité de l'ensemble des usagers en tenant compte de l'importance du trafic ou des obstacles à la visibilité.

b. Voirie

La création de voies nouvelles est interdite, à l'exception de la desserte des exploitations nouvelles et, ponctuellement, l'aménagement de voies tendant à regrouper les accès pour raison de sécurité, sous réserve d'une longueur strictement nécessaire.

Est autorisée la création de voie nouvelle destinée au transit d'engins d'exploitation de carrière, de camions de transport de matériaux et de matériels, de convoyeur à bande de matériaux, et de tout véhicule en relation avec l'exploitation de carrière.

Les dispositions ci-dessus ne font pas obstacle aux aménagements des voies existantes dans le but d'améliorer les conditions générales de circulation.

ARTICLE A 4 DESSERTE PAR LES RESEAUX

a. Eau potable . Toute construction nécessitant une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public ; Le cas échéant, le raccordement devra être muni d'un dispositif anti-retour d'eau ou le cas échéant d'un dispositif de disconnexion.

b. Assainissement

L'assainissement individuel doit être conforme aux prescriptions édictées par la Communauté d'Agglomération de Moulins et réalisé suivant les règles de l'art.

Cette obligation s'impose aux constructions existantes pour lesquelles seraient sollicitées un changement de destination en vue de l'habitation.

c. Autres réseaux

Sans objet.

ARTICLE A 5 CARACTERISTIQUE DES TERRAINS

Aucune disposition particulière n'est imposée.

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

Les constructions seront implantées en fonction de leur destination avec un recul minimum de 10 mètres, vis à vis de l'alignement ou de la limite effective d'une voie privée.

Cette règle ne s'applique pas pour les travaux d'extension des constructions existantes qui devront être implantées dans le prolongement du bâtiment.

Les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou assurant une mission de service public ne sont pas soumises à ces dispositions.

ARTICLE A 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Lorsqu'une construction ne sera pas implantée sur une limite séparative, elle devra respecter vis à vis de celle-ci une marge d'isolement au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment, sans que ladite marge puisse être inférieure à 8 mètres.

Les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou assurant une mission de service public ne sont pas soumises à ces dispositions.

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

Toute construction qui ne sera pas accolée à un bâtiment existant devra respecter vis-à-vis de celui-ci une distance ne pouvant être inférieure à 3 mètres.

Les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou assurant une mission de service public ne sont pas soumises à ces dispositions.

ARTICLE A 9 EMPRISE AU SOL

Aucune disposition particulière n'est imposée.

ARTICLE A 10 HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions ne pourra excéder 7 mètres à l'égout de toiture.
Cette règle ne s'applique pas à la construction de silos.

Les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou assurant une mission de service public ne sont pas soumises à ces dispositions.

ARTICLE A 11 ASPECT EXTERIEUR DES BATIMENTS ET CLOTURES

Les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou assurant une mission de service public ne sont pas soumises aux dispositions suivantes.

A. Bâtiments liés à l'activité agricole

A1- BATIMENTS

Les constructions devront être étroitement adaptées au niveau du terrain naturel.

Les volumes devront être simples et l'ensemble des façades et pignons traité de façon homogène.

Les pentes des toitures devront être compatibles avec le matériau utilisé.

Les bardages verticaux seront en bois, acier laqué ou en fibro-ciment.

L'orientation des implantations et des faitages devra être choisie en tenant compte de l'environnement bâti afin d'en assurer la continuité.

Les travaux de couverture et les coloris des façades devront être choisis en harmonie avec les constructions environnantes.

Les panneaux solaires, photo voltaïques et autres éléments d'architecture bioclimatique sont autorisés.

Les travaux sur des bâtiments anciens devront en respecter le caractère traditionnel.

A2- CLOTURES

Quand elles s'avéreront indispensables, indépendamment des activités agricoles, les clôtures devront respecter strictement le cadre naturel et notamment la végétation existante et pourront être réalisées en grillage.

Dans la zone Ai (zones rouge et bleue du PPR) les clôtures ne devront pas faire obstacle au passage de l'eau.

B. Constructions à usage d'habitation

B1- BATIMENTS

- Les constructions devront être étroitement adaptées au niveau du terrain naturel.

- Les volumes devront être simples et l'ensemble des façades et pignons traité de façon homogène.
- Les pentes des toitures seront adaptées au matériau utilisé avec des pentes de 45% à 65%. (soit de 24° à 33°) Des pentes faibles ou des toits-terrasse pourront être tolérés pour des bâtiments de faible emprise au sol (inférieure à 10 m²), ainsi que pour des toitures végétalisées et retenant les eaux pluviales.
- Les matériaux de couverture et les coloris des façades devront être choisis en harmonie avec les constructions environnantes. Les tuiles seront de couleur rouge.
- Les tuiles rondes, tiges de botte ou romanes sont interdites.
- Les façades blanches uniformes sont interdites.
- L'orientation des implantations et des faîtages devra être choisie en tenant compte de l'environnement bâti afin d'en assurer la continuité.
- Les bardages verticaux en acier laqué ou en fibro-ciment sont interdits.
- Les panneaux solaires, photo voltaïques et autres éléments d'architecture bioclimatique sont autorisés sous réserve de l'accord de l'ABF.
- Les habitations de type provençal sont interdites.
- Les travaux sur des bâtiments anciens devront en respecter le caractère traditionnel.

B2- CLOTURES

- Si elles sont indispensables, indépendamment des activités agricoles, les clôtures devront s'intégrer à l'environnement, notamment en respectant la végétation existante et les hauteurs habituellement pratiquées.

ARTICLE A 12 STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique. Tout aménagement d'aire de stationnement devra respecter le cadre naturel. En particulier l'emploi de tout revêtement bitumineux est interdit.

Pour les services de la voie ferrée et annexes les aires de stationnement devront être suffisantes pour assurer le stationnement et les mouvements des véhicules de service.

Les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou assurant une mission de service public ne sont pas soumises à ces dispositions.

ARTICLE A 13 ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les travaux de construction ou d'aménagement ayant entraîné la suppression d'arbres ou d'arbustes, devront être accompagnés de nouvelles plantations dans une proportion équivalente.

SECTION 3- POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL
--

ARTICLE A 14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL(C.O.S)

Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation du sol.

TITRE 4 : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

ZONE N

Les zones naturelles et forestières sont dites « zones N ». Peuvent être classés en zone naturelle et forestière les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels.

Les sous-secteurs inondables Ni sont soumis impérativement aux prescriptions du PPR rappelés en annexe du cahier des servitudes.

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL.

ARTICLE N 1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Toutes constructions à usage d'habitation ou à vocation d'activité de bureau ou agricole ;
- l'aménagement de terrains de camping et de caravanage ;
- le stationnement isolé ou groupé de caravanes ;
- les carrières et les gravières ;
- les affouillements du sol non liés à une opération autorisée, à des travaux publics ou des travaux d'intérêt général ;
- les dépôts de tous déchets, de quelque nature que ce soit ;

ARTICLE N 2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIÈRES

Dans la zone proprement dite, sont autorisés :

- Les travaux d'entretien et de réparation sur les constructions existantes ;
- Les extensions mesurées des constructions existantes ;
- Les annexes de bâtiments existants, les piscines et leurs annexes techniques ;
- Les abris pour animaux et les cabanes de jardins ;
- l'implantation d'équipements publics ou de type technique de faible importance (transformateur, station d'épuration, relais téléphonique, etc...).

SECTION 2- CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE N 3 ACCES ET VOIRIE

a. Accès. Dans la zone proprement dite, tous les accès doivent être adaptés aux besoins des utilisateurs des constructions et installations en ne constituant que la moindre gêne pour la circulation publique.

b. Voirie. La création de voies nouvelles est interdite en zone N.

Les dispositions ci-dessus ne font pas obstacle aux aménagements des voies existantes dans le but d'améliorer les conditions générales de circulation.

La création de sentiers de randonnée est subordonnée à la recherche du moindre impact sur la végétation existante, notamment en termes de défrichement.

ARTICLE N 4 DESSERTE PAR LES RESEAUX

a. Eau potable - Toute installation nécessitant une desserte en eau potable doit être raccordée au réseau public ; le cas échéant, ce raccordement devra être muni d'un dispositif anti-retour d'eau ou le cas échéant d'un dispositif de disconnexion..

Toutefois, les constructions existantes qui ne seraient pas desservies par le réseau ne peuvent prétendre à ce raccordement que dans les cas énumérés à l'article N2.

b. Assainissement – L'assainissement individuel doit être conforme aux prescriptions édictées par la Communauté d'Agglomération de Moulins et réalisé suivant les règles de l'art.

c. Autres réseaux - La conservation des fossés en état est nécessaire pour la protection des zones naturelles.

ARTICLE N 5 CARACTERISTIQUE DES TERRAINS

Aucune disposition particulière n'est imposée.

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

Aucune disposition particulière n'est imposée.

ARTICLE N 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Aucune disposition particulière n'est imposée.

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

Aucune disposition particulière n'est imposée.

ARTICLE N 9 EMPRISE AU SOL

Les extensions autorisées seront limitées au maximum à 50 m². Les garages auront une superficie maximale de 20 m². Les abris de jardins seront de 10 m² au maximum.

ARTICLE N 10 HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Aucune disposition particulière n'est imposée.

ARTICLE N 11 ASPECT EXTERIEUR - CLOTURE

Les cabanes de jardin sont interdites en métal.

Les panneaux solaires et photo voltaïques sont autorisés.

Les clôtures nécessaires à la protection des biens ou des personnes seront associées avec des végétaux pour s'intégrer dans le site naturel.

ARTICLE N 12 STATIONNEMENT DES VEHICULES

Toute aire de stationnement sera limitée à un espace stabilisé, à l'exclusion de tout revêtement bitumineux. Elle devra être plantée à raison d'un arbre pour 100 m² au minimum.

ARTICLE N 13 ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les espaces boisés classés devront être maintenus et exploités de manière à conserver l'harmonie des parcs et des paysages à laquelle ils contribuent.

Les plantations d'arbres et d'arbustes doivent s'orienter vers des essences en harmonie avec les essences dominantes du secteur classé.

Les haies arbustives de type haie bocagère pourront doubler ou se substituer à la clôture des terrains aménagés.

SECTION 3 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE N 14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S)

Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation du sol.

ZONE Nh

Caractère de la zone

Les « zones Nh » sont des zones constructibles de faible étendue réservées à l'habitat existant. Elles concernent tous les types de constructions de toutes les époques qui se sont développés de façon diffuse sur le territoire de la commune.

Le sous-secteur inondable Nhi est soumis impérativement aux prescriptions du PPR rappelés en annexe du cahier des servitudes.

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL.

ARTICLE Nh 1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Les constructions à usage d'habitation ou à vocation d'activité de bureau ou agricole ;
- l'aménagement de terrains de camping et de caravanage ;
- le stationnement isolé ou groupé de caravanes ;
- les carrières et les gravières ;
- les affouillements du sol non liés à une opération autorisée, à des travaux publics ou des travaux d'intérêt général ;
- les dépôts de tous déchets, de quelque nature que ce soit ;

ARTICLE Nh 2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES

- Les travaux d'entretien et de réparation sur les constructions existantes, lesquelles ne pourront faire l'objet que d'une extension mesurée (1 seule au PPR),
- Les annexes de bâtiments existants (limitées à 3), les piscines et leurs annexes techniques.
- Les abris pour petits animaux et les cabanes de jardins.
- Les abris pour animaux.

Le cas échéant, les constructions existantes, répondant aux conditions ci-dessus, pourront faire l'objet d'un changement de destination en vue de leur affectation à un usage en liaison avec la vocation naturelle de la zone (sauf conditions en zone bleue du PPR).

Le sous-secteur Nhi (zone inondable de l'Allier : zone bleue du PPR) soumet les constructions neuves et les changements de destination aux restrictions réglementaires du PPR (rappelées en annexe aux servitudes).

SECTION 2- CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE Nh 3 ACCES ET VOIRIE

Tous les accès doivent être adaptés aux besoins des utilisateurs des constructions et installations . Ils ne doivent pas gêner la circulation publique.

ARTICLE Nh 4 DESSERTE PAR LES RESEAUX

a. Eau potable - Toute construction nécessitant une desserte en eau potable doit être raccordée au réseau public ; le cas échéant, ce raccordement devra être muni d'un dispositif anti-retour d'eau ou le cas échéant d'un dispositif de disconnexion.

b. Assainissement - L'assainissement individuel doit être conforme aux prescriptions édictées par la Communauté d'Agglomération de Moulins et réalisé suivant les règles de l'art.

Cette obligation s'impose aux constructions existantes pour lesquelles seraient sollicitées un changement de destination en vue de l'habitation.

ARTICLE Nh 5 CARACTERISTIQUE DES TERRAINS

Aucune disposition particulière n'est imposée.

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

Toutes constructions d'extension ou d'annexes devront respecter l'environnement et être établies à 3 m minimum des emprises publiques.

ARTICLE Nh 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Aucune disposition particulière n'est imposée.

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

Aucune disposition particulière n'est imposée.

ARTICLE Nh 9 EMPRISE AU SOL

Les extensions autorisées seront limitées au maximum à 50 m². Les garages auront une superficie maximale de 20 m². Les abris de jardins seront de 10 m² au maximum.

En secteur Nhi : le règlement du PPR s'applique.

ARTICLE Nh 10 HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions ne pourra excéder 7 mètres à l'égout des toitures.

Les abris pour petits animaux ne pourront excéder 3 m de hauteur.

ARTICLE Nh 11 ASPECT EXTERIEUR - CLOTURES

Les extensions mesurées autorisées à l'article Nh2 devront impérativement respecter le volume, l'aspect et les dimensions des percements du bâtiment existant et en respecter le caractère traditionnel.

- Les couvertures en ardoises sont autorisées pour les reprises de l'existant, les extensions et les annexes. Les toitures terrasses sont autorisées pour des ouvrages de petite dimension.
- Les bardages en bois sont autorisés, de même les constructions et couvertures en bois ou matériaux naturels.
- Les cabanes de jardin en métal sont interdites.
- Les panneaux solaires, photo voltaïques et autres éléments d'architecture bioclimatique sont autorisés.

En zone Nhi : les bardages en bois éventuels et les constructions en matériaux naturels doivent satisfaire aux prescriptions du PPR, et les clôtures doivent être perméables à 80% à l'écoulement de la crue.

ARTICLE Nh 12 STATIONNEMENT DES VEHICULES

Toute aire de stationnement sera limitée à un espace stabilisé, à l'exclusion de tout revêtement bitumineux. Elle devra être plantée à raison d'un arbre pour 100 m².

ARTICLE Nh 13 ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Aucune disposition particulière n'est imposée.

SECTION 3 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE Nh 14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S)

Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation du sol.

ZONE Nt

Caractère de la zone

Il s'agit d'une zone naturelle destinée à l'aménagement touristique de nature écologique , de loisirs et de sports. Les châteaux et parcs de château peuvent être inclus dans cette zone.

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

ARTICLE N°1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Les constructions à usage d'habitation autres que destinées au gardiennage des lieux;
- les carrières et les gravières ;
- les affouillements du sol non liés à une opération autorisée, à des travaux publics ou des travaux d'intérêt général ;
- les dépôts de tous déchets, de quelque nature que ce soit ;

ARTICLE N°2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À CONDITIONS PARTICULIÈRES

- Les installations et infrastructures nécessaires à l'accueil touristique et à la pratique de loisirs non bruyants.
- la construction de locaux d'hébergement ainsi que l'aménagement de terrains de camping et de caravaning, ou l'installation d'habitations légères de loisirs destinés aux personnes pratiquant des activités de loisirs non bruyants;
- les locaux, outillages ou installations nécessaires au fonctionnement et à l'administration des activités autorisées, ainsi qu'au gardiennage des lieux.

Ainsi que :

- Les travaux d'entretien et de réparation sur les constructions existantes ;
- Les extensions mesurées des constructions existantes ;
- Les annexes de bâtiments existants, les piscines et leurs annexes techniques ;
- Les abris pour animaux et les cabanes de jardins ;
- l'implantation d'équipements publics ou de type technique de faible importance (transformateur, station d'épuration, relais téléphonique, etc...).

SECTION 2- CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE N°3 ACCES ET VOIRIE

A - Accès - Pour être aménagé en installations et infrastructures nécessaires à l'accueil touristique et à la pratique de loisirs non bruyants, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée. La largeur de cet accès doit être adaptée aux besoins résultant de l'affectation du terrain et doit permettre la circulation des véhicules automobiles. Ils ne doivent pas constituer de gêne pour la circulation publique. L'aménagement de l'accès devra permettre l'intervention efficace des services d'incendie et de secours jusqu'aux constructions et installations.

Tous accès aménagé pour la circulation des véhicules devra obligatoirement être accompagné d'un accès réservé aux piétons, indépendant de la chaussée.

B - Voirie - Les dimensions, formes et caractéristiques des voies nouvelles devront être adaptées à l'usage qu'elles supporteront et aux opérations qu'elles devront desservir. La vocation particulière de la zone nécessite en outre la prévision d'un maillage de cheminement piétonnier interdit à la circulation des véhicules.

ARTICLE N°4 DESSERTE PAR LES RESEAUX

A - Eau potable - Toute construction nécessitant une desserte en eau potable doit être raccordée au réseau public ; le cas échéant, ce raccordement devra être muni d'un dispositif anti-retour d'eau ou le cas échéant d'un dispositif de disconnexion.

B - Assainissement

a. Eaux usées. L'assainissement individuel doit être conforme aux prescriptions édictées par la Communauté d'Agglomération de Moulins et réalisé suivant les règles de l'art.

b. Eaux pluviales. Le réseau des eaux pluviales devra être adapté aux différentes installations, constructions et infrastructures pour permettre le bon écoulement des eaux superficielles en toute circonstance, compte tenu de la nature au sol. La conservation des fossés en état est nécessaire pour la protection des zones naturelles.

C - Autres réseaux. La desserte du terrain en électricité, en téléphone et autres télétransmissions devra être prévue et réalisée par réseau souterrain, sous réserve de la faisabilité technique.

ARTICLE N° 5 CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Aucune disposition particulière n'est imposée.

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

Les constructions seront implantées en fonction de leur destination et du parti retenu pour les aménagements d'aires de stationnement, en prenant notamment en compte les impératifs de dégagement pour l'expression des activités prévues.

Les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou assurant une mission de service public ne sont pas soumises à ces dispositions.

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

Lorsqu'une construction ne sera pas implantée sur une limite séparative, elle devra respecter vis à vis de celle-ci une marge d'isolement au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment, sans que ladite marge ne puisse être inférieure à 3 mètres.

Les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou assurant une mission de service public ne sont pas soumises à ces dispositions.

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

Il n'est pas imposé de disposition particulière.

ARTICLE N° 9 EMPRISE AU SOL

Il n'est pas imposé de disposition particulière.

ARTICLE N° 10 HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Il n'est pas imposé de disposition particulière.

ARTICLE N° 11 ASPECT EXTERIEUR DES BATIMENTS - CLOTURE

I - BATIMENTS

Les constructions devront rechercher entre elles une certaine cohérence architecturale de manière à offrir une perception assez homogène du bâti, dans la mesure où les fonctions spécifiques le permettront.

Les bâtiments devront privilégier la simplicité de volume et l'intégration des éléments techniques dans celui-ci. Ils devront être étroitement adaptés au niveau du terrain naturel et s'intégrer au projet d'aménagement des espaces prévus.

Les panneaux solaires et photo voltaïques sont autorisés.

Les cabanes de jardin sont interdites en métal.

II - CLOTURES

Lorsqu'elles seront nécessaires, les clôtures devront s'intégrer totalement à l'environnement, et notamment à la végétation, et être associées à des végétaux.

ARTICLE N° 12 STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique, ainsi qu'en dehors des cheminements piétonniers.

Il sera demandé d'affecter au stationnement des espaces aménagés situés le plus près possible des voies publiques. Ces espaces devront être dimensionnés en raison de la fréquentation potentielle des équipements.

ARTICLE N° 13 ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les équipements publics ou privés admis dans cette zone doivent faire une très large part à l'accompagnement paysager des aménagements et constructions.

Partout où il y aura nécessité de délimitation de propriété ou d'installations, on devra privilégier la constitution de haies arbustives champêtres.

Les espaces non occupés par les bâtiments, les terrains de pratique des loisirs et les zones de dégagements induites, ainsi que les voies de circulation intérieure des véhicules et les aires de stationnement, devront être plantés à raison d'un arbre pour 100 m² de terrain au minimum, sous réserve d'intégration au projet global d'aménagement.

Pour l'application de cette règle, il pourra être tenu compte des sujets existants, mentionnés dans les projets d'aménagement comme étant à conserver.

SECTION 3- POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE N° 14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (COS)

Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation du sol.

ZONE Nca

Caractère de la zone

Il s'agit d'une zone naturelle destinée à l'exploitation de carrières.

Le sous-secteur inondable Nca est soumis impérativement aux prescriptions du PPR rappelés en annexe du cahier des servitudes.

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

ARTICLE Nca 1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les constructions et toutes affectations, occupations ou utilisations du sol, et tous aménagements qui ne sont nécessaires à la pratique des activités autorisées.

ARTICLE Nca 2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

Les constructions et installations liées à l'activité sont autorisées à condition d'être démontables.

SECTION 2- CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE Nca 3 ACCES ET VOIRIE

A -Accès - Pour être aménagé en installations et infrastructures nécessaires à l'exploitation de carrière, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée. La largeur de cet accès doit être adaptée aux besoins résultant de l'affectation du terrain et doit permettre la circulation des véhicules automobiles lourds. L'accès au terrain ne doit pas constituer de gêne pour la circulation publique. Sont interdits les accès par les voies privées situées dans l'alignement de l'allée du château d'Avrilly, ainsi que la traversée des villages 'Les Michauds', 'Les Placerons', 'Les Cadiers', 'Les Coitoux'.

L'aménagement de l'accès devra permettre l'intervention efficace des services d'incendie et de secours jusqu'aux installations.

B -Voirie - Seules sont autorisées les pistes de chantier. Les dimensions, formes et caractéristiques des pistes devront être adaptées à l'usage qu'elles supporteront et aux opérations qu'elles devront desservir.

ARTICLE Nca 4 DESSERTE PAR LES RESEAUX

A - Eau potable - Toute desserte en eau potable raccordée au réseau public devra être munie d'un dispositif anti-retour de type disconnecteur.

B - Assainissement

Eaux pluviales. Dans le cadre des activités d'exploitation de carrière, des noues ou des fossés à ciel ouvert seront créés et entretenus de façon à collecter l'écoulement des eaux superficielles, afin de protéger de toute pollution une zone N ou un étang situé à proximité.

C - Autres réseaux

Il n'est pas fixé de règle particulière.

ARTICLE Nca 5 CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Aucune disposition particulière n'est imposée.

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

Sans objet

ARTICLE Nca 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Sans objet

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

Sans objet

ARTICLE Nca 9 EMPRISE AU SOL

Sans objet.

ARTICLE Nca 10 HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Sans objet.

ARTICLE Nca 11 ASPECT EXTERIEUR DES BATIMENTS - CLOTURE

I - BATIMENTS

Sans objet.

II - CLOTURES

Il n'est pas fixé de règle particulière

ARTICLE Nca 12 STATIONNEMENT DES VEHICULES

Il n'est pas fixé de règle particulière

ARTICLE Nca 13 ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les défrichements et coupes d'arbres sont autorisés.

SECTION 3- POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL
--

ARTICLE Nca 14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (COS)

Sans objet

TITRE 5 - LEXIQUE

ACCES

Permet la desserte d'une propriété ; par contre, un passage de largeur et de longueur plus ou moins réduite, faisant partie intégrante ou non d'un fond privé, présente le caractère d'une voie, du moment que ce passage dessert plusieurs propriétés (arrêt du Conseil d'Etat du 01/02/1985).

ALIGNEMENT

On appelle "alignement" une ligne déterminant la limite de la voie publique par rapport aux propriétés privées qui la bordent.

Cette ligne est fixée par:

- ✓ le Préfet, pour les routes nationales;
- ✓ le Conseil Général, pour les routes départementales;
- ✓ le Conseil Municipal, pour les voies communales.

Lorsque cette ligne traverse une propriété privée, elle crée sur la surface "frappée d'alignement" une servitude qui consiste en :

- l'interdiction de toute construction nouvelle;
- l'interdiction de travaux de renforcement dans les constructions existantes.

En l'absence de "plan d'alignement", l'alignement de la voie est la limite de fait du domaine public.

(PLAN D') ALIGNEMENT

Le plan d'alignement regroupe l'ensemble des alignements concernant chacune des voies d'une cité.

Il est établi de manière unilatérale par l'autorité administrative compétente qui peut, à cette occasion, modifier les limites d'une voie, notamment l'élargir ou la redresser, et instituer des servitudes de reculement.

Les documents de planification urbaine (PLU) comportant des modifications à la voirie existante, constituent, dès qu'ils ont été approuvés, des plans d'alignement et créent les servitudes correspondantes.

Lorsqu'il veut construire, le riverain d'une voie publique doit demander à l'Administration de lui faire connaître l'alignement individuel dont il devra tenir compte.

ANNEXES

Sont considérées comme "annexes" tous les types de constructions pouvant habituellement accompagner un logement:

- garages, ateliers, buanderies, lavoirs,
- abris ou cabanes de jardin,

- auvent, véranda,...
- constructions abritant des élevages restreints à usage domestique (poulaillers, clapiers, chenils,...)

Les annexes peuvent être incorporées, accolées ou distinctes du bâtiment principal d'habitation. Vis à vis de la jurisprudence, sont considérés comme « extensions » : auvent, véranda et terrasses.

ASSAINISSEMENT NON COLLECTIF

Système de traitement et d'évacuation des eaux et matières usées en l'absence de réseau d'assainissement collectif. Il existe différents systèmes, qui doivent dans tous les cas, recevoir l'avis de la Communauté de l'Agglomération de Moulins, à l'occasion du permis de construire. Sont rappelés à titre indicatif les articles 48, 49 et 50 du règlement sanitaire départemental.

En matière d'assainissement, se reporter aux arrêtés ministériels du 6 mai 1996 (JO du 8 juin 1996) relatifs aux dispositions techniques et aux modalités de contrôle qui ont eu pour effet notamment de rendre caducs les articles 48 à 50 du règlement sanitaire départemental.

CARAVANE

Véhicule équipé pour le tourisme, le séjour, ou l'exercice d'une activité et conservant en permanence le moyen de se déplacer, par lui-même ou par simple traction.

Le stationnement des caravanes est réglementé par les articles R. 443 et suivants du Code de l'Urbanisme.

- Hors des terrains aménagés, une autorisation du Maire doit être obtenue par le propriétaire du terrain, Si le stationnement excède une durée de 3 mois.
- Pour les terrains aménagés, c'est le Préfet qui doit délivrer l'autorisation d'ouverture, et celle-ci est interdite dans certains secteurs (sites classés ou inscrits, espaces boisés à conserver. etc...).

Une caravane perdant ses moyens de mobilité est assimilée à une construction démontable et son implantation doit alors être autorisée par un permis de construire.

Le garage des caravanes fait aussi l'objet d'une réglementation particulière (articles R.443-13 et suivants du Code de l'Urbanisme).

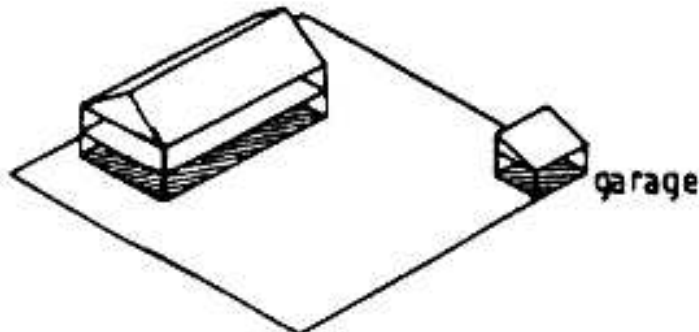
CLOTURE

Tout propriétaire peut contraindre son voisin dans les villes et faubourgs, à participer à la construction et à l'entretien d'une clôture mitoyenne séparant les deux fonds (article 663 du Code Civil).

Dans les cas visés à l'article L.441 du Code de l'Urbanisme (communes dotées d'un PLU, périmètres sensibles, Z.E.P., etc...), l'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable (article R.443-1) sauf lorsqu'elle est nécessaire à l'activité agricole et forestière. La présentation de la déclaration et son instruction s'effectuent comme en matière de déclaration de travaux exemptés de permis de construire (article R.422-3 et suivants du Code de l'Urbanisme).

COEFFICIENT D'EMPRISE AU SOL

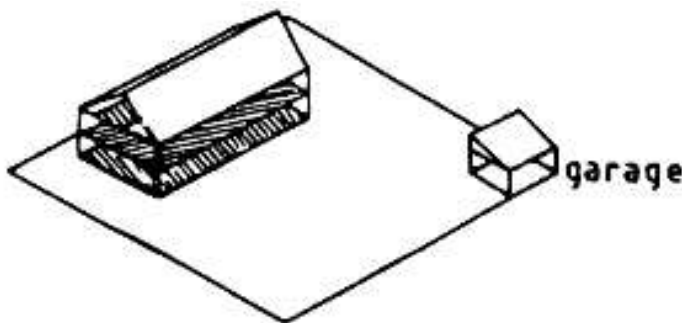
- Rapport entre la surface projetée au sol des volumes hors oeuvre de l'ensemble des constructions et la surface du terrain.



$$\text{C.E.S.} = \frac{\text{Surface hachurée}}{\text{Surface du terrain}}$$

COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (Article 14 du Règlement)

*Rapport entre la surface de plancher hors oeuvre nette et la surface du terrain.



$$\text{C.O.S.} = \frac{\text{Surface hachurée}}{\text{Surface du terrain}}$$

Pour calculer la surface hors oeuvre nette (S.H.O.N.), il convient de déterminer au préalable la surface hors oeuvre brute (S.H.O.B.). Celle-ci est égale à la somme des surfaces de plancher de chaque niveau de la construction, mesurées à compter de l'extérieur de la façade (y compris balcons, terrasses, sous-sols).

La surface nette s'obtient en déduisant notamment les superficies des combles et sous-sols non aménagés, des balcons et toitures-terrasses, des aires de stationnement et des bâtiments à usage agricole (article R.112-2 du Code de l'Urbanisme).

Cette surface hors oeuvre nette est retenue pour calculer la densité de construction autorisée par le C.O.S. (article R.123-22-28 du Code de l'Urbanisme) ainsi que pour déterminer l'assiette de la taxe locale d'équipement (articles 317 et suivants du Code Général des Impôts) et du versement lié au dépassement du P.L.D.

EMPLACEMENT RESERVE

Emplacement réservé aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général, ainsi qu'aux espaces verts, c'est l'un des intérêts des Plans Locaux d'Urbanisme de prévoir de telles réserves.

Le propriétaire d'un terrain ainsi réservé verra donc opposer, soit un sursis à statuer, soit un refus pur et simple à toute demande d'autorisation visant à une utilisation définitive de ce terrain.

PARCELLE

Fractions de sol telles qu'elles sont délimitées par le cadastre. Les parcelles sont en général repérées par un numéro de section, une lettre et un chiffre.

STATIONNEMENT (AIRE DE)

La réalisation d'aires de stationnement pour automobiles est devenue récemment une condition généralement mise à l'octroi du permis de construire. Le plus souvent d'ailleurs, les règlements de PLU définissent dans quelles conditions cette disposition doit être satisfaite. Le rapport, nombre de places de stationnement / nombre de logements est en général de 1, mais peut varier en plus ou moins selon les circonstances. Lorsque le constructeur ne peut assurer lui-même la réalisation de cette obligation, il peut s'en acquitter soit en justifiant d'une concession équivalente dans un parc public, soit en versant une participation fixée par le Conseil Municipal (articles L.421-3 et R.332-17 et suivants du Code de l'Urbanisme).

SURFACE DE PLANCHER

Réforme de la surface de plancher

15 mai 2012 (mis à jour le 10 octobre 2012) - Ville durable, aménagement et construction

[Share on facebook](#) [Share on twitter](#) [More Sharing Services](#) [Share on email](#)



Après une période de concertation dans le cadre de la démarche en faveur d'un urbanisme de projet, **la réforme de la surface de plancher a été adoptée par ordonnance n°2011-1539 du 16 novembre 2011**, publiée au JO du 17 novembre 2011.

Conformément aux objectifs fixés à l'article 25 de la loi « Grenelle » II, la « surface de plancher » se substitue à la fois à la surface de plancher hors œuvre brute (SHOB) et à la surface de plancher hors œuvre nette (SHON).

Cette réforme de la surface de plancher de référence en urbanisme est entrée en vigueur le 1er mars 2012, soit en même temps que la réforme de la fiscalité de l'aménagement. Depuis cette date, la « surface de plancher » **est l'unique référence pour l'application de l'ensemble des règles d'urbanisme** nécessitant auparavant un calcul des surfaces des constructions en SHOB ou en SHON.

Les documents d'urbanisme et les plans de prévention des risques peuvent être modifiés, selon une procédure allégée, en vue de tenir compte en tant que de besoin du basculement de leurs dispositions exprimées en SHOB ou en SHON en « surface de plancher » depuis le 1er mars 2012,

La « surface de plancher » s'entend comme la somme des surfaces de plancher closes et couvertes sous une hauteur sous plafond supérieure à 1 mètre 80, calculée à partir du nu

intérieur des murs. Le décret n°2011-2054 du 29 décembre 2011, publié au JO du 31 décembre 2011, fixe les conditions dans lesquelles peuvent être déduites les surfaces des vides et des trémies, des aires de stationnement, des caves ou celliers, des combles et des locaux techniques, ainsi que 10% des surfaces de plancher des immeubles collectifs.

Le mode de calcul de la « surface de plancher » comporte ainsi de nombreux avantages par rapport à ceux de la SHOB et de la SHON.

- Le calcul des surfaces est simplifié et s'inscrit en filiation directe avec le calcul de la surface taxable à la taxe d'aménagement :

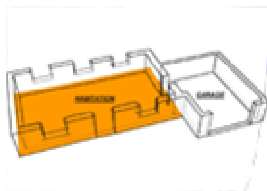
La « surface de plancher » et la surface taxable adoptée en loi de finances rectificative pour 2010 pour arrêter la base d'imposition de la taxe d'aménagement partagent la même définition de base. La « surface de plancher » comporte uniquement quelques déductions supplémentaires par rapport aux déductions prévues pour la surface taxable.

Une seule déduction forfaitaire est par ailleurs maintenue par rapport au calcul des surfaces en SHON. Cette déduction forfaitaire ne concerne en outre que les immeubles collectifs. Le calcul des surfaces en « surface de plancher » correspond de plus à l'espace réellement disponible pour les occupants des constructions, ce qui contribue à faciliter sa compréhension.

- L'absence d'intégration des murs extérieurs contribue à l'amélioration de la performance énergétique des bâtiments :
Le recours à des techniques d'isolation faisant appel à des murs épais ou à des doubles parois ne se traduit plus par une perte en terme de droits à construire.
- Le calcul en « surface de plancher » contribue à la lutte contre l'étalement urbain :
La non prise en compte des murs extérieurs permet de dégager un bonus en terme de constructibilité d'environ 10% en moyenne, par rapport au calcul des droits à construire en SHON. Ces gains de constructibilité peuvent ainsi être mobilisés pour des projets de constructions nouvelles plus importants ou pour la réalisation d'extensions de constructions existantes. La « surface de plancher » a donc un impact positif sur la densification du tissu urbain.

La « surface de plancher » s'entend comme la somme des surfaces de plancher closes et couvertes sous une hauteur sous plafond supérieure à 1 mètre 80, calculée à partir du nu intérieur des murs. Le décret n°2011-2054 du 29 décembre 2011, publié au JO du 31 décembre 2011, fixe les conditions dans lesquelles peuvent être déduites les surfaces des vides et des trémies, des aires de stationnement, des caves ou celliers, des combles et des locaux techniques, ainsi que 10% des surfaces de plancher des immeubles collectifs.

Recours à l'architecte



Le [décret n°2012-677 du 7 mai 2012 « relatif à une des dispenses de recours à un architecte »](#) est entré en vigueur le 8 mai 2012.

Il modifie l'article R.431-2 du code de l'urbanisme afin d'affiner la définition de l'emprise au sol servant de référence pour la détermination du champ du recours obligatoire à l'architecte, en cas de demande de permis de construire portant sur une construction à usage autre qu'agricole déposée par des personnes physiques ou des exploitations agricoles à responsabilité limitée (EARL) à associé unique construisant pour elles-mêmes.

Les demandeurs concernés sont désormais tenus de recourir à un architecte dès lors que la surface de plancher ou l'emprise au sol de la seule partie de la construction constitutive de surface de plancher excède 170 m² (Cf. partie représentée en orange dans le croquis ci-contre). Les garages et les constructions non closes ne sont de ce fait plus pris en compte.

TRAVAUX EXEMPTES DE PERMIS DE CONSTRUIRE, SOUMIS A DECLARATION

Ce sont les travaux mentionnés aux paragraphes a) à m) de l'article R.422-2 du Code de l'Urbanisme (ravalements, certains ouvrages techniques des services publics, les piscines non couvertes, les travaux ne modifiant pas la destination d'une construction sous réserve qu'il n'y ait pas création de plancher nouvelle, ou, sur un terrain déjà construit, que le projet n'excède pas 20 m² de surface hors oeuvre brute).

Ces déclarations sont présentées et instruites suivant les articles R.422-3 et suivants du Code de l'Urbanisme.

Lorsque l'autorisation est acquise (absence d'opposition ou arrêt de prescription) elle doit faire l'objet dès son obtention d'un affichage sur le terrain. Cet affichage doit durer jusqu'à l'achèvement des travaux, sans toutefois que sa durée soit inférieure à deux mois continus.

UNITE FONCIERE

Ensemble de parcelles contiguës appartenant à un même propriétaire ou à une même indivision. Les demandes (notamment le certificat d'urbanisme) doivent toujours se référer à l'unité foncière. La jurisprudence admet généralement que la présence d'un chemin, d'une largeur significative, interrompt la contiguïté des parcelles, même s'il n'est pas fréquenté ni entretenu.

VOIES ET RESEAUX DIVERS (V.R.D.)

Expression utilisée pour désigner les équipements techniques qui donnent à un terrain sa viabilité voie d'accès, réseaux d'eau, d'énergie électrique, d'assainissement.

L'existence des V.R.D. est retenue comme critère du terrain à bâtir, notamment par les textes relatifs à l'indemnité d'expropriation (article 21 II bis, ordonnance du 23 octobre 1958).
