

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



# P.L.U

Plan Local d'Urbanisme

Révision

## 5. REGLEMENT

Arrêté le 19 décembre 2022

Approuvé par DCM du.....

APTITUDES AMENAGEMENT



---

# ▷ SOMMAIRE ◁

---

<b>Préambule</b>	<b>2</b>
<b>▷ Chapitre I : Dispositions générales</b>	<b>3</b>
<b>Dispositions générales administratives</b>	<b>4</b>
Article DG 1 : Champ d'application territorial du plan	4
Article DG 2 : Portée juridique du règlement du PLU	4
Article DG 3 : Division du territoire en zones	5
Article DG 4 : Adaptations mineures	6
<b>Dispositions générales techniques</b>	<b>7</b>
Article DG 7 : Accès et voirie	7
Article DG 8 : Desserte par les réseaux	8
Article DG 9 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	10
Article DG 10 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et des abords des constructions	19
Article DG 11 : Archéologie	20
Article DG 12 : Zones de risques et de nuisances	20
<b>▷ Chapitre II : Dispositions spécifiques à chaque zone</b>	<b>22</b>
<b>Chapitre II-I : Dispositions spécifiques aux zones urbaines</b>	<b>23</b>
▷ Dispositions applicables aux zones urbaines : Ub, Ud/Ue	24
▷ Dispositions applicables à la zone urbaine : UI	29
<b>Chapitre II-II : Dispositions spécifiques aux zones à urbaniser</b>	<b>34</b>
▷ Dispositions applicables à la zone à urbaniser : 1AU	35
▷ Dispositions applicables à la zone à urbaniser : 2AU	39
▷ Dispositions applicables à la zone à urbaniser : 1AUI	41
<b>Chapitre II-III : Dispositions spécifiques aux zones agricoles (A, Anc, Ae)</b>	<b>46</b>
<b>Chapitre II-IV : Dispositions spécifiques aux zones naturelles (N, Nsc, NI)</b>	<b>53</b>
<b>▷ Annexes</b>	<b>61</b>
Annexe 1 : Essences végétales conseillées	62
Annexe 2 : Destinations et sous-destinations des constructions	63
Annexe 3 : Définitions et lexique	66
Annexe 4 : Gestion des eaux pluviales	69

---

## ▷ PREAMBULE ◁

---

Le présent règlement est établi conformément aux prescriptions des articles R151-9 à 151-50 du Code de l'Urbanisme. Il est composé de :

- un chapitre I qui s'applique simultanément avec le reste du règlement et qui est composé de deux parties relatives aux dispositions générales d'ordre administratif et aux dispositions générales d'ordre technique exprimées sous forme écrite ou graphique, qui s'applique à l'ensemble des zones sauf exception mentionnée pour chaque thème ;
- un chapitre II définissant les règles spécifiques applicables à chacune des zones et secteurs ;
- annexes.

*L'ensemble de ces règles peuvent comporter l'interdiction de construire. Elles définissent, en fonction des circonstances locales, l'implantation, les dimensions, l'aspect des constructions ainsi que l'aménagement de leurs abords, afin de contribuer à la qualité architecturale et à l'insertion harmonieuse des constructions dans le milieu environnant.*

Les articles R.151-27 et R.151-28 du code de l'urbanisme précisent les 5 catégories de destinations et 21 catégories de sous-destinations pour lesquelles il est possible de prévoir des règles différenciées :

- « **exploitation agricole et forestière** » : exploitation agricole, exploitation forestière ;
- « **habitation** » : logement, hébergement ;
- « **commerce et activités de service** » : artisanat et commerce de détail, restauration, commerce de gros, activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, hébergement hôtelier et touristique, cinéma ;
- « **équipements d'intérêt collectif et services publics** » : locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés, locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés, établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale, salles d'art et de spectacles, équipements sportifs, autres équipements recevant du public ;
- « **autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire** » : industrie, entrepôt, bureau, centre de congrès et d'exposition.

*Le lexique reporté en annexe précise ce qu'il faut entendre pour chaque destination et sous-destination.*

# CHAPITRE I

## DISPOSITIONS GENERALES

▷ DISPOSITIONS GENERALES  
ADMISTRATIVES

▷ DISPOSITIONS GENERALES  
TECHNIQUES

# ▷ DISPOSITIONS GENERALES ADMINISTRATIVES

## ▷ ARTICLE DG 1

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

Le présent règlement s'applique au territoire de la commune de TREVOL dans le département de l'Allier. Il fixe, sous réserve de toutes autres réglementations en vigueur, les conditions d'utilisation et d'occupation des sols applicables aux terrains compris dans les diverses zones du territoire couvert par le plan.

En dérogation aux dispositions de l'article R.151-21 du code de l'urbanisme, les règles d'urbanisme du PLU s'appliquent sur la parcelle telle qu'elle résulte de la division et non sur l'unité foncière d'origine exemple lot par lot et non le lotissement dans sa globalité.

## ▷ ARTICLE DG 2

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

Les occupations et utilisations du sol doivent être conformes aux dispositions du règlement qu'il soit écrit ou graphique. L'autorité chargée d'instruire les demandes doit donc procéder à l'instruction et délivrer les autorisations tant sur la base de ces deux documents que sur la base de prescriptions particulières édictées à partir d'autres législations et réglementations ayant des effets sur l'occupation et l'utilisation du sol. Ces servitudes d'utilité publiques sont annexées au PLU.

Toutes les normes et documents opposables aux autorisations d'urbanisme et d'occupations du sol ne figurent pas exclusivement dans le Code de l'urbanisme. D'autres textes législatifs et d'autres codes (environnement, rural, minier, santé, civil...) sont opposables aux autorisations d'urbanisme et d'occupation des sols.

Le principe de l'indépendance des législations implique qu'une autorisation accordée au titre d'une autre législation ne vaut pas autorisation au titre d'une autre. Certaines opérations devant faire l'objet d'une autorisation d'urbanisme pourront ainsi être soumises à l'accomplissement, selon les cas, de formalités préalables ou concomitantes.

## DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

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

→ **Les zones urbaines** sont dites zones U. Selon l'article R. 151-18 du Code de l'Urbanisme, peuvent être classés en zone urbaine, les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

La zone urbaine comporte :

- la zone Ub est une zone urbaine mixte dense qui correspond au centre bourg ;
- la zone Ud est une zone urbaine qui correspond aux extensions résidentielles contemporaines.
- la zone Ue réservée aux équipements publics ou d'intérêt collectif ;
- la zone Ul est une zone urbaine réservée aux activités économiques.

→ **Les zones à urbaniser** sont dites zones AU. Selon l'article R. 151-20 du Code de l'Urbanisme, peuvent être classés en zone à urbaniser les secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouvert à l'urbanisation.

La zone à urbaniser comporte :

- la zone 1AU est une zone à urbaniser « ouverte » dont l'urbanisation devra être compatible avec l'orientation d'aménagement et de programmation définie pour cette zone
- la zone 2AU est une zone à urbaniser « fermée » dont l'ouverture à l'urbanisation nécessite une modification ou une révision du PLU ;
- la zone 1AUI est une zone à urbaniser « ouverte » réservée aux activités économiques.

→ **Les zones agricoles** sont dites zones A. Selon l'article R. 151-22 du Code de l'Urbanisme, sont classés en zone agricole les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique, ou économique des terres agricoles.

Elle comprend un sous-secteur Anc qui est une zone à vocation agricole non constructible compte tenu des risques d'inondation sur les secteurs concernés.

Elle comprend également le STECAL (Secteur de Taille et de Capacité d'Accueil Limitée), Ae: zone agricole à vocation économique.

→ **Les zones naturelles** sont dites zones N. Selon l'article R. 151-24 du Code de l'Urbanisme, sont classés en zone naturelle 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'espace naturel.

Elle comprend les STECAL suivants :

- NI : zone à vocation d'activités de tourisme, sport et loisirs ;
- Nsc : Zone à vocation de stockage et concassage de matériaux.

Sur le plan figure également :

- les éléments remarquables identifiés au titre des articles L.151-19 et L.151-23 du Code de l'Urbanisme : zones humides, éléments bâtis remarquables ;
- les bâtiments situés en zone A ou N dont le changement de destination est autorisé conformément à l'article L.151-11 du Code de l'Urbanisme ;
- les emplacements réservés aux voies, ouvrages publics et installations d'intérêt général ; l'emplacement réservé est délimité sur le plan et repéré par un numéro. Sa destination, sa superficie et son bénéficiaire sont consignés sur la liste annexe des emplacements réservés ;
- les périmètres de protection des captages d'eau potable des « Drives » et des « Sanciois » (indice p sur le plan de zonage) ;
- les périmètres du plan de préventions des risques naturels d'inondation « Val d'Allier Nord » (indice i sur le plan de zonage) ;
- les espaces boisés classés ;
- les marges de recul applicables le long des voies classées à grande circulation (RN7) au titre de l'article L.111-6 du code de l'urbanisme.

## ▷ ARTICLE DG 4

### **ADAPTATIONS MINEURES**

I) Selon l'article L. 152-3 du Code de l'Urbanisme

Les règles et servitudes définies par un Plan Local d'Urbanisme ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation, à l'exception de celles prévues à l'article L.152-4 du Code de l'Urbanisme.

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

# ▷ DISPOSITIONS GENERALES TECHNIQUES

## ▷ ARTICLE DG 7

### ACCES ET VOIRIE

L'accès est la limite du terrain jouxtant la voie de desserte ouverte à la circulation, qu'elle soit publique ou privée, et permettant d'accéder au terrain d'assiette de la construction et de l'opération.

Dans le cas d'une servitude de passage, l'accès est constitué par le débouché de la servitude sur la voie.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions existantes à la date d'approbation du PLU. Ces dispositions sont cependant applicables en cas de changement d'affectation ou de locaux qui modifierait les conditions de circulation et de sécurité.

#### ➤ **Accès :**

1. Les accès doivent permettre de satisfaire aux règles de sécurité des usagers des voies publiques ou de ceux utilisant ces accès. Ils doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique ;
2. Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile ;
3. Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur une de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit ;
4. En bordure des routes départementales l'avis préalable du service gestionnaire de la voirie du Département devra être demandé.
  - Les nouveaux accès seront interdits lorsque l'accès est possible sur une autre voie ouverte au public. En rase campagne, ils seront limités et devront être regroupés ;
  - Dans les zones à urbaniser et dans les zones constructibles liées à l'extension de l'agglomération, s'il n'existe pas d'autre accès satisfaisant, le branchement d'une voie nouvelle ne sera autorisé que sous réserve de l'aménagement de l'intersection avec la voie départementale dans le respect des conditions de sécurité ;
  - La création et la modification des accès privés seront réalisées conformément au règlement de voirie du Département et soumises à une permission de voirie instruite aux normes du Département, par le service gestionnaire de la voirie, au titre du code de la Voirie Routière.



5. Les valeurs des marges de recul le long des routes départementales sont un minimum à respecter et s'appliquent de part et d'autre de l'axe des routes départementales. Elles sont à prendre en compte dans les zones constructibles et à urbaniser situées hors agglomération. Concernant les routes à grande circulation, c'est la marge de recul réglementaire qui s'applique. En cas de difficulté motivée le recul à prendre en compte sera étudié avec le service gestionnaire de la voirie du Département.

➤ **Voirie :**

1. Les voies publiques ou privées doivent présenter des caractéristiques adaptées à l'approche des véhicules de secours, de lutte contre l'incendie et de collecte des ordures ménagères. Leurs dimensions, formes et caractéristiques techniques doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.
2. Les voies en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

▷ ARTICLE DG 8

**DESSERTE PAR LES RESEAUX**

➤ **Eau potable :**

1. Toute construction à usage d'habitation ou qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable s'il existe.
2. Pour toutes les constructions, les mesures nécessaires doivent être prises pour protéger le réseau public d'eau potable et les réseaux intérieurs privés destinés aux usages sanitaires, contre les risques de retour d'eau polluée par un dispositif agréé. Toute communication entre des installations privées (alimentées par des puits, forages ou réutilisation des eaux de pluies) et les canalisations de la distribution publique est formellement interdite.

➤ **Assainissement :**

**D'une manière générale, le règlement général d'assainissement et le Guide de Gestion durable des eaux pluviales de Moulins Communauté doivent être respectés.**

- **Pour les zones d'assainissement collectif :**

1. Toute construction à usage d'habitation ou d'activité produisant des eaux usées domestiques doit être raccordée au réseau public d'assainissement en conformité avec le règlement général d'assainissement de l'agglomération.
2. L'évacuation des eaux usées autres que domestiques est soumise à autorisation. Celle-ci peut être subordonnée à certaines conditions, notamment à un pré-traitement approprié conformément au règlement général d'assainissement.

- **Pour les zones d'assainissement non collectif :**

Toute construction à usage d'habitation ou d'activité produisant des eaux usées domestiques doit être raccordée à un dispositif d'assainissement non collectif conforme à la réglementation en vigueur et validé par le Service Public d'Assainissement Non Collectif (SPANC) dont le règlement est disponible sur le site « [agglo-moulins.fr](http://agglo-moulins.fr) ».

- **Eaux pluviales :**

L'infiltration doit être systématiquement privilégiée, même en présence d'un réseau de collecte. L'avis du gestionnaire du fossé devra être demandé avant tout déversement.

- **Cas particuliers des réseaux unitaires :**

1. Dans le cas de réseau unitaire, les constructeurs devront prévoir leur branchement séparatif pour un raccordement ultérieur.
2. Les réseaux internes aux opérations de constructions et d'aménagement, dont les lotissements, ZAC, permis groupés doivent obligatoirement être de type séparatif.

➤ **Réseaux secs :**

- **Electricité :**

Pour toute construction nouvelle sur une propriété privée, les branchements au réseau public de distribution d'électricité doivent être réalisés en souterrain.

- **Télécommunications :**

Pour toute construction nouvelle sur une propriété privée les nouveaux branchements aux réseaux de télécommunication seront réalisés en souterrain.

- **Eclairage public :**

L'ensemble des nouveaux réseaux et branchements sera réalisé en souterrain en câble passé sous gaine, sauf en cas d'impossibilité technique

- **Propreté urbaine :**

Les constructions d'habitat collectif devront intégrer un local ou un espace dédié aux déchets. Ce local ou cet espace, aménagé en Rez de Chaussée de préférence, sera facile d'accès. Il devra respecter la réglementation et être conçu en fonction du nombre d'usagers concernés et des contraintes logistiques d'entretien et de manutention quotidienne, conformément au règlement du service des déchets ménagers en charge de la collecte.

**QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE****9.1 Principes généraux**

L'autorisation d'utilisation du sol ou de bâtir pourra être refusée ou n'être accordée que sous réserve de prescriptions particulières, si l'opération en cause, par sa situation, ses dimensions, son architecture ou son aspect extérieur est de nature à porter atteinte :

- au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants
- aux sites ou aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Tout pastiche d'une architecture archaïque ou étrangère à la région est interdit.

Les principes suivants doivent être respectés :

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

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

L'expression d'une architecture contemporaine de qualité pourra être acceptée à condition d'être intégrée au contexte bâti et compatibles avec le caractère du site.

Les constructions dont les caractéristiques ne sont pas conformes aux règles édictées dans le présent règlement pourront être restaurées ou connaître une extension à l'identique (toitures et façades).

Les constructions, quelle qu'en soit leur destination, les terrains même s'ils sont utilisés pour des dépôts régulièrement autorisés, doivent être aménagés et entretenus de telle sorte que la propreté et l'aspect de la zone ne s'en trouve pas altérés.

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

Des implantations différentes des règles édictées pour chaque secteur pourront être autorisées à condition d'être dûment motivées à savoir :

- dans la mesure où elles n'aggravent pas la situation de ces constructions par rapport aux voies publiques : visibilité, accès, élargissement éventuel...
- Dans le cas où le respect de la règle de retrait conduit à la suppression d'un élément caractéristique du paysage ou d'un ensemble végétal présentant un intérêt écologique et/ou paysager ;

D'une manière générale, les constructions devront être implantées de manière à limiter les mouvements de terrain et à préserver les arbres existants et haies.

## 9.2 Qualité urbaine, architecturale et paysagère

Les constructions doivent s'intégrer parfaitement à leur environnement par la simplicité et les proportions de leurs volumes, l'unité et la qualité des matériaux, l'harmonie des couleurs.

L'autorisation de construire pourra être refusée pour les projets dont l'aspect extérieur serait de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants.

### A - CONSTRUCTIONS A USAGE PRINCIPAL D'HABITATION, GARAGES ET ANNEXES

#### 1. Adaptation du terrain

Les constructions doivent s'adapter à la topographie du site. Les formes initiales de terrain doivent être modifiées le moins possible.

Les pentes de terre ne doivent pas excéder 20% en plus du terrain naturel.

Les exhaussements de sol prolongeant les habitations sont interdits à moins de 1 m des limites séparatives : les pieds ou crêts de talus ne doivent pas être implantés à moins de 1 mètre des limites.

#### 2. Volumes

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

Les constructions devront présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect de matériaux compatibles avec l'harmonie du paysage urbain et naturel avoisinant, de façon à s'intégrer au tissu existant.

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

#### 3. Toitures

Les dispositions concernant les couvertures ne s'appliquent pas aux vérandas, aux couvertures des piscines ou aux dispositifs d'énergie renouvelable en toiture (panneaux solaires), aux toitures végétales, aux annexes de moins de 20 m<sup>2</sup>.

De manière générale, il est privilégié des toits à 2 pentes minimum, avec faitage dans le sens de la longueur. La pente sera comprise entre 25 et 40°.

Les toitures seront en tuiles plates de couleur terre cuite rouge, exception faite des dispositifs d'énergie renouvelable.

Pour les constructions neuves, les panneaux solaires devront être intégrés dans la pente du toit pour les bâtiments principaux et leurs annexes ou posés au sol.

Dans le cas de constructions existantes non réalisées en tuiles plates ou mécaniques et ne pouvant les accepter pour des raisons techniques (pente de toit, structure de la charpente, dispositif d'énergie renouvelable...) la réfection pourra :

- Soit conserver les caractéristiques de la couverture d'origine ;
- Soit utiliser tout autre type de matériaux se rapprochant visuellement de la tuile de couleur terre cuite rouge.

Les toitures en zinc, les verrières, les vérandas, des annexes de moins de 20 m<sup>2</sup>, ainsi que d'autres dispositifs de couverture pourront être autorisés à condition d'être intégrés dans un projet architectural.

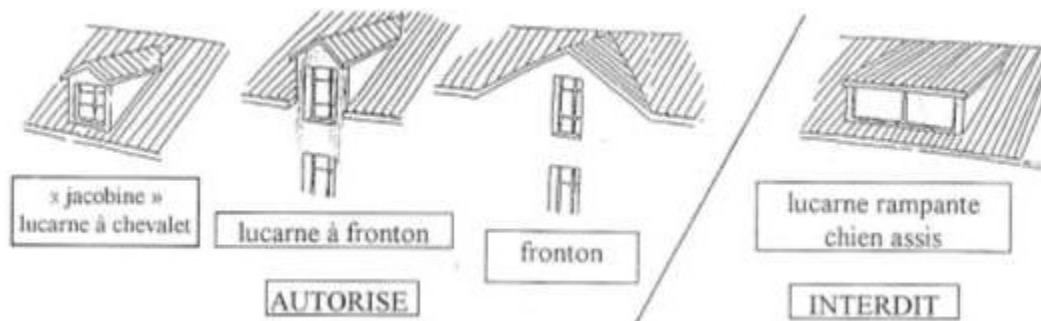
Pour les pentes de toitures concernant les annexes et extensions inférieures à 20 m<sup>2</sup>, des adaptations pourront être autorisées pour s'adapter au bâti existant.

La teinte de la couverture sera uniforme sans possibilité de panachage.

Les toitures terrasses seront admises dans les cas suivants :

- si elles représentent moins de 20% de la surface couverte existante pour des éléments de raccordement entre deux constructions,
- pour les extensions et annexes adossées au bâtiment principal ou à un mur de clôture existant d'une hauteur supérieure à la construction et dans ce cas limitées à une emprise au sol de 30 m<sup>2</sup>,
- ou sur la totalité de la surface couverte dans le cas de la mise en place d'une toiture végétalisée sauf en zone Ub du bourg historique, où par harmonie architecturale elle ne pourra excéder 20% de la surface développée,
- ou sur la totalité de la surface couverte dans le cas de la mise en place de capteurs photovoltaïques ou thermiques, d'échangeurs thermiques mais à condition que ces équipements soient dissimulés par un acrotère d'une hauteur minimale de 0.8 m sauf en zone Ub, où par harmonie architecturale elle ne pourra excéder 20% de la surface développée,
- ou que la toiture soit traitée comme une terrasse, avec garde-corps sauf en zone Ub où par harmonie architecturale la terrasse ne pourra excéder 20% de la surface développée.

Les ouvertures non intégrées à la pente du toit sont interdites (chien assis). Par contre, les frontons et lucarnes à fronton et jacobines sont admis.



#### **4. Couleurs/matériaux**

Tous les matériaux qui par leur nature ou leur usage sont destinés à être enduits (béton grossier, briques qui ne sont pas de parement, les parpaings agglomérés...) doivent être recouverts d'un revêtement.

Lorsque ces bâtiments ne sont pas réalisés en matériaux naturels tels que la pierre ou le bois, leurs enduits de façades seront choisis dans des gammes de teintes compatibles avec celles des anciens enduits traditionnels à la chaux.

Les enduits de couleurs vives sont interdits.

#### **Locaux annexes, extensions :**

Les bâtiments annexes et les extensions, dont les abris de jardins, vérandas et constructions annexes doivent faire l'objet d'un soin égal à celui porté aux constructions principales.

Les bâtiments annexes en tôle, fibrociment sont interdits.

Les cabanes de jardin devront être traitées :

- Soit tout en bois,
- Soit tout en maçonnerie (avec crépi identique à celle de la construction)
- Soit bois et maçonnerie (avec crépi identique à la construction),
- Soit mur nu traité en matériaux de pays (pierre, brique, bois),
- Elles pourront être en métal à condition d'être en harmonie avec le bâti environnant et si elles font moins de 12 m<sup>2</sup>.

## **5. Clôtures (hors mur de soutènement)**

Les clôtures sont facultatives.

Les clôtures en plaque de fibrociment, tôle ondulée et tous matériaux ne présentant pas une tenue et un aspect satisfaisant sont interdits.

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

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

Les clôtures (dont portail et portillon) sur le domaine public et privé devront avoir une hauteur maximum de 1,6 mètre pour les secteurs à vocation résidentielle et 1.8 m pour les secteurs à vocation économique.

Cette hauteur maximale pourra être réduite pour des raisons de sécurité ou de visibilité routière.

Les clôtures pourront être doublées d'une haie vive champêtre.

Les clôtures de couleur blanche mat ou brillant sont interdites, sauf portillon et portail.

## **Pare-vues**

Dans les opérations d'habitat intermédiaire ou groupé, des murs ou pare-vues seront implantés en limite séparative et en continuité du bâti. Leur dimension sera limitée à 1,80 m de hauteur et leur longueur ne pourra dépasser 4 m. Elles seront en harmonie avec le bâti et clôtures existantes.

## **6. Eléments techniques**

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

Les « blocs réseaux » doivent être regroupés.

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

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

Les locaux techniques, ou le stockage des déchets indépendants, à l'exception des mobiliers enterrés ou semi-enterrés, doivent être réalisés de façon à réduire leur impact visuel, et dissimulés par un dispositif de type murets, panneaux à claire-voie, élément végétal...

Les climatiseurs, bouches d'aération, ventouses de chaudière, conduits de fumée, extracteurs, câbles, équipements d'infrastructure ne doivent pas être en saillie ou à défaut seront dissimulés au mieux.

Les cuves de stockage, antennes, machineries d'ascenseurs et stockages divers devront faire l'objet de mesures visant à assurer leur insertion dans le site et dans le bâtiment (teinte adaptée, nouvelle implantation...).

Il devra également être recherché des solutions techniques permettant de minimiser les nuisances sonores des équipements bruyants (pompe à chaleur, condenseurs..).

### **7. Energies renouvelables**

Le recours aux énergies renouvelables ou à la recherche de qualité environnementale ou énergétique est recommandé. Toute construction faisant appel à ces techniques ou technologies devra veiller à l'intégration physique à son environnement immédiat, aux couleurs et volumes des constructions, que ce soit en façade ou en toiture.

### **8. Implantation des piscines :**

L'implantation des piscines devra respecter un retrait minimum de 2 mètres (calculé depuis le nu intérieur du bassin) des limites privatives et du domaine public.

## **B – RESTAURATION DES BATIMENTS EXISTANTS (Hors habitation**

### **La notion de bâtiments anciens**

***Sont considérés comme bâtiments anciens les constructions édifiées avant 1940 caractéristiques de l'architecture locale.***

La restauration avec une architecture contemporaine n'est pas soumise aux dispositions suivantes.

La restauration des bâtis anciens devra respecter les dispositions originelles en conservant les éléments de décor architectural : les portails d'entrée, les encadrements de pierre seront conservés. Les volumes bâtis existants seront respectés.

Pour les bâtiments repérés comme ayant une valeur architecturale, le projet de rénovation destiné à effectuer un changement d'affectation devra conserver la valeur architecturale du bâtiment :

- Les surélévations seront réduites au minimum, si elles sont nécessaires, la pente des toits devra reprendre celle des toits traditionnels, les couvertures seront en tuiles plates rouges ou brunies, ou vieilles; les rehausses seront enduites de la même manière que le bâtiment principal ;
- Les encadrements de fenêtres seront refaits en tenant compte du bâti existant et avoisinant ;
- Les sens de faitages seront conservés ;
- Le rythme des percements devra être en harmonie avec celui des bâtiments traditionnels.

Dans le cas de fermeture des volumes ouverts, l'aspect original devra être préservé (piliers de pierre, charpentes, transparence du volume ou fermeture en arrière des éléments de structure ou des modénatures...).

Les fermetures en arrière des piliers ainsi que les éléments vitrés seront privilégiés. Il en sera de même en cas d'intervention sur une porte de granges, la structure et l'aspect d'origine seront respectés, le murage partiel des portes de granges sera limité au soubassement et à hauteur de 1 m. Des fermetures vitrées (impostes et ouvrants vitrés) seront privilégiées.

## **C – AUTRES CONSTRUCTIONS AUTRES QUE LES USAGES PRINCIPAUX D'HABITATION, GARAGES ET ANNEXES**

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume et une unité d'aspect et de matériaux présentant une bonne intégration dans le paysage. Les façades « arrière et latérales » des constructions ou installations doivent être traitées avec le même niveau de qualité et en harmonie avec la façade principale. Les teintes employées doivent s'harmoniser entre elles, et le cas échéant avec le paysage bâti environnant.

Les toitures pourront être :

- Plates ou à faible pente ou à deux pans avec une dissimulation des pans de toiture par des acrotères prolongeant les façades. Elles pourront comporter des verrières et des dispositifs énergétiques. Ces derniers pourront être soit intégrés à la volumétrie des façades ou de la toiture, soit constituer d'éléments techniques distincts.
- en terrasse sur tout ou partie du bâtiment. Dans ce cas elles pourront être végétalisées pour des raisons climatiques.

Les émergences techniques (ventilation, les panneaux solaires, ascenseurs) doivent être conçues de manière à réduire leur emprise et à minimiser leur impact visuel à partir de l'espace public.

### **9.3 Eléments remarquables**

En référence aux articles L.151-19 et L.151-23 du Code de l'Urbanisme, le PLU peut identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou écologique et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur protection"

A l'intérieur de ces périmètres, il sera fait application des articles R421-17 (d) et R421-23 (h) du Code de l'Urbanisme qui imposent une demande d'autorisation préalable pour tous les travaux portant sur un élément ainsi identifié y compris les clôtures (article R421-12).

Sur la commune des "éléments remarquables à protéger" sont délimités sur plusieurs secteurs de la commune afin d'établir une protection du patrimoine bâti, des zones humides et des corridors biologiques.

#### **- Pour les zones humides :**

Toute zone humide protégée et identifiée au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme ne devra être ni comblée, ni drainée, ni être le support d'une construction ou de voirie. Elle ne pourra faire l'objet d'aucun aménagement, d'aucun affouillement pouvant détruire les milieux présents.

Aucun dépôt (y compris de terre) n'est admis. Seuls les travaux nécessaires à la restauration de la zone humide, ou ceux nécessaires à sa valorisation sont admis sous réserve de ne pas détruire les milieux naturels présents.



- **Pour les haies ou réseaux de haies, les plantations d'alignements, les arbres isolés :**

Les haies, les plantations d'alignements constituent une continuité écologique et des biotopes importants pour la biodiversité floristique et faunistique. En cela, ils ne doivent pas être détruits. Toutefois, de façon dérogatoire, une destruction partielle peut être autorisée uniquement si cette destruction est nécessitée par des aménagements ou des travaux rendus obligatoires par des nécessités techniques. Les accès aux propriétés sont admis dans la mesure où ils ne compromettent pas la préservation des boisements existants.

En cas d'intervention (abattage partiel) sur ces éléments protégés, une replantation est obligatoire de façon à reconstituer les continuités végétales.

- **Pour les éléments bâtis :**

Plusieurs éléments remarquables du paysage à mettre en valeur ou à requalifier ont été recensés et sont reportés sur le plan de zonage et identifiés ci-dessous :

N° reporté sur le plan de zonage	Localisation	Type de construction
1	Chamérande	Château
2	Les Réaux	Domaine
3	Les Allins	Domaine
4	Les Demorets	Château
5	Les Dravaux	Grange à pans de bois
6	Les Grandes Bédaures	Château
7	Munet	Château
8	Sanciots	Grange à pans de bois
9	Les Vendons	Ancienne ferme bourbonnaise
10	La Croix de Vaux	Maison bourbonnaise traditionnelle
11	Les Rabouets	Maison bourbonnaise traditionnelle
12	Le Bourg	Maison de bourg bourbonnaise
13	Le Bourg	Maison de bourg bourbonnaise
14	Le Bourg	Maison de bourg bourbonnaise
15	Le Bourg	Mairie
16	Le Bourg	Maison de bourg bourbonnaise
17	Les Orgérieux	Domaine

- Ces éléments ne doivent pas être détruits lors d'aménagements ou de constructions. Toute intervention sur ces éléments est soumise à déclaration préalable (art R.421-17 et R.421-23 du Code de l'Urbanisme). En cas de travaux sur les éléments concernés ceux-ci doivent être réalisés dans le respect de l'aspect et des matériaux d'origine et doivent avoir pour effet d'assurer la mise en valeur du bâtiment.

- **Pour les corridors écologiques :**

Dans ces secteurs, les aménagements, constructions autorisés dans la zone du PLU devront permettre de maintenir les continuités écologiques :

- dans les zones naturelles ou agricoles, les clôtures devront assurer une perméabilité pour la faune,

- les aménagements des cours d'eau et de leurs abords devront maintenir les continuités biologiques (maintien des ripisylves, les ouvrages devront maintenir la libre circulation de la faune piscicole, maintien de l'intégrité du lit mineur du cours d'eau) et être réalisés dans le respect du code de l'Environnement,
- maintien des zones humides existantes et de leur fonctionnement hydraulique,

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

## 9.4 Stationnement

Le stationnement des véhicules ou des 2 roues correspondant aux besoins des constructions ou installations devra être assuré en dehors de la voie publique.

Le stationnement sur les trottoirs est interdit.

Le constructeur doit réaliser le nombre d'aires de stationnement défini ci-après à l'occasion de toute construction ou installation nouvelle, sur le terrain propre à l'opération ou dans le cas d'une extension, réhabilitation, restructuration et changement de destination d'une construction existante. L'obligation de créer des places de stationnement ne s'applique qu'à l'augmentation de surface de plancher, de capacité ou du nombre de logements à condition que les places existantes soient conservées.

Lorsqu'il est imposé la réalisation d'aires de stationnement, celles-ci peuvent être réalisées sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat.

Les dimensions des places de stationnement automobile sont au minimum de 5,00 m pour la longueur et de 2,40 m pour la largeur.

Le calcul des places de stationnement nécessaires à l'opération sera arrondi à l'unité inférieure en dessous de 0,5 et à l'unité supérieure pour 0,5 et au-dessus.

Les aires de stationnement en plein air, au-delà de 1 000 m<sup>2</sup> de surface, doivent être fractionnées en plusieurs unités et comprendre des cheminements piétonniers permettant d'aller de la place de stationnement à la construction / installation en toute sécurité.

Les bâtiments à usage d'habitation collective de plus de 20 logements, à usage industriel ou tertiaire, service public de plus 1 000 m<sup>2</sup> de surface de plancher devront prévoir des installations de recharge pour les véhicules électriques et hybrides selon les modalités fixées par la réglementation en vigueur.

Pour les opérations à usage de logements collectifs, les espaces destinés au stationnement des vélos doivent être sécurisés, de préférence individualisés, couverts, éclairés et facilement accessibles.

Les normes applicables aux places de stationnement sont les suivantes :

Destination	Nombre de place minimal requis
<b>Habitat collectif</b>	1 place jusqu'à 70 m <sup>2</sup> de surface de plancher 1.5 places au-delà de 70 m <sup>2</sup> de SDP, dont 0.5 place mutualisée pour les opérations d'au moins 10 logements Dérogation de 1 place par logement social
<b>Habitat individuel</b>	2 places par logement Pour les opérations d'aménagement d'au moins 10 logements, un foisonnement de 0.5 place mutualisée par logement devra être réalisé à l'achèvement de chaque tranche opérationnelle l'opération d'aménagement Dérogation de 1 place par logement social
<b>Commerces</b>	2 places pour 50 m <sup>2</sup> de surface de vente La surface affectée au stationnement des véhicules destinée à la clientèle ne doit pas dépasser le ¼ de la surface de plancher du commerce.
<b>Bureaux / services</b>	2 places pour 75 m <sup>2</sup> de surface de plancher
<b>Restaurants</b>	1 place VL pour 5 m <sup>2</sup> de surface de restauration
<b>Hôtels, résidences de tourisme</b>	1 place par unité d'hébergement
<b>Foyers ou résidences permanents</b>	0.5 place par unité d'hébergement
<b>Activités artisanales</b>	2 places VL pour 100 m <sup>2</sup> de surface de plancher
<b>Activités industrielles</b>	2 places VL pour 300 m <sup>2</sup> de surface de plancher
<b>Entrepôts</b>	2 places VL pour 500 m <sup>2</sup> de surface de plancher

### Aires de stationnement cycles

Des aires de stationnement dédiées aux cycles pour les logements collectifs seront réalisées conformément à la réglementation en vigueur. Les emplacements de stationnement seront réalisés soit :

- sous la forme d'un local dédié au stationnement des cycles intégré au bâtiment.
- Sous forme d'abris intégrés dans la conception des espaces collectifs.

Ils devront être facilement accessibles à partir de l'espace public et sécurisés.

**Les dispositions suivantes peuvent ne pas s'appliquer dans les cas de réhabilitation, changement de destination ou d'extension d'un bâtiment existant.**

## TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET DES ABORDS DES CONSTRUCTIONS

- Les espaces non bâtis et non affectés aux aires de circulation devront être majoritairement perméables, végétalisés et arborés. La végétation arborée existante doit être maintenue ou remplacée par des plantations équivalentes.

### **Notion de remplacement d'arbres par des essences équivalentes :**

La notion d'essence équivalente est la suivante :

- des feuillus peuvent remplacer des conifères, et des feuillus,
  - les conifères peuvent remplacer des conifères mais ne peuvent pas remplacer des feuillus ;
  - les « essences nobles » ne peuvent être remplacées que par des essences nobles et autres essences de parc. Sont considérées comme essences «nobles» : Tilleul, Cèdre, Marronniers, Catalpa, Magnolia, Hêtre, Platane, Tulipier, Chêne, Orme, Charme, Séquoïa, Pin...
- Les essences locales (cf. annexe 1) sont fortement recommandées. Les plantes allergènes et invasives sont proscrites.
  - Les espaces extérieurs devront être pensés en lien étroit avec le bâti et en cohérence avec les espaces publics adjacents. Leur définition et leur traitement devront être précisés au stade du Permis de Construire et des demandes d'autorisation dans le cadre de procédure d'aménagement.
  - Les aires de stationnement créées dans le cadre d'un projet de construction ou d'aménagement, doivent être plantées. La perméabilité du sol devra être maintenue le plus possible. Les aires de stationnement à l'air libre comportant plus de 4 places seront plantées à raison d'un arbre pour 100m<sup>2</sup> de stationnement. La répartition pourra être régulière ou disposée de manière équilibrée sur l'ensemble de l'aire de stationnement.

### **Pour les opérations créant plus de 5 logements :**

- Le traitement paysager des limites entre lots et l'aménagement de l'interface voie / recul des constructions seront à privilégier. En façade de voie(s), l'aménagement paysager sera particulièrement soigné et devra être entretenu régulièrement.
- 12% d'espaces verts ou paysagers dont 3% de la surface de l'opération d'ensemble sera affectée à la création d'un ou plusieurs espaces communs conviviaux de rencontre, de détente, d'aire de jeux ...

**ARCHEOLOGIE**

Au terme de l'ordonnance n°2004-178 du 20 février 2004 relative à la partie législative du code du patrimoine (L. 531-14), les découvertes de vestiges archéologiques faites fortuitement à l'occasion de travaux quelconques doivent immédiatement être signalées au Maire de la commune, lequel prévient la Direction régionale des affaires culturelles – Service régional de l'archéologie.

- Le décret n°2004-490 prévoit que : « les opérations d'aménagement, de construction d'ouvrages ou de travaux qui, en raison de leur localisation, de leur nature ou de leur importance affectent ou sont susceptibles d'affecter des éléments du patrimoine archéologique ne peuvent être entreprises que dans le respect des mesures de détection et le cas échéant de conservation et de sauvegarde par l'étude scientifique ainsi que des demandes de modifications de la consistance des opérations ».
- Conformément à l'article 7 du même décret, « ...les autorités compétentes pour autoriser les aménagements, ouvrages ou travaux...peuvent décider de saisir le préfet de région en se fondant sur les éléments de localisation du patrimoine archéologique dont elles ont connaissance ».

La liste et la cartographie des entités archéologiques connues à ce jour sont annexées au PLU.

**ZONES DE RISQUES ET DE NUISANCES**➤ **Risques naturels :****Risques inondation**

Les zones soumises au risque naturel d'inondation sont repérées sur les documents graphiques (plan de zonage et des servitudes). Lorsqu'un terrain se situe dans l'une de ces zones, les dispositions qui s'appliquent sont celles du secteur d'implantation augmentées des prescriptions du Plan de Prévention des Risques joint en annexe du dossier :

- Plan de Prévention des Risques Naturels Prévisibles d'Inondation «Rivière Allier» sur l'agglomération Moulinoise approuvé par arrêté préfectoral du 31 mai 2017.

**Sismicité**

La commune est classée en zone de sismicité de niveau 2 (aléa faible) ce qui implique des mesures particulières en matière de construction.

➤ **Risques technologiques :**

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

Par conséquent, les autorisations d'urbanisme peuvent être soumises à des règles de restrictions ou d'interdiction dans les zones d'effets générées (zone d'effets létaux, zone d'effets létaux significatifs)

par les phénomènes dangereux susceptibles de se produire sur les canalisations de transport de gaz traversant ou impactant la commune.

Dans le cas général, est associée aux ouvrages présents sur la commune, une bande de servitude, libre passage (non constructible et non plantable) de 4 mètres de largeur totale (2 mètres de part et d'autre de l'axe de la canalisation).

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

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

➤ **Nuisances sonores :**

Les zones soumises aux nuisances sonores issues des infrastructures routières de transport sont repérées en annexe du PLU. Elles concernent les abords de la RN 7 et la voie ferrée n°750 000, toutes 2 classées comme voie bruyante de catégorie 2 (largeur affectée par le bruit : 250m de part et d'autre de la voie). La réglementation relative est annexée au P.L.U.

En outre, les conditions d'exercice des installations dont l'activité et l'emplacement induiraient une présomption de nuisances sonores à l'encontre d'habitations voisines de tiers, se doivent de garantir le respect des dispositions de la réglementation sur les bruits de voisinage.

## CHAPITRE II DISPOSITIONS SPECIFIQUES A CHAQUE ZONE

- ▷ LES ZONES URBAINES : Ub, Ud/Ue, UI
- ▷ LES ZONES A URBANISER : 1AU, 2AU,  
1AUI
- ▷ LES ZONES AGRICOLES : A, Anc, Ae
- ▷ LES ZONES NATURELLES : N, Nsc, NI

## CHAPITRE II-I

### ▷ DISPOSITIONS SPECIFIQUES AUX ZONES URBAINES

- ▷ Ub : zone urbaine mixte du centre bourg
- ▷ Ud : zone urbaine d'extension résidentielle
- ▷ Ue : zone urbaine d'équipements collectifs ou d'intérêt public
- ▷ UI : zone urbaine à vocation d'activités économiques



## ▷ DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES : Ub, Ud/Ue

La zone urbaine U est une zone urbaine mixte. Elle comprend les sous-secteurs :

- Ub : zone urbaine correspondant au centre bourg de Trévol ;
- Ud : zone urbaine d'extension résidentielle contemporaine ;
- Ue : zone urbaine d'équipements collectifs ou d'intérêt public.

### 1. Destination des constructions, usage des sols et natures d'activités

Destinations	Sous-destinations	Autorisé ou interdit
Exploitation agricole ou forestière	Exploitation agricole	Interdit
	Exploitation forestière	
Habitation	Logement	Autorisé sauf restrictions suivantes : <b>En Ue sont autorisées</b> Les constructions à usage d'habitation dont la présence est indispensable pour assurer la direction, le gardiennage et la surveillance des établissements de la zone.
	Hébergement	Autorisé
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	Autorisé à condition de ne pas apporter de nuisances pour le voisinage résidentiel
	Restauration	Autorisé
	Commerce de gros	Interdit
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	Autorisé
	Hébergement hôtelier et touristique	
	Cinéma	
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	Autorisé
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	Autorisé
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	Autorisé
	Salles d'art et de spectacles	Autorisé
	Equipements sportifs	
	Autres équipements recevant du public	

<b>Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire</b>	Industrie	Interdit
	Entrepôt	Interdit
	Bureau	Autorisé
	Centre de congrès et d'exposition	Autorisé

<b>Autres usages ou natures d'activités</b>	Dépôts de toute nature (matériaux, déchets, véhicules...)	Non autorisé Le stationnement des caravanes et campings-cars est autorisé à condition d'être couvert, Sont interdits le stationnement et campings car à l'air libre les mobil-homes non provisoires et les mobil-homes à usage exclusif d'habitat, les terrains de campings et caravanage.
	Affouillements, exhaussements et édification de murs de soutènements	Autorisés sous réserve qu'ils soient strictement nécessaires à la réalisation d'un projet admis dans la zone, et sous réserve de la réglementation applicable. Des écrans végétalisés seront réalisés pour éviter les perceptions des voies et emprises publiques.
	Établissements / Activités pré existants à la date d'approbation du PLU, ne correspondant pas à la vocation de la zone.	Extension autorisée dans la limite de 30% de la surface de plancher existante.
	Les installations classées pour la protection de l'environnement	Les installations classées pour la protection de l'environnement à condition d'être nécessaires à la vie urbaine et qu'elles soient être conçues afin de ne pas porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique, conformément à l'article R.111-2 du Code de l'Urbanisme.

## 2. Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

### 2.1 Implantation des constructions

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

- **En zone Ub/Ud :**
  - Les constructions s'implanteront soit :
    - à l'alignement des voies ;
    - à une distance de l'alignement des voies au moins égale à 5m.
  - Toutefois des implantations différentes pourront être autorisées pour :
    - Des constructions implantées dans la continuité des implantations voisines (notamment pour le secteur Ub) ;
    - Les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées ;

- L'extension des constructions existantes qui est permise dans le prolongement du bâti existant.
  - Les constructions annexes d'une emprise au sol de 20m<sup>2</sup> maximum pour lequel le recul pourra être réduit à 1m de l'alignement.
- **En zone Ue :**
    - Les constructions s'implanteront à une distance de l'alignement des voies au moins égale à 5m ;
    - Cette règle ne concerne pas les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées.

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

- **En zone Ub/Ud :**
  - Les projets de construction doivent tenir compte de l'implantation et de l'orientation des constructions voisines, afin de s'intégrer d'une manière ordonnée aux volumes existants.
  - Les constructions pourront s'implanter soit :
    - En retrait des limites séparatives à une distance au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction sans que ce recul soit inférieur à 3m ;
    - En limite séparative:
      - ↳ si leur hauteur n'excède pas 4,5mètres sur limite à l'égout ou au faitage;
      - ↳ si elles jouxtent des bâtiments existants construits en limite séparative. Dans ce cas la hauteur de la construction nouvelle sera limitée à celle de la construction existante implantée sur limite ;
      - ↳ à l'intérieur d'un lotissement ou groupe d'habitations de maisons individuelles comportant des maisons en bande ou jumelées.
  - Toutefois des implantations différentes pourront être autorisées pour :
    - Les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées ;
    - L'extension des constructions existantes qui est permise dans le prolongement du bâti existant.
    - Les constructions annexes d'une emprise au sol de 20m<sup>2</sup> maximum pour lequel le recul pourra être réduit à 1m des limites séparatives.
- **En zone Ue :**
  - Les constructions s'implanteront en retrait des limites séparatives à une distance au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction sans que ce recul soit inférieur à 5m.

## **2.2 Hauteur**

- 
- La hauteur d'une construction doit être en harmonie avec le bâti avoisinant ;

- La hauteur maximale des constructions mesurée depuis le sol existant jusqu'au sommet du bâtiment est fixée à :
  - 12m en zone Ub
  - 9m en zone Ud/Ue
- Le cas échéant, les aménagements et extensions de constructions existantes possédant une hauteur supérieure à la hauteur maximale autorisée dans la zone sont autorisés à condition de respecter la hauteur existante.

### **2.3 Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère**

---

- Se reporter à l'article DG 9 ;

### **2.4 Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et des abords des constructions**

---

- Se reporter à l'article DG 10 ;

- **Pour le secteur Ub**

Le coefficient d'imperméabilisation est limité à 70% de la surface totale affectée à l'opération.

- **Pour les autres secteurs Ud et Ue**

Le coefficient d'imperméabilisation est limité à 50% de la surface totale affectée à l'opération pour les projets à dominante «habitation» et 70% de la surface totale affectée à l'opération pour les autres types de projets.

Ces dispositions peuvent ne pas s'appliquer aux locaux techniques des administrations publiques et associées.

Ces dispositions ne s'appliquent pas dans les cas de réhabilitation dans le volume existant, pouvant entraîner la création de surface de plancher, ou de surélévation.

### **2.5 Stationnement**

---

- Le stationnement des véhicules ou des 2 roues correspondant aux besoins des constructions ou installations devra être assuré en dehors de la voie publique.
- Il sera demandé au minimum :
  - 1 place par logement : dans les opérations d'aménagement d'ensemble cette place peut être prévue le domaine commun ;
  - 1 emplacement pour 25m<sup>2</sup> de surface de vente
  - 1 emplacement pour 50m<sup>2</sup> de surface de plancher pour les autres constructions.

Ces dispositions ne s'appliquent pas pour la rénovation des constructions existantes.

## **3. Equipements et réseaux**

### **3.1 Desserte par les voies publiques ou privées**

---

- Se reporter à l'article DG 7.

### **3.2 Desserte par les réseaux**

---

- Se reporter à l'article DG 8 ;
- En zone Ud/Ue : en cas d'absence de réseau d'assainissement, toutes les eaux et matières usées doivent être dirigées sur des dispositifs de traitement conformes aux prescriptions du schéma d'assainissement et des directives du SPANC (Service Public d'Assainissement Non Collectif).

## ▷ DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE URBAINE UI

*Il s'agit d'une zone urbaine à vocation d'activités économiques qui correspond à la zone d'activités des Echaudés.*

### 1. Destination des constructions, usage des sols et natures d'activités

Destinations	Sous-destinations	Autorisé ou interdit
Exploitation agricole ou forestière	Exploitation agricole	Interdit
	Exploitation forestière	
Habitation	Logement	<p>Sont autorisées sous conditions</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. L'extension des constructions d'habitations existantes est limitée à : <ul style="list-style-type: none"> <li>- 30m<sup>2</sup> de surface de plancher pour les habitations d'une surface de plancher comprise entre 60m<sup>2</sup> et 100m<sup>2</sup> ;</li> <li>- 30% de la surface de plancher existante pour les habitations d'une surface de plancher supérieure à 100m<sup>2</sup> dans une limite totale de 250 m<sup>2</sup> (existant + extension).</li> </ul> </li> <li>2. Les annexes aux habitations existantes dans une limite de 50m<sup>2</sup> maximum d'emprise au sol (total des annexes hors piscine) et à condition d'être implantées à 20m maximum du bâtiment principal ;</li> <li>3. Les constructions à usage d'habitation dont la présence est indispensable pour assurer la direction, le gardiennage et la surveillance des établissements de la zone</li> </ol>
	Hébergement	Interdit
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	Autorisé sauf pour les activités de commerce de détail qui doivent être liées au fonctionnement de l'espace économique ou aux fonctions de production, de transformation, de réparation sur le site d'implantation, dans la limite de 20% de l'emprise au sol des bâtiments d'activités, sans que les activités de commerce de détail ne puissent excéder 300m <sup>2</sup> de surface de plancher.
	Restauration	Autorisé à l'exception des activités de services liées à la santé
	Commerce de gros	

	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	
	Hébergement hôtelier et touristique	Interdit
	Cinéma	
<b>Equipements d'intérêt collectif et services publics</b>	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	Autorisé
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	Interdit
	Salles d'art et de spectacles	
	Equipements sportifs	
	Autres équipements recevant du public	
<b>Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire</b>	Industrie	Autorisé
	Entrepôt	
	Bureau	
	Centre de congrès et d'exposition	
<b>Autres usages ou natures d'activités</b>	Dépôts de toute nature (matériaux, déchets, véhicules...)	Interdits sauf les dépôts à ciel ouvert de matériaux, de matériels ou véhicules à l'air libre etc. à condition : <ul style="list-style-type: none"> <li>a. d'être liés à l'activité de la zone</li> <li>b. de s'accompagner de dispositions pour permettre leur insertion dans l'environnement, dont des écrans végétalisés pour limiter les perceptions des voies et emprises publiques.</li> </ul> Le stationnement des caravanes et campings-cars est autorisé à condition d'être couvert, Sont interdits le stationnement et campings car à l'air libre les mobil-homes non provisoires et les mobil-homes à usage exclusif d'habitat, les terrains de campings et caravanage
	Affouillements, exhaussements et édification de murs de soutènements	Autorisés sous réserve qu'ils soient strictement nécessaires à la réalisation d'un projet admis dans la zone, et sous réserve de la réglementation applicable. Des écrans végétalisés seront réalisés pour éviter les perceptions des voies et emprises publiques
	Établissements / Activités pré existants à la date d'approbation du PLU, ne correspondant pas à la vocation de la zone.	Extension autorisée dans la limite de 30% de la surface de plancher existante.

## 2. Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

### 2.1 Implantation des constructions

---

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

- Toute construction nouvelle devra être implantée à 5 mètres minimum de l'alignement ou de la limite effective d'une voie privée ou publique.
- Toutefois des implantations différentes pourront être autorisées pour :
  - Les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées ;
  - L'extension des constructions existantes qui sera permise dans le prolongement du bâti existant.

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

- Toute construction nouvelle devra être implantée à une distance des limites séparatives au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction sans que ce recul soit inférieur à 5 mètres.
- Toutefois des implantations différentes pourront être autorisées pour :
  - Les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées ;
  - L'extension des constructions existantes qui est permise dans le prolongement du bâti existant.

### 2.2 Hauteur

---

- La hauteur maximale des constructions mesurée depuis le sol existant jusqu'au sommet du bâtiment ou de l'acrotère est fixée à 12 m, sauf éléments techniques spécifiques.

### 2.3 Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

---

- L'aspect des constructions devra être compatible avec la tenue générale de la zone et l'harmonie du paysage. En outre les constructions doivent respecter les prescriptions architecturales et paysagères suivantes :

#### Constructions :

- Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages.
- Une plus large liberté est accordée aux bâtiments à usage d'activités économiques d'architecture contemporaine.



- Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec la bonne économie de la construction, l'harmonie du paysage.
- Sous réserve des impératifs techniques, l'aspect des constructions de hauteur exceptionnelle doit être particulièrement étudié.
- Les constructions édifiées sur un même lot devront présenter une unité d'aspect.

#### **Matériaux :**

- Les imitations grossières de matériaux naturels sont interdites.
- Les projets doivent prendre en compte l'obligation de réaliser un traitement très soigné des façades. Les façades arrière et latérales des constructions doivent être traitées avec les mêmes matériaux et le même soin que la façade principale.
- Les matériaux utilisés pour les façades et pour les toitures ne devront pas être réfléchissants.

#### **Toitures :**

- Les toitures terrasse sont recommandées sous réserve que les ouvrages techniques soient couverts, à l'exception des éléments verticaux, telles que les cheminées, qui devront faire l'objet d'un traitement architectural particulier.

#### **Clôtures :**

- Les clôtures sur domaine public doivent être grillagées et doublées si possible d'une haie végétale de même hauteur (la hauteur totale ne devant pas excéder 2m).
- Les clôtures sur domaine privé devront être réalisées, soit comme les clôtures sur domaine public, soit par une simple haie végétale.

## **2.4 Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et des abords des constructions**

---

- Se reporter à l'article DG 10 ;
- Les zones destinées aux stockages de matériaux seront entourées de végétaux d'essences locales de manière à former un écran de verdure ;
- Le coefficient d'imperméabilisation est limité à 70% de la surface totale affectée à l'opération.

Ces dispositions ne s'appliquent pas dans les cas de réhabilitation dans le volume existant, pouvant entraîner la création de surface de plancher, ou de surélévation.

## 2.5 Stationnement

---

- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations devra être prévu en dehors des voies publiques et des espaces publics, et sera adapté à l'usage.
- Les aires de manœuvre, de chargement et de déchargement doivent être assurées en dehors du domaine public.
- 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.

## 3. Equipements et réseaux

### 3.1 Desserte par les voies publiques ou privées

---

- Se reporter à l'article DG 7.

### 3.2 Desserte par les réseaux

---

- Se reporter à l'article DG 8 ;
- En cas d'absence de réseau d'assainissement, toutes les eaux et matières usées doivent être dirigées sur des dispositifs de traitement conformes aux prescriptions du schéma d'assainissement et des directives du SPANC (Service Public d'Assainissement Non Collectif).

## CHAPITRE II-II

### ▷ DISPOSITIONS APPLICABLES AUX **ZONES A URBANISER**

- ▷ 1AU : zone à urbaniser « ouverte »
- ▷ 2AU : zone à urbaniser « fermée »
- ▷ 1AUI : zone à urbaniser « ouverte » à vocation  
d'activités économiques

## ▷ DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AU

La zone 1AU délimite les secteurs à caractère naturel ou agricole de la commune destinés à permettre l'extension de l'urbanisation à dominante résidentielle. Elle correspond aux tranches opérationnelles à la ZAC « Le Grand Champ ». Les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et d'assainissement existants à la périphérie immédiate de la zone ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone.

Celle-ci peut être urbanisée au fur et à mesure de la réalisation des équipements et viabilités internes à la zone à condition d'une part de respecter les orientations d'aménagement et de programmation et d'autre part de s'inscrire dans un plan d'ensemble phasé dans l'espace et le temps en respectant une densité minimale de 10 logements par ha..

Un échéancier prévisionnel de la réalisation des équipements (dont les voiries et réseau) devra être produit. Les continuités viaires et réseaux devront être respectées à partir des existants.

### 1. Destination des constructions, usage des sols et natures d'activités

Destinations	Sous-destinations	Autorisé ou interdit
<b>Exploitation agricole ou forestière</b>	Exploitation agricole	Interdit
	Exploitation forestière	
<b>Habitation</b>	Logement	Autorisé
	Hébergement	Interdit
<b>Commerce et activités de service</b>	Artisanat et commerce de détail	Autorisé à condition de ne pas apporter de nuisances pour le voisinage résidentiel
	Restauration	Autorisé
	Commerce de gros	Interdit
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	Autorisé
	Hébergement hôtelier et touristique	
	Cinéma	
<b>Equipements d'intérêt collectif et services publics</b>	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	Autorisé
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	Autorisé
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	Autorisé
	Salles d'art et de spectacles	Autorisé
	Equipements sportifs	

	Autres équipements recevant du public	
<b>Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire</b>	Industrie	Interdit
	Entrepôt	Interdit
	Bureau	Autorisé
	Centre de congrès et d'exposition	Autorisé

<b>Autres usages ou natures d'activités</b>	Dépôts de toute nature (matériaux, déchets, véhicules...)	Non autorisés Le stationnement des caravanes et campings-cars est autorisé à condition d'être couvert, Sont interdits les mobil-homes non provisoires et les mobil-homes à usage exclusif d'habitat, les terrains de campings et caravanage.
	Affouillements, exhaussements et édification de murs de soutènements	Autorisés sous réserve qu'ils soient strictement nécessaires à la réalisation d'un projet admis dans la zone, et sous réserve de la réglementation applicable. Des écrans végétalisés seront réalisés pour éviter les perceptions des voies et emprises publiques
	Établissements / Activités pré existants à la date d'approbation du PLU, ne correspondant pas à la vocation de la zone.	Extension autorisée dans la limite de 30% de la surface de plancher existante.
	Les installations classées pour la protection de l'environnement	Les installations classées pour la protection de l'environnement à condition d'être nécessaires à la vie urbaine et qu'elles soient conçues afin de ne pas porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique, conformément à l'article R.111-2 du Code de l'Urbanisme.

## 2. Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

### 2.1 Implantation des constructions

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

- Les constructions s'implanteront soit :
  - à l'alignement des voies ;
  - à une distance de l'alignement des voies au moins égale à 5m.
- Toutefois des implantations différentes pourront être autorisées pour :
  - Les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées ;
  - Les constructions annexes d'une emprise au sol de 20m<sup>2</sup> maximum pour lequel le recul pourra être réduit à 1m de l'alignement.

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

- Les constructions pourront s'implanter soit :
  - En retrait des limites séparatives à une distance au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction sans que ce recul soit inférieur à 3m ;
  - En limite séparative:
    - ↳ si leur hauteur n'excède pas 4,5mètres sur limite à l'égout ou au faitage;
    - ↳ si elles jouxtent des bâtiments existants construits en limite séparative. Dans ce cas la hauteur de la construction nouvelle sera limitée à celle de la construction existante implantée sur limite ;
    - ↳ à l'intérieur d'un lotissement ou groupe d'habitations de maisons individuelles comportant des maisons en bande ou jumelées.
- Toutefois des implantations différentes pourront être autorisées pour :
  - Les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées ;
  - Les constructions annexes d'une emprise au sol de 20m<sup>2</sup> maximum pour lequel le recul pourra être réduit à 1m des limites séparatives.

---

## **2.2 Hauteur**

- La hauteur d'une construction doit être en harmonie avec le bâti avoisinant ;
- La hauteur maximale des constructions mesurée depuis le sol existant jusqu'au sommet du bâtiment est fixée à 9m.

---

## **2.3 Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère**

- Se reporter à l'article DG 9.

---

## **2.4 Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et des abords des constructions**

- Se reporter à l'article DG 10 ;
- Le coefficient d'imperméabilisation est limité à 50% de la surface totale affectée à l'opération pour les projets à dominante «habitation» et 70% de la surface totale affectée à l'opération pour les autres types de projets.

Ces dispositions peuvent ne pas s'appliquer aux constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou services publics.

---

## **2.5 Stationnement**

- Le stationnement des véhicules ou des 2 roues correspondant aux besoins des constructions ou installations devra être assuré en dehors de la voie publique.

- Il sera demandé au minimum :
  - 1 place par logement : dans les opérations d'aménagement d'ensemble cette place peut être prévue le domaine commun ;
  - 1 emplacement pour 25m<sup>2</sup> de surface de vente
  - 1 emplacement pour 50m<sup>2</sup> de surface de plancher pour les autres constructions.

### **3. Equipements et réseaux**

#### **3.1 Desserte par les voies publiques ou privées**

---

- Se reporter à l'article DG 7.

#### **3.2 Desserte par les réseaux**

---

- Se reporter à l'article DG 8.

## ▷ DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 2AU

*La zone urbaine 2AU est une zone à caractère naturel, non ou insuffisamment équipée pour permettre une utilisation immédiate. Elle correspond à la zone « Le Grand Champ » et du secteur d'extension à moyen et long termes. Elle doit permettre une maîtrise de l'urbanisation future, en évitant les conséquences d'une implantation désordonnée des constructions, et assurer la réalisation des viabilités nécessaires.*

*Son urbanisation est subordonnée à une modification ou une révision du plan local d'urbanisme et ne pourra survenir que lorsque 70% de la zone 1AU sera urbanisée.*

### **1. Destination des constructions, usage des sols et natures d'activités**

#### **1.1 Affectations des sols, constructions et activités interdites**

---

Sont interdits :

1. Toutes les constructions, occupations ou utilisations du sol non mentionnées à l'article 2.
2. Le stationnement des caravanes isolées et campings-cars sur terrains non bâtis, les mobil-homes non provisoires et les mobil-homes à usage exclusif d'habitat, les terrains de campings et caravanage

#### **1.2 Affectations des sols, constructions et activités autorisées sous conditions particulières**

---

Sont admis sous conditions :

1. Les affouillements ou exhaussements du sol à condition qu'ils soient commandés par la déclivité du terrain et rendus nécessaires pour la réalisation d'une opération autorisée dans la zone.
2. Les équipements d'infrastructures routières ou de transports collectifs publics, les ouvrages, bâtiments, constructions, affouillements et exhaussements liés
3. Les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées.
4. Les démolitions.
5. Les clôtures.

### **2. Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère**

#### **Règles générales**

Conformément aux prescriptions mentionnées au chapitre principes généraux.



### **3. Equipements et réseaux**

#### **3.1 Desserte par les voies publiques ou privées**

---

Se reporter à l'article DG 7.

#### **3.2 Desserte par les réseaux**

---

Se reporter à l'article DG 8.

## ▷ DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AUI

La zone urbaine 1AUI est une zone réservée aux activités économiques et vouée à l'extension de la zone d'activités des Echaudés.

### 1. Destination des constructions, usage des sols et natures d'activités

Destinations	Sous-destinations	Autorisé ou interdit
<b>Exploitation agricole ou forestière</b>	Exploitation agricole	Interdit
	Exploitation forestière	
<b>Habitation</b>	Logement	<p>Sont autorisées sous conditions en 1AUI</p> <p>1. L'extension des constructions d'habitations existantes est limitée à :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 30m<sup>2</sup> de surface de plancher pour les habitations d'une surface de plancher comprise entre 60m<sup>2</sup> et 100m<sup>2</sup> ;</li> <li>- 30% de la surface de plancher existante pour les habitations d'une surface de plancher supérieure à 100m<sup>2</sup> dans une limite totale de 250 m<sup>2</sup> (existant + extension).</li> </ul> <p>2. Les annexes aux habitations existantes dans une limite de 50m<sup>2</sup> maximum d'emprise au sol (total des annexes hors piscine) et à condition d'être implantées à 20m maximum du bâtiment principal ;</p> <p>3. Les constructions à usage d'habitation dont la présence est indispensable pour assurer la direction, le gardiennage et la surveillance des établissements de la zone</p>
	Hébergement	Interdit
<b>Commerce et activités de service</b>	Artisanat et commerce de détail	<p>Autorisé sauf pour les activités de commerce de détail qui doivent être liées au fonctionnement de l'espace économique ou aux fonctions de production, de transformation, de réparation sur le site d'implantation, dans la limite de 20% de l'emprise au sol des bâtiments d'activités, sans que les activités de commerce de détail ne puissent excéder 300m<sup>2</sup> de surface de plancher.</p>

	Restauration	Autorisé à l'exception des activités de services liées à la santé
	Commerce de gros	
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	
	Hébergement hôtelier et touristique	Interdit
	Cinéma	

<b>Equipements d'intérêt collectif et services publics</b>	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	Autorisé
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	Interdit
	Salles d'art et de spectacles	
	Equipements sportifs	
	Autres équipements recevant du public	

<b>Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire</b>	Industrie	Autorisé
	Entrepôt	
	Bureau	
	Centre de congrès et d'exposition	

<b>Autres usages ou natures d'activités</b>	Dépôts de toute nature (matériaux, déchets, véhicules...)	Interdits sauf les dépôts à ciel ouvert de matériaux, de matériels ou véhicules à l'air libre etc. à condition : <ul style="list-style-type: none"> <li>a. d'être liés à l'activité de la zone</li> <li>b. de s'accompagner de dispositions pour permettre leur insertion dans l'environnement, dont des écrans végétalisés pour limiter les perceptions des voies et emprises publiques.</li> </ul> Le stationnement des caravanes et campings-cars est autorisé à condition d'être couvert, Sont interdits le stationnement et campings car à l'air libre les mobil-homes non provisoires et les mobil-homes à usage exclusif d'habitat, les terrains de campings et caravanage.
	Affouillements, exhaussements et édification de murs de soutènements	Autorisés sous réserve qu'ils soient strictement nécessaires à la réalisation d'un projet admis dans la zone, et sous réserve de la réglementation applicable. Des écrans végétalisés seront réalisés pour éviter les perceptions des voies et emprises publiques.
	Établissements / Activités pré existants à la date d'approbation du PLU, ne correspondant pas à la vocation de la zone.	Extension autorisée dans la limite de 30% de la surface de plancher existante.

## 2. Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

### 2.1 Implantation des constructions

---

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

- Toute construction nouvelle devra être implantée à 5 mètres minimum de l'alignement ou de la limite effective d'une voie privée ou publique ;
- Cette disposition ne s'applique pas aux locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées.

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

- Toute construction nouvelle devra être implantée à une distance des limites séparatives au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction sans que ce recul soit inférieur à 5 mètres ;
- Cette disposition ne s'applique pas aux locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées.

### 2.2 Hauteur

---

- La hauteur maximale des constructions mesurée depuis le sol existant jusqu'au sommet du bâtiment ou de l'acrotère est fixée à 12 m, sauf éléments techniques spécifiques.

### 2.3 Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

---

- L'aspect des constructions devra être compatible avec la tenue générale de la zone et l'harmonie du paysage. En outre les constructions doivent respecter les prescriptions architecturales et paysagères suivantes :

#### Constructions :

- Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages.
- Une plus large liberté est accordée aux bâtiments à usage d'activités économiques d'architecture contemporaine.

- Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec la bonne économie de la construction, l'harmonie du paysage.
- Sous réserve des impératifs techniques, l'aspect des constructions de hauteur exceptionnelle doit être particulièrement étudié.
- Les constructions édifiées sur un même lot devront présenter une unité d'aspect.

#### **Matériaux :**

- Les imitations grossières de matériaux naturels sont interdites.
- Les projets doivent prendre en compte l'obligation de réaliser un traitement très soigné des façades. Les façades arrière et latérales des constructions doivent être traitées avec les mêmes matériaux et le même soin que la façade principale.
- Les matériaux utilisés pour les façades et pour les toitures ne devront pas être réfléchissants.

#### **Toitures :**

- Les toitures terrasse sont recommandées sous réserve que les ouvrages techniques soient couverts, à l'exception des éléments verticaux, telles que les cheminées, qui devront faire l'objet d'un traitement architectural particulier.

#### **Clôtures :**

- Les clôtures sur domaine public doivent être grillagées et doublées si possible d'une haie végétale de même hauteur (la hauteur totale ne devant pas excéder 2m).
- Les clôtures sur domaine privé devront être réalisées, soit comme les clôtures sur domaine public, soit par une simple haie végétale.

## **2.4 Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et des abords des constructions**

---

- Se reporter à l'article DG 10 ;
- Les zones destinées aux stockages de matériaux seront entourées de végétaux d'essences locales de manière à former un écran de verdure ;
- Le coefficient d'imperméabilisation est limité à 70% de la surface totale affectée à l'opération.

Ces dispositions peuvent ne pas s'appliquer aux constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou services publics.

## 2.5 Stationnement

---

- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations devra être prévu en dehors des voies publiques et des espaces publics, et sera adapté à l'usage.
- Les aires de manœuvre, de chargement et de déchargement doivent être assurées en dehors du domaine public.
- 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.

## 3. Equipements et réseaux

### 3.1 Desserte par les voies publiques ou privées

---

- Se reporter à l'article DG 7.

### 3.2 Desserte par les réseaux

---

- Se reporter à l'article DG 8 ;
- En cas d'absence de réseau d'assainissement, toutes les eaux et matières usées doivent être dirigées sur des dispositifs de traitement conformes aux prescriptions du schéma d'assainissement et des directives du SPANC (Service Public d'Assainissement Non Collectif).

## CHAPITRE II-III

### ▷ DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

- ▷ A : zone agricole
- ▷ Anc : Zone agricole non constructible
- ▷ Ae : Zone Agricole à vocation économique

## ▷ DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A et Anc et Ae

La zone **A** est une zone de richesses naturelles qu'il convient de protéger en raison de la valeur agronomique des sols et des structures agricoles.

La zone **Anc** correspond à une zone agricole non constructible du fait des contraintes naturelles, dont la contrainte inondation.

La zone Elle comprend également le STECAL suivant : **Ae** : Zone agricole à vocation économique

L'indice *i* indique que le secteur se trouve dans le périmètre du PPRNi « Val d'Allier Nord ». Ce secteur fait l'objet d'un zonage Anc non constructible compte tenu du risque d'inondation.

L'indice *p* indique que le secteur se trouve dans le périmètre de protection des captages d'eau potable.

### 1. Destination des constructions, usage des sols et natures d'activités

Destinations	Sous-destinations	Autorisé ou interdit
Exploitation agricole ou forestière	Exploitation agricole	Autorisé en A
	Exploitation forestière	Autorisé en Anc pour l'extension des bâtiments nécessaires à l'exploitation Agricole Autorisé en zone Ae
	Logement	En zone A



<p><b>Habitation</b></p>	<p>Hébergement</p>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Les constructions et extensions de bâtiments agricoles liées et nécessaires à l'activité des exploitations agricoles ainsi qu'aux coopératives d'utilisation de matériel agricole ;</li> <li>2. Les constructions et extensions à usage d'habitation ainsi que celles qui leur sont complémentaires (dépendances, garages, annexes, piscines...) sous réserve d'être strictement liées et nécessaires au bon fonctionnement des exploitations agricoles existantes ;</li> <li>3. Les constructions et installations liées à la diversification des exploitations agricoles : <ul style="list-style-type: none"> <li>- installations de tourisme à la ferme (gîte rural, chambre d'hôtes....) par aménagement de bâtiments existants, dont l'emprise au sol est supérieure à 50m<sup>2</sup> ;</li> <li>- camping à la ferme</li> <li>- constructions et installations liées à la transformation/vente à la ferme...</li> </ul> </li> </ol>
--------------------------	--------------------	--

		<p>4. La restauration des bâtiments existants à la date d'approbation du PLU. La restauration étant ici le maintien du bâti en bon état et non une transformation de l'architecture ;</p> <p>5. L'extension des constructions d'habitations existantes est limitée à :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 30m<sup>2</sup> de surface de plancher pour les habitations d'une surface de plancher comprise entre 60m<sup>2</sup> et 100m<sup>2</sup> ;</li> <li>- 30% de la surface de plancher existante pour les habitations d'une surface de plancher supérieure à 100m<sup>2</sup> dans une limite totale de 250 m<sup>2</sup> (existant + extension).</li> </ul> <p>Le cas échéant, l'extension à usage d'habitation sera privilégiée par changement de destination à l'intérieur des anciens corps de bâtiments (ancienne grange) accolés à l'habitation principale ;</p> <p>6. Les annexes aux habitations existantes dans une limite de 50m<sup>2</sup> maximum d'emprise au sol (total des annexes hors piscine) et à condition d'être implantées à 20m maximum du bâtiment principal ;</p> <p>7. Le changement de destination des bâtiments repérés sur le plan de zonage et listés ci-dessous.</p> <p><b>En zone Anc</b></p> <p><b>1.</b> L'extension des constructions d'habitations existantes limitée à 20 m<sup>2</sup> d'emprise au sol ;</p> <p><b>2.</b> La surélévation des constructions existantes ;</p>
--	--	---

<b>Commerce et activités de service</b>	Artisanat et commerce de détail	Autorisé sous conditions de vente à l'exploitation autorisé en zone Ae
	Restauration	
	Commerce de gros	Interdit
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	
	Hébergement hôtelier et touristique	Autorisé à condition d'être liée à l'activité agricole
	Cinéma	Interdit

<b>Equipements d'intérêt collectif et services publics</b>	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	Interdit
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	Autorisé
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	Interdit
	Salles d'art et de spectacles	

	Equipements sportifs	
	Autres équipements recevant du public	

<b>Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire</b>	Industrie	Interdit sauf en zone Ae
	Entrepôt	Interdit sauf en zone Ae
	Bureau	Autorisé à condition d'être directement lié à l'exploitation agricole ou à l'activité économique exercée dans la zone Ae
	Centre de congrès et d'exposition	Interdit

<b>Autres usages ou natures d'activités</b>	Dépôts de toute nature (matériaux, déchets, véhicules...)	Interdits sauf ceux en lien avec les occupations ou utilisations du sol autorisées. Des écrans végétalisés seront réalisés pour éviter les perceptions des voies et emprises publiques.
	Affouillements, exhaussements et édification de murs de soutènements	Autorisés sous réserve qu'ils soient strictement nécessaires à la réalisation d'un projet admis dans la zone, et sous réserve de la réglementation applicable Le stationnement des caravanes et camping-cars est autorisé à condition d'être couvert.
	Établissements / Activités pré existants à la date d'approbation du PLU, ne correspondant pas à la vocation de la zone.	Extension autorisée dans la limite de 30% de la surface de plancher existante.
		Sont interdits le stationnement et campings car à l'air libre les mobil-homes non provisoires et les mobil-homes à usage exclusif d'habitat, les terrains de campings et caravanage.

- Le changement de destination des bâtiments repérés sur le plan de zonage et listés ci-dessous et selon les modalités suivantes :

LIEU DIT	SECTION/N° PARCELLE(S) Description
1 /La Perche	BC 290 Dépendance non accolé à côté d'une habitation couverture en tuiles mécanique couleur terre cuite brune
2/ Les Brosses	BC 110 Dépendance accolée à une petite habitation, couverture en tuiles mécanique couleur terre cuite rouge
3/ Vieillie Poste	BC 142 Dépendance non accolée, couverture récente en tuiles mécanique couleur terre cuite rouge
4/ Les Echaudes	AZ 296 Dépendance non accolée, couverture en tuiles mécanique couleur terre cuite rouge et panneaux photovoltaïques au sud
6/ Les Parisses	AS 187 Dépendance non accolée, couverture récente en tuiles mécanique couleur terre cuite rouge

7 / Les Taillandiers	AV 42 Ancien corps de ferme avec une partie logement et une grange attenante enduite couverture tuile mécanique terre cuite rouge
8 / Les Taillandiers	AV 134 Ancien corps de ferme à divers usages, dont une grange enduite couverture tuile mécanique terre cuite rouge
13/ Etang Roux	BC 81 Dépendance accolée, couverture en tuiles mécanique couleur terre cuite rouge
18/ Le Petit Clou	AX 328 Ancienne dépendance d'un corps de ferme non accolée, couverture en tuiles mécanique couleur terre cuite rouge
21/ Le Domaine Neuf	AW32 Ancien corps de ferme indépendant accolé de diverses annexes à proximité d'une habitation couverture en petites tuiles mécaniques grises
22 / Les Mallerets	AR 0098 Ancien corps de ferme isolé à proximité d'une habitation et d'un bâtiment en colombage, grange enduite couverture tuile mécanique terre cuite rouge
23/ Bel air	AO 0013 Ancien corps de ferme à proximité d'une habitation constitué d'une grange indépendante couverture tuile mécanique terre cuite rouge Un hangar est accolé en façade nord sur la parcelle 14 (non matérialisé sur le plan cadastral)
24/ Les Reboulets	AM 57 Ancien corps de ferme à proximité d'une habitation constitué d'une grange indépendante couverture tuile mécanique terre cuite brun foncé
25/ La Buchenaude	AK 12 Ancien corps de ferme accolé à une habitation constitué d'une grange indépendante couverture en petites tuiles plates terre cuite rouge
26 / Champ Bedon	AH 13 Petite dépendance non accolée, couverture récente en tuiles mécanique couleur terre cuite rouge
27/ Les Cadiers	AB 279 Dépendance non accolée à une habitation, couverture en tuiles mécanique couleur rouge récente
28/ Les Coitoux	AB 14 Dépendance non accolée à une habitation, à usages multiples couverture en tuiles mécanique couleur rouge
29/ Les Sanciots	AK 0035 Corps de ferme à colombage à préserver, repéré au titre des éléments distincts identifié n°8 au titre de l'article L.151-19 comme élément bâti remarquable Usage de stockage
30/ La Petite Perche	BC 310 Dépendance non accolée à côté d'une habitation couverture en tuiles mécanique couleur terre cuite rouge
31/ Les Croisettes	AW 111 Dépendance formant une cour close, couverture en petites tuiles plate ancienne de couleur terre cuite rouge et fenestron
33 / 34 / 35 / Rotais	AH 51 Exploitation agricole abandonnée Ancien corps de ferme à usage d'habitation et de grange indépendant couverture en tuiles mécanique brun foncé

## 2. Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

### 2.1 Implantation des constructions

---

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

- Se reporter à l'article DG 7.
- A défaut de marges de recul supérieures fixées au plan de zonage, les constructions nouvelles doivent s'implanter à une distance de l'alignement des voies au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction sans être inférieure à 6m.
- Des implantations différentes pourront être autorisées pour:
  - des extensions ou aménagements de bâtiments existants non-conformes à ces règles ;
  - les locaux techniques des administrations publiques et assimilés.

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

- Les projets de constructions nouvelles doivent tenir compte de l'implantation et de l'orientation des constructions voisines, afin de s'intégrer d'une manière ordonnée aux volumes existants ;
- Les constructions doivent être implantées :
  - soit en limite séparative;
  - soit en retrait des limites séparatives, à une distance ne devant pas être inférieure à 4m et à la moitié de la hauteur de la construction.
- Des implantations différentes pourront être autorisées pour:
  - des extensions ou aménagements de bâtiments existants non-conformes à ces règles ;
  - les locaux techniques des administrations publiques et assimilés.

### 2.2 Hauteur

---

- La hauteur des constructions est mesurée depuis le sol existant jusqu'au sommet du bâtiment.
- La hauteur maximale totale des constructions ne peut excéder :
  - 9 mètres pour les constructions à usage d'habitation. Une hauteur supérieure pourra être admise dans le cas d'extension d'habitation existante. Dans ce cas la hauteur maximale sera celle de la construction existante.
  - 4,5 mètres sur un seul niveau pour les constructions annexes non accolées aux habitations existantes. Pour les annexes accolées à l'habitation une hauteur supérieure pourra être admise sans que celle-ci ne dépasse la hauteur de l'habitation.
  - 12 mètres pour les autres constructions, hors constructions spécifiques (silo...).

- Cette hauteur pourra être dépassée pour les locaux techniques des administrations publics et assimilés.

## 2.3 Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

---

- L'aspect des constructions devra être compatible avec la tenue générale de la zone et l'harmonie du paysage. En outre les constructions doivent respecter les prescriptions architecturales et paysagères suivantes :

- **Bâtiments d'habitation et annexes :**

Se reporter à l'article article DG9.

- **Bâtiments agricoles :**

L'objectif est de conserver la cohérence de l'ensemble lors de l'introduction d'un nouvel élément bâti.

1. **Adaptation au terrain**

Les formes initiales de terrain doivent être modifiées le moins possible.

2. **Volumes**

Les bâtiments tunnels sont autorisés à condition qu'ils soient dans la gamme de couleur verte, brune, grise... et mate ou translucide pour les serres.

3. **Toitures autres que serres**

La toiture des bâtiments agricoles principaux aura une pente de 10% minimum. Les appentis sont autorisés.

4. **Couvertures**

Les couvertures autres que les serres seront de couleur sombre dans les tons rouges / bruns / verts.

Dans tous les cas les couvertures seront mates et non réfléchissantes. L'utilisation de plaques translucides pour améliorer la clarté des bâtiments est autorisée ainsi que la mise en place de panneaux photovoltaïques.

Les matériaux réfléchissants sont interdits, à l'exception de ceux utilisés pour les serres.

Les tunnels à moins d'être translucides seront de couleur sombre dans les tons bruns ou verts

5. **Façades**

Dans un souci d'intégration paysagère, les bardages bois sont recommandés.

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

Les couleurs claires sont interdites.

Les soubassements réalisés en matériaux tels que parpaings, béton...devront être enduits.

#### **6. Clôtures**

Les clôtures devront présenter un aspect compatible avec le caractère du bâti environnant.

L'utilisation de matériaux disgracieux est interdite (palette, tôles,...).

#### **7. Stockages**

Les aires de stockage devront être le moins visibles possibles depuis le domaine public.

Des plantations pourront être imposées pour réduire l'impact visuel des stockages.

- Les constructions devront être orientées de manière à favoriser la récupération des apports solaires et valoriser la lumière naturelle pour limiter les dépenses énergétiques.
- Les zones humides et les corridors écologiques protégés au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme font l'objet de prescriptions particulières, se référer aux dispositions générales (DG 9- chapitre « éléments remarquables »).

## **2.4 Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et des abords des constructions**

---

- L'aménagement des abords des constructions doit être réalisé avec des essences locales (cf.annexe 1). Les haies doivent être constituées d'au moins trois espèces différentes.
- Les haies bocagères, bosquets isolés, longeront les bâtiments pour les absorber au maximum et masqueront une partie moins esthétique.

## **3. Equipements et réseaux**

### **3.1 Desserte par les voies publiques ou privées**

---

Se reporter à l'article DG 7.

### **3.2 Desserte par les réseaux**

---

- Se reporter à l'article DG 8 ;
- En cas d'absence de réseau d'assainissement, toutes les eaux et matières usées doivent être dirigées sur des dispositifs de traitement conformes aux prescriptions du schéma d'assainissement et des directives du SPANC (Service Public d'Assainissement Non Collectif).

## CHAPITRE II-IV

### ▷ DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

- ▷ N : zone naturelle
- ▷ Nsc : Zone à vocation de stockage et concassage de matériaux inertes
- ▷ N1 : zone à vocation de tourisme, sport et loisirs



## ▷ DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES N / NI / Nsc

La zone **N** est une zone naturelle qu'il convient de protéger en raison de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique, écologique, ou de leur caractère d'espaces naturels.

Elle comporte les STECAL suivants :

- **NI** : zone à vocation de tourisme, sport et loisirs,
- **Nsc** : Zone à vocation de stockage et concassage de matériaux inertes.

L'indice *i* indique que le secteur se trouve dans le périmètre du PPRNi « Val d'Allier Nord ».

L'indice *p* indique que le secteur se trouve dans le périmètre de protection des captages d'eau potable.

### 1. Destination des constructions, usage des sols et natures d'activités

Destinations	Sous-destinations	Autorisé ou interdit
<b>Exploitation agricole ou forestière</b>	Exploitation agricole	Dans toutes les zones naturelles les constructions ne sont admises que si : <ul style="list-style-type: none"> <li>• elles ne portent pas atteinte au caractère des lieux avoisinants, des sites et paysages naturels et à leur intérêt esthétique ou écologique ;</li> <li>• elles sont conformes avec les dispositions du PPRNPI « Val d'Allier » (indice <i>i</i> sur le plan de zonage) ;</li> </ul>
	Exploitation forestière	
<b>Habitation</b>	Logement	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. La restauration des bâtiments existants à la date d'approbation du PLU. La restauration étant ici le maintien du bâti en bon état et non une transformation de l'architecture ;</li> <li>2. L'extension des constructions d'habitations existantes est limitée à :</li> </ol>
	Hébergement	

		<ul style="list-style-type: none"> <li>- 30m<sup>2</sup> de surface de plancher pour les habitations d'une surface de plancher comprise entre 60m<sup>2</sup> et 100m<sup>2</sup> ;</li> <li>- 30% de la surface de plancher existante pour les habitations d'une surface de plancher supérieure à 100m<sup>2</sup> dans une limite totale de 250 m<sup>2</sup> (existant + extension).</li> </ul> <p>Le cas échéant, l'extension à usage d'habitation sera privilégiée par changement de destination à l'intérieur des anciens corps de bâtiments (ancienne grange) accolés à l'habitation principale ;</p> <p><b>3.</b> Les annexes aux habitations existantes dans une limite de 50m<sup>2</sup> maximum d'emprise au sol (total des annexes hors piscine) et à condition d'être implantées à 20 m maximum du bâtiment principal ;</p> <p><b>4.</b> Le changement de destination des bâtiments repérés sur le plan de zonage et listés ci-dessous.</p>
--	--	---

<b>Commerce et activités de service</b>	Artisanat et commerce de détail	Interdit Restauration autorisée en NI
	Restauration	
	Commerce de gros	
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	
	Hébergement hôtelier et touristique	
	Cinéma	

<b>Equipements d'intérêt collectif et services publics</b>	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	Interdit
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	Autorisé
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	Interdit
	Salles d'art et de spectacles	
	Equipements sportifs	
	Autres équipements recevant du public	
<b>Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire</b>	Industrie	Interdit
	Entrepôt	
	Bureau	
	Centre de congrès et d'exposition	

<b>Autres usages ou natures d'activités</b>	Dépôts de toute nature (matériaux, déchets, véhicules...)	Interdits sauf en zone Nsc, zone à vocation de stockage et concassage de matériaux dans le respect des réglementations en vigueur. Des écrans végétalisés seront réalisés pour éviter les perceptions des voies et emprises publiques.
---	---	---

	Affouillements, exhaussements et édification de murs de soutènements	Autorisés sous réserve qu'ils soient strictement nécessaires à la réalisation d'un projet admis dans la zone, et sous réserve de la réglementation applicable et sont conformes avec les dispositions du PPRNPI « Val d'Allier » (indice i sur le plan de zonage). Des écrans végétalisés seront réalisés pour éviter les perceptions des voies et emprises publiques.
	Établissements / Activités pré existants à la date d'approbation du PLU, ne correspondant pas à la vocation de la zone.	Extension autorisée dans la limite de 30% de la surface de plancher existante.
	Dispositifs d'énergies renouvelables	L'installation de dispositifs d'énergies renouvelables, dont photovoltaïques devront faire l'objet de mesures d'insertion et de préservation du paysage en concertation entre le maître d'ouvrage, la collectivité et l'ABF.
	Autres usages	Sont interdits le stationnement et campings car à l'air libre les mobil-homes non provisoires et les mobil-homes à usage exclusif d'habitat, les terrains de campings et caravanage.

**Nota :** En zone Ncs, les exploitants des filières de valorisation et d'élimination de déchets inertes doivent mettre en place une gestion conforme au cadre réglementaire d'autorisation, d'enregistrement ou de déclaration de l'installation ou le cas échéant être conformes à la réglementation des Installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE).

Des mesures de protections des milieux naturels, cours d'eau, zones humides, zones boisées doivent être prises en regard des caractéristiques et conditions d'exploitation.

- Le changement de destination des bâtiments repérés sur le plan de zonage et listés ci-dessous et selon les modalités suivantes :

LIEU DIT	SECTION / N° PARCELLE(S) / Description
5/ Les Réaux	AY 70 Ancien corps de ferme à usage de grange indépendant couverture en tuiles mécaniques de terre et tôle
9/Moulin Grand Champ	AT 178 Dépendance accolée, couverture en tuiles mécanique couleur terre cuite rouge
10/ Beaucogny	AY 34 Ancien corps de ferme indépendant, angle en brique, couverture en petites tuiles de terre cuite côté nord et panneau photovoltaïque côté sud

11 ET 12/ Les Demorets	Av 0143 Av 0142 Av 0149 Château du XIXème siècle entouré d'une pièce d'eau et communs distincts identifiés <sup>4</sup> au titre de l'article L.151-19 comme élément bâti remarquable Les 2 ailes de communs sont disposées de part et d'autre de l'allée monumentale axée sur le château
14/ Entrée du bourg	BC 81 Dépendance non accolée, couverture récente en tuiles mécanique couleur terre cuite rouge
15/ Mirebaud	BC 47 Avants corps formant une cour fermée du château de Mirebaud qui est constitué d'un corps de logis du XVI ou XVII ème siècle, couverture en petites tuiles plates ou tuiles mécanique couleur terre cuite rouge
16/ Mirebaud	BC 47 Avants corps formant une cour fermée du château de Mirebaud qui est constitué d'un corps de logis du XVI ou XVII ème siècle, couverture en petites tuiles plates outuiles mécanique couleur terre cuite rouge Colombage apparent
17 / Chamerande	BE 110 Pavillon composant l'entrée du domaine de Chamarande avec une couverture quatre pans couverte en tuile de terre cuite rouge
19/ 20/ La Chapelle	AX 31 Ancien corps de ferme composé de deux bâtis face à face avec habitation et dépendance en mauvais état couverture en petites tuiles de terre cuite
32/ Moulin Ravaud	BM20 Dépendance d'un ancien corps de ferme non accolée, couverture en tuiles mécanique couleur terre cuite rouge
36/ Moulin Chamerande	BE 209 Bâtiment avec couverture en tuiles de terre cuite rouge
37/Mirebeau	BC 32 Pigeonnier en briques enduites avec un toit en tuiles de 4 pans

## 2. Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

### 2.1 Implantation des constructions

---

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

- Se reporter à l'article DG 7.
- A défaut de marges de recul supérieures fixées au plan de zonage, les constructions nouvelles doivent s'implanter à une distance de l'alignement des voies au moins égale à 5m.
- Des implantations différentes pourront être autorisées pour:
  - des extensions ou aménagements de bâtiments existants non-conformes à ces règles ;
  - les locaux techniques des administrations publiques et assimilés.

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

- Les projets de constructions nouvelles doivent tenir compte de l'implantation et de l'orientation des constructions voisines, afin de s'intégrer d'une manière ordonnée aux volumes existants ;
- Les constructions doivent être implantées :
  - soit en limite séparative;
  - soit en retrait des limites séparatives, à une distance ne devant pas être inférieure à 4m et à la moitié de la hauteur de la construction.
- Des implantations différentes pourront être autorisées pour:
  - des extensions ou aménagements de bâtiments existants non-conformes à ces règles ;
  - les locaux techniques des administrations publiques et assimilés.

### 2.2 Hauteur

---

#### • **En zone N/Nl :**

- La hauteur maximale des constructions mesurée depuis le sol existant jusqu'au sommet du bâtiment est fixée à 9 m ;
- La hauteur maximale des constructions annexes aux habitations existantes depuis le sol existant jusqu'au sommet du bâtiment est fixée à 4,5mètres sur un seul niveau ;
- Une hauteur supérieure pourra être admise :
  - dans le cas d'extension de construction existante. Dans ce cas la hauteur maximale sera celle de la construction existante ;
  - pour les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés.

## **2.3 Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère**

---

- L'aspect des constructions devra être compatible avec la tenue générale de la zone et l'harmonie du paysage. En outre les constructions doivent respecter les prescriptions de l'article DG 9.
- Les constructions devront être orientées de manière à favoriser la récupération des apports solaires et valoriser la lumière naturelle pour limiter les dépenses énergétiques.
- Les zones humides et les corridors écologiques protégés au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme font l'objet de prescriptions particulières, se référer aux dispositions générales (DG 9- chapitre « éléments remarquables »).

## **2.4 Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et des abords des constructions**

---

- L'aménagement des abords des constructions doit être réalisé avec des essences locales (cf.annexe 1). Les haies doivent être constituées d'au moins trois espèces différentes.

# **3. Equipements et réseaux**

## **3.1 Desserte par les voies publiques ou privées**

---

Se reporter à l'article DG 7.

## **3.2 Desserte par les réseaux**

---

- Se reporter à l'article DG 8 ;
- En cas d'absence de réseau d'assainissement, toutes les eaux et matières usées doivent être dirigées sur des dispositifs de traitement conformes aux prescriptions du schéma d'assainissement et des directives du SPANC (Service Public d'Assainissement Non Collectif).

## ANNEXES

- ▷ Annexe 1 : Essences végétales conseillées
- ▷ Annexe 2 : Destinations et sous-destinations des constructions
- ▷ Annexe 3 : Définitions et lexique
- ▷ Annexe 4 : renvoi au règlement Général d'Assainissement et le guide durable des eaux pluviales de Moulins communauté.

# ▷ ANNEXE 1 :

## ESSENCES VEGETALES CONSEILLEES

### 1. Recommandations concernant les plantations

Afin de participer de manière pérenne à une maîtrise des expositions des populations sur le plan aérobiologique il est recommandé ;

- de diversifier les plantations ;
- d'éviter l'implantation des espèces végétales les plus allergisantes telles que cyprès, bouleau, aulne.

### 2. Liste non exhaustive des essences végétales conseillées

#### • Arbres à haut-jet

- Erable sycomore (*Acer pseudoplatanus*)
- Hêtre (*Fagus sylvatica*)
- Merisier (*Prunus avium*)
- Tilleul (*Tilia platyphyllos*)
- Chêne, frêne...
- ...

#### • Arbres bas ou arbres recépés

- Charme (*Carpinus betulus*)
- Châtaignier (*Castanea sativa*)
- Erable champêtre (*Acer campestre*)
- Genévrier (*Juniperus communis*)
- Poirier commune (*Pyrus pyraster*)
- Alisier blanc (*Sorbus aria*)
- ...

#### • Arbustes

- Ajonc d'europe (*Ulex europaeus*)
- Aubépine (*Craetaegus monogyma*)
- Camérisier (*Lonicera xylosteum*)
- Cornouiller sanguin (*Cornus sanguinea*)
- Fusain d'Europe (*Euonymus europaeus*)
- Genêt des teinturiers (*Genista tinctoria*)
- Groseillier à maquereau (*Ribes uva crispa*)
- Houx (*Ilex aquifolium*)
- Noisetier (*Corylus avellana*)
- Pommier sauvage (*Malus sylvestris*)
- Prunellier (*Prunus spinosa*)
- Troène (*Ligustrum vulgare*)
- Sureau noir (*Sambucus nigra*)
- ...



## ▷ ANNEXE 2 :

# DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS

Les articles R.151-2, R.151-27 à R.151-29, R.151-30, R.151-33 et R.151-37 définissent le champ d'application des prescriptions relatives aux destinations des constructions et types d'activité.

Destinations	Sous-destinations	Exemples de construction (liste non exhaustive)
<b>Exploitation agricole ou forestière</b>	Exploitation agricole	Logement du matériel, des animaux et des récoltes
	Exploitation forestière	Entrepôts de stockage du bois, des véhicules et des machines permettant l'exploitation forestière
<b>Habitation</b>	Logement	Logement principal, secondaire ou occasionnel des ménages à l'exclusion des hébergements couverts par la sous-destination « hébergement » : maisons individuelles, immeubles collectifs
	Hébergement	Résidences ou foyers avec service : maisons de retraite, résidences universitaires, foyers de travailleurs, résidences autonomie...
<b>Commerce et activités de service</b>	Artisanat et commerce de détail	Constructions commerciales destinées à la présentation et vente de bien directe à une clientèle Constructions artisanales destinées principalement à la vente de biens ou de services
	Restauration	Restauration ouverte à la vente directe pour une clientèle commerciale
	Commerce de gros	Constructions destinées à la présentation et la vente de biens pour une clientèle professionnelle
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	Constructions destinées à l'accueil d'une clientèle pour la conclusion directe de contrat de vente de services ou de prestation de services et accessoirement la présentation de biens
	Hébergement hôtelier et touristique	Constructions destinées à l'hébergement temporaire de courte ou moyenne durée proposant un service commercial
	Cinéma	Etablissement de spectacles cinématographiques (art. L.212-1 du code du cinéma et de l'image animée) accueillant une clientèle commerciale.

<b>Equipements d'intérêt collectif et services publics</b>	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	Constructions destinées à assurer une mission de service public. Ces constructions peuvent être fermées au public ou ne prévoir qu'un accueil limité du public. Cette sous-destination comprend notamment les constructions de l'Etat, des collectivités territoriales, de leurs groupements ainsi que les constructions des autres personnes morales investies d'une mission de service public.
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	Constructions des équipements collectifs de nature technique ou industrielle. Cette sous-destination comprend notamment les constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, les constructions techniques conçues spécialement pour le fonctionnement de réseaux ou de services urbains, les constructions industrielles concourant à la production d'énergie.
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	Equipements d'intérêts collectifs destinés à l'enseignement ainsi que les établissements destinés à la petite enfance, les équipements d'intérêts collectifs hospitaliers, les équipements collectifs accueillant des services sociaux, d'assistance, d'orientation et autres services similaires.
	Salles d'art et de spectacles	Constructions destinées aux activités créatives, artistiques et de spectacle, musées et autres activités culturelles d'intérêt collectif.
	Equipements sportifs	Equipements sportifs » recouvre les équipements d'intérêts collectifs destinés à l'exercice d'une activité sportive. Cette sous-destination comprend notamment les stades, les gymnases ainsi que les piscines ouvertes au public.
	Autres équipements recevant du public	Equipements collectifs destinés à accueillir du public afin de satisfaire un besoin collectif ne répondant à aucune autre sous-destination définie au sein de la destination « Equipement d'intérêt collectif et services publics ». Cette sous-destination recouvre notamment les lieux de culte, les salles polyvalentes, les aires d'accueil des gens du voyage.
<b>Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire</b>	Industrie	Constructions destinées à l'activité extractive et manufacturière du secteur primaire Constructions destinées à l'activité industrielle du secteur secondaire Constructions artisanales du secteur de la construction ou de l'industrie. Cette sous-destination recouvre notamment les activités de production, de construction ou

		de réparation susceptibles de générer des nuisances.
	Entrepôt	Constructions destinées au stockage des biens ou à la logistique
	Bureau	Constructions destinées aux activités de direction et de gestion des entreprises des secteurs primaires, secondaires et tertiaires.
	Centre de congrès et d'exposition	Constructions destinées à l'événementiel polyvalent, l'organisation de salons et forums à titre payant.

Les locaux accessoires sont réputés avoir la même destination et sous-destination que le local principal.

Le contrôle des changements de destination prévu par l'article R.421-17 s'effectue sur la base des 5 destinations et de ces 20 sous-destinations. Le contrôle des changements de destinations « sans travaux » prévu par le b) de l'article R421-17 du CU s'effectue sur la base des seules destinations. Il n'y a pas d'autorisation en cas de changement de sous-destination à l'intérieur d'une même destination. En cas de travaux, le contrôle s'effectue sur la destination et la sous-destination. Dans les autres cas et en application du c) de l'article R421-14 du CU, le contrôle porte sur les sous-destinations.

## ▷ ANNEXE 3 : DEFINITIONS ET LEXIQUE

### LEXIQUE NATIONAL DE L'URBANISME

#### ➤ Annexe

Une annexe est une construction secondaire, de dimensions réduites et inférieures à la construction principale, qui apporte un complément aux fonctionnalités de la construction principale. Elle doit être implantée selon un éloignement restreint entre les deux constructions afin de marquer un lien d'usage. Elle peut être accolée ou non à la construction principale avec qui elle entretient un lien fonctionnel, sans disposer d'accès direct depuis la construction principale.

#### ➤ Bâtiment

Un bâtiment est une construction couverte et close.

#### ➤ Construction

Une construction est un ouvrage fixe et pérenne, comportant ou non des fondations et générant un espace utilisable par l'Homme en sous-sol ou en surface.

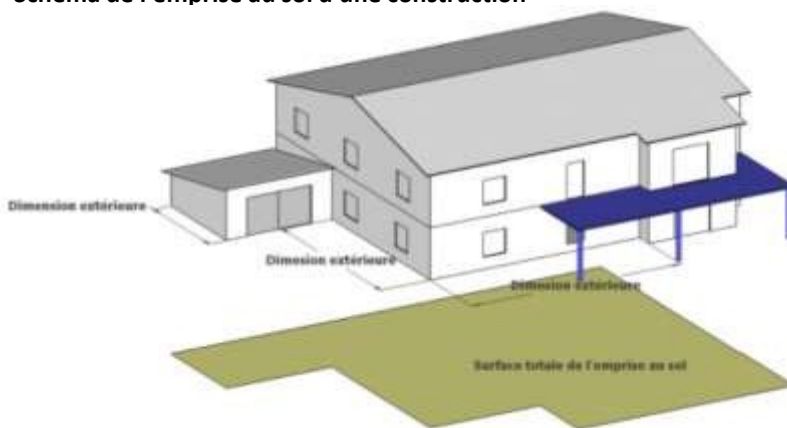
#### ➤ Construction existante

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

#### ➤ Emprise au sol

L'emprise au sol correspond à la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus. Toutefois, les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises sont exclus, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements.

Schéma de l'emprise au sol d'une construction



#### ➤ Extension

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

### ➤ **Façade**

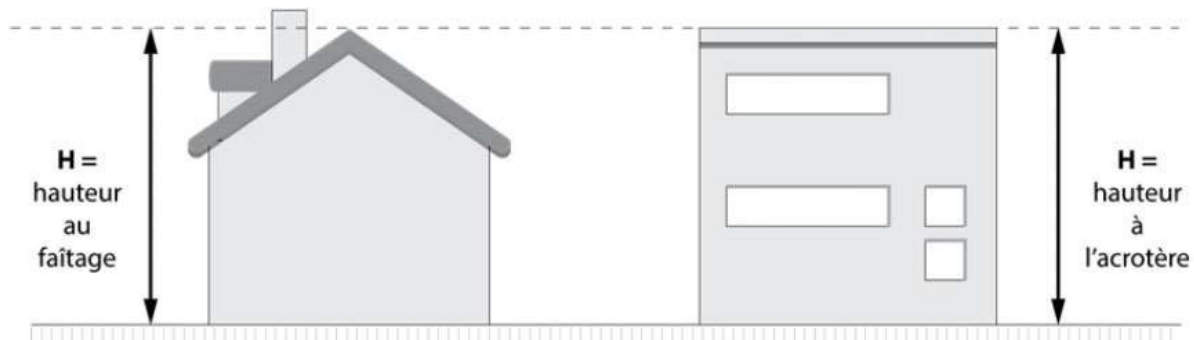
Les façades d'un bâtiment ou d'une construction correspondent à l'ensemble de ses parois extérieures hors toiture. Elles intègrent tous les éléments structurels, tels que les baies, les bardages, les ouvertures, l'isolation extérieure et les éléments de modénature.

### ➤ **Gabarit**

Le gabarit désigne l'ensemble des plans verticaux, horizontaux ou obliques constituant la forme extérieure de la construction. Il résulte de la combinaison des règles de hauteur, de prospects et d'emprise au sol.

### ➤ **Hauteur**

La hauteur totale d'une construction, d'une façade, ou d'une installation correspond à la différence de niveau entre son point le plus haut et son point le plus bas situé à sa verticale. Elle s'apprécie par rapport au niveau du terrain existant avant travaux, à la date de dépôt de la demande. Le point le plus haut à prendre comme référence correspond au faitage de la construction, ou au sommet de l'acrotère, dans le cas de toitures-terrasses ou de terrasses en attique. Les installations techniques sont exclues du calcul de la hauteur.



### ➤ **Limites séparatives**

Les limites séparatives correspondent aux limites entre le terrain d'assiette de la construction, constitué d'une ou plusieurs unités foncières, et le ou les terrains contigus. Elles peuvent être distinguées en deux types: les limites latérales et les limites de fond de terrain. En sont exclues les limites de l'unité foncière par rapport aux voies et emprises publiques.

### ➤ **Local accessoire**

Le local accessoire fait soit partie intégrante d'une construction principale, soit il en constitue une annexe, soit une extension. Il est indissociable du fonctionnement de la construction principale.

### ➤ **Voies ou emprises publiques**

La voie publique s'entend comme l'espace ouvert à la circulation publique, qui comprend la partie de la chaussée ouverte à la circulation des véhicules motorisés, les itinéraires cyclables, l'emprise réservée au passage des piétons, et les fossés et talus la bordant. L'emprise publique correspond aux espaces extérieurs ouverts au public qui ne répondent pas à la notion de voie ni d'équipement public.

➤ **Coefficient d'imperméabilisation :**

Le coefficient d'imperméabilisation est le rapport entre la surface imperméabilisée et la surface totale considérée.

La surface imperméabilisée comprend l'ensemble des emprises au sol des constructions (bâtiments, piscines...) ainsi que toutes surfaces affectées aux voiries, espaces de stationnement, ou autres... revêtues par un dispositif ne permettant pas l'infiltration des eaux dans le sol.

Peuvent être décomptés de la surface imperméabilisée:

- 30% des surfaces aménagées en murs végétalisés,
- 50% des surfaces dédiées aux voiries, cheminements et autres espaces ouverts au public si revêtement perméable (aménagements type evergreen, matrice de graviers, résines drainantes...).
- 50% des toitures végétalisées (épaisseur minimale du substrat de 0,10m),
- 50% des espaces verts ou paysagers aménagés «hors sols» (profondeur minimale de 0,80m).

Exemple de calcul pour un coefficient d'imperméabilisation limité à 60%

Projet sur une parcelle de 1200 m<sup>2</sup> de surface de terrain, emprise au sol du bâti = 350 m<sup>2</sup>, surface des revêtements non perméables, par exemple enrobé (voirie / stationnement) = 470 m<sup>2</sup>.

La surface imperméabilisée est donc de  $350 + 470 = 820$  m<sup>2</sup> soit 68% de la surface globale de l'opération.

Le projet met en œuvre : 120 m<sup>2</sup> de toiture végétalisée, 80 m<sup>2</sup> de cheminement en matrice de graviers, et 60 m<sup>2</sup> de murs végétalisés.

Sont déduit de la surface imperméabilisée :

- 50% des surfaces des toitures végétalisées soit 60 m<sup>2</sup>,
- 50% des revêtements perméables (graviers) soit 40 m<sup>2</sup>,
- 30% des surfaces des murs végétalisés soit 20 m<sup>2</sup>.

La surface imperméabilisée finale est donc de  $820 - 60 - 40 - 20 = 700$  m<sup>2</sup>, soit un coefficient de 58,3%, compatible avec l'objectif défini.

➤ **Coupe et abattage d'arbres :**

Les termes de coupe et abattage n'ont pas de définition absolue. La coupe est l'opération présentant un caractère régulier dans le cadre d'opération de sylviculture. L'abattage présente un caractère accidentel et plus limité.

Ce qui caractérise les actions de coupe et abattage, et ce qui les distingue des opérations de défrichement ; c'est que ces opérations ne modifient pas la destination de l'espace considéré qui conserve sa vocation forestière. C'est le cas des :

- coupes rases suivies de régénération
- substitutions d'essences forestières.

➤ **Défrichement :**

Selon une définition du Conseil d'Etat « sont des défrichements les opérations qui ont pour effet de détruire l'état boisé d'un terrain et de mettre fin à sa destination forestière » sans qu'il y ait lieu de prendre en considération les fins en vue desquelles ces opérations sont entreprises ou les motifs qui inspirent celui qui en prend l'initiative.

Le défrichement se distingue du seul abattage des arbres en ce qu'il comporte également le débroussaillage et l'arrachage des souches et autres racines dans le but de changer définitivement la destination du terrain.

➤ **Surface de plancher**

Pour obtenir la surface de plancher d'une construction, il convient de mesurer les surfaces de chaque niveau à la fois closes et couvertes, calculée à partir du nu intérieur des façades, puis de déduire les surfaces suivantes :

- surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur,
- vides et trémies (ouvertures prévues) des escaliers et ascenseurs,
- surfaces de plancher d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1,80 mètre,
- surfaces de plancher aménagées en vue du stationnement des véhicules motorisés ou non, y compris les rampes d'accès et les aires de manœuvres,
- surfaces de plancher des combles non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial,
- surfaces de plancher des locaux techniques nécessaires au fonctionnement d'un groupe de bâtiments ou d'un immeuble autre qu'une maison individuelle, y compris les locaux de stockage des déchets,
- surfaces de plancher des caves ou des celliers, annexes à des logements, dès lors que ces locaux sont desservis uniquement par une partie commune,
- surface égale à 10 % des surfaces de plancher affectées à l'habitation telles qu'elles résultent s'il y a lieu de l'application des points mentionnés ci-dessus, dès lors que les logements sont desservis par des parties communes intérieures.

Les surfaces telles que les balcons, toitures-terrasses, loggias ne sont pas prises en compte pour le calcul de la surface de plancher d'une construction.

**Annexe 4 : renvoi au règlement Général  
d'Assainissement et le guide durable des eaux pluviales  
de Moulins communauté.**