COMMUNE DU VERNET (03)

Plan Local d'Urbanisme (P.L.U.)

Pièce n°4 : Règlement

Arrêté par délibération du conseil municipal en date du : Au Vernet le : Le Maire	Approuvé par délibération du conseil municipal en date du : Au Vernet le : Le Maire	Modifications / mises en compatibilité :

de l'habitat au développement local

CDHU

Siège social :
11, rue Pargeas
10000 TROYES
Tél. : 03 25 73 39 10
Fax : 03 25 73 37 53

Agence Yonne :
9 Bld Vaulabelle
89000 AUXERRE
Tél. : 03 86 51 79 31
Fax : 03 86 46 62 71

Agence Nièvre :
5, Bld Saint-Exupéry
58000 NEVERS
Tél. : 03 86 36 01 51

PRÉAMBULE

Ce règlement est établi conformément aux articles L. 151-8 à L. 151-42 et R. 151-9 à R. 151-50 du Code de l'Urbanisme.

Il comprend, dans ses premières pages, un rappel des règles qui encadrent la délimitation du territoire en zones ainsi qu'un lexique définissant les termes utilisés et comportant des illustrations pour faciliter leur compréhension.

SOMMAIRE

LA DÉLIMITATION DE ZONES SUR LE TERRITOIRE 6

1. LES ZONES URBAINES (OU « ZONES U ») 6
2. LES ZONES A URBANISER (OU « ZONES AU ») 6
3. LES ZONES AGRICOLES (OU ZONES « A »)..... 6
4. LES ZONES NATURELLES ET FORESTIERES (OU « ZONES N ») 7

DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS..... 8

GLOSSAIRE 11

TITRE I. DISPOSITIONS GÉNÉRALES..... 23

1. CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU P.L.U. 23
2. PORTEE DU REGLEMENT A L'EGARD DES AUTRES REGLES RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS 23
   2.1 Dispositions de la partie législative du code de l'urbanisme portant sur le sursis à statuer et restant applicables, nonobstant les dispositions du présent P.L.U. 23
   2.2 Dispositions de la partie règlementaire du code de l'urbanisme relatives aux limitations s'appliquant aux autorisations d'urbanisme, nonobstant les dispositions du présent P.L.U. 25
   2.3 Les servitudes d'utilité publique 25
   2.4 Desserte des constructions et aménagements 26
   2.5 Servitudes de restriction 26
3. DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES 27
4. CHAMP D'APPLICATION DU REGLEMENT..... 28
   4.1 Adaptations mineures..... 28
   4.2 Dérogations au règlement du Plan Local d'Urbanisme 28
   4.3 Occupations du sol soumises à autorisation ou déclaration préalable 29

TITRE II. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES 30

CHAPITRE 1. DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA 30
   1.1 Affectation des sols et destination des constructions..... 30
   1.2 Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère..... 31
   1.3 Équipements et réseaux 36

CHAPITRE 2. DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB 38
2.1 Affectation des sols et destination des constructions 38
2.2 Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère 39
2.3 Équipements et réseaux 44

CHAPITRE 3. DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UE 46
3.1 Affectation des sols et destination des constructions 46
3.2 Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère 47
3.3 Équipements et réseaux 50

CHAPITRE 4. DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AU 53

CHAPITRE 5. DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 2AUE 54
5.1 Affectation des sols et destination des constructions 54
5.2 Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère 55
5.3 Équipements et réseaux 58

CHAPITRE 6. DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A 60
6.1 Affectation des sols et destination des constructions 60
6.2 Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère 62
6.3 Équipements et réseaux 67

CHAPITRE 7. DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N 68
7.1 Affectation des sols et destination des constructions 68
7.2 Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère 69
7.3 Équipements et réseaux 73

TITRE III. ANNEXE 75

LE RISQUE DE RETRAIT ET GONFLEMENT DES ARGILES 75

LA DÉLIMITATION DE ZONES SUR LE TERRITOIRE

Sur l'intégralité du territoire de la commune couvert par le Plan Local d'Urbanisme (P.L.U.), le règlement peut délimiter et règlementer : des zones urbaines, à urbaniser, agricole, naturelle et forestière.

1. Les zones urbaines (ou « zones U »)

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.

2. Les zones à urbaniser (ou « zones AU »)

Peuvent être classés en zone à urbaniser les secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation.

Lorsque les voies ouvertes au public et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone et que des orientations d'aménagement et de programmation et, le cas échéant, le règlement en ont défini les conditions d'aménagement et d'équipement, les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement et de programmation et, le cas échéant, le règlement.

Lorsque les voies ouvertes au public et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, son ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une modification ou à une révision du plan local d'urbanisme comportant notamment les orientations d'aménagement et de programmation de la zone.

3. Les zones agricoles (ou zones « A »)

Peuvent être classés en zone agricole les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

4. Les zones naturelles et forestières (ou « zones N »)

Peuvent être classés en zone naturelle et forestière, les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison :

1. Soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique ;
2. Soit de l'existence d'une exploitation forestière ;
3. Soit de leur caractère d'espaces naturels ;
4. Soit de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles ;
5. Soit de la nécessité de prévenir les risques notamment d'expansion des crues.

DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS

En application des articles R. 151-27, R.151-28 et R.151-29 du Code de l'urbanisme, un arrêté (NOR : LHAL1622621A) en date du 10 novembre 2016 a défini les sous-destinations des constructions pouvant être règlementées par les plans locaux d'urbanisme.

DESTINATION	SOUS-DESTINATION
Exploitation agricole et forestière	*Exploitation agricole* La sous-destination « exploitation agricole » recouvre les constructions destinées à l'exercice d'une activité agricole ou pastorale. Cette sous-destination recouvre notamment les constructions destinées au logement du matériel, des animaux et des récoltes. *Exploitation forestière* La sous-destination « exploitation forestière » recouvre les constructions et les entrepôts notamment de stockage du bois, des véhicules et des machines permettant l'exploitation forestière.
Habitation	*Logement* La sous-destination « logement » recouvre les constructions destinées au logement principal, secondaire ou occasionnel des ménages à l'exclusion des hébergements couverts par la sous-destination « hébergement ». La sous-destination « logement » recouvre notamment les maisons individuelles et les immeubles collectifs. *Hébergement* La sous-destination « hébergement » recouvre les constructions destinées à l'hébergement dans des résidences ou foyers avec service. Cette sous-destination recouvre notamment les maisons de retraite, les résidences universitaires, les foyers de travailleurs et les résidences autonomie.
Commerce et activité de service	*Artisanat et commerce de détail* La sous-destination « artisanat et commerce de détail » recouvre les constructions commerciales destinées à la présentation et vente de bien directe à une clientèle ainsi que les constructions artisanales destinées principalement à la vente de biens ou services. *Restauration* La sous-destination « restauration » recouvre les constructions destinées à la restauration ouverte à la vente directe pour une clientèle commerciale. *Commerce de gros* La sous-destination « commerce de gros » recouvre les constructions destinées à la présentation et la vente de biens pour une clientèle professionnelle.

	Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle La sous-destination « activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle » recouvre les constructions destinées à l'accueil d'une clientèle pour la conclusion directe de contrat de vente de services ou de prestation de services et accessoirement la présentation de biens. *Hébergement hôtelier et touristique* La sous-destination « hébergement hôtelier et touristique » recouvre les constructions destinées à l'hébergement temporaire de courte ou moyenne durée proposant un service commercial. *Cinéma* La sous-destination « cinéma » recouvre toute construction répondant à la définition d'établissement de spectacles cinématographiques mentionnée à l'article L. 212-1 du code du cinéma et de l'image animée accueillant une clientèle commerciale.
Équipements d'intérêt collectif et services publics	*Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés* La sous-destination « locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés » recouvre les constructions destinées à assurer une mission de service public. Ces constructions peuvent être fermées au public ou ne prévoir qu'un accueil limité du public. Cette sous-destination comprend notamment les constructions de l'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* La sous-destination « locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés » recouvre les constructions des équipements collectifs de nature technique ou industrielle. Cette sous-destination comprend notamment les constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, les constructions techniques conçues spécialement pour le fonctionnement de réseaux ou de services urbains, les constructions industrielles concourant à la production d'énergie. *Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale* La sous-destination « établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale » recouvre les équipements d'intérêts collectifs destinés à l'enseignement ainsi que les établissements destinés à la petite enfance, les équipements d'intérêts collectifs hospitaliers, les équipements collectifs accueillant des services sociaux, d'assistance, d'orientation et autres services similaires. *Salle d'art et spectacle* La sous-destination « salles d'art et de spectacles » recouvre les constructions destinées aux activités créatives, artistiques et de spectacle, musées et autres activités culturelles d'intérêt collectif. *Équipements sportif* La sous-destination « équipements sportifs » recouvre les équipements d'intérêts collectifs destinées 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 La sous-destination « autres équipements recevant du public » recouvre les équipements collectifs destinées 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.
Autres activités du secteur secondaire ou tertiaire	*Industrie* La sous-destination « industrie » recouvre les constructions destinées à l'activité extractive et manufacturière du secteur primaire, les constructions destinées à l'activité industrielle du secteur secondaire ainsi que les constructions artisanales du secteur de la construction ou de l'industrie. Cette sous-destination recouvre notamment les activités de production, de construction ou de réparation susceptibles de générer des nuisances. *Entrepôt* La sous-destination « entrepôt » recouvre les constructions destinées au stockage des biens ou à la logistique. *Bureau* La sous-destination « bureau » recouvre les constructions destinées aux activités de direction et de gestion des entreprises des secteurs primaires, secondaires et tertiaires. *Centre de congrès et d'exposition* La sous-destination « centre de congrès et d'exposition » recouvre les constructions destinées à l'événementiel polyvalent, l'organisation de salons et forums à titre payant.

Glossaire

• Accès

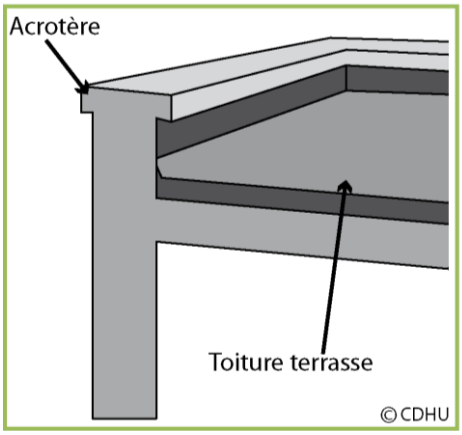
L'accès est un passage privé, non ouvert à la circulation publique, situé sur l'emprise de la propriété ou aménagé sur fonds voisin et reliant le terrain à la voie de desserte (qui doit être carrossable). Il correspond donc à l'ouverture en façade d'un terrain privé donnant sur une voie de desserte (portail, porche) et au cheminement y conduisant.

• Adossement

L'adossement consiste à accoler une construction nouvelle à un bâtiment existant.

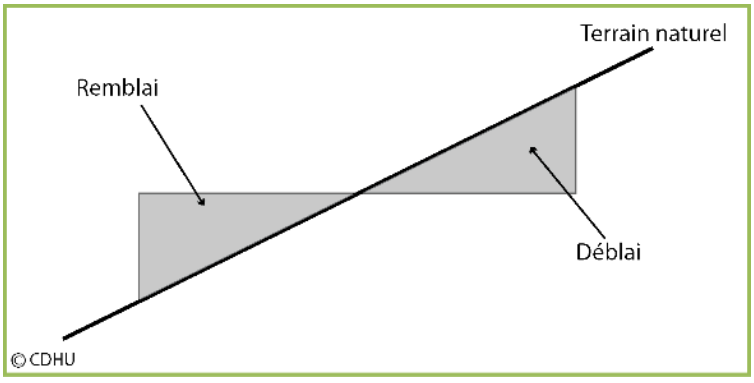
• Acrotère

Saillie verticale d'une façade, au-dessus du niveau d'une toiture-terrasse, ou d'une toiture à faible pente, pour en masquer la couverture.



• Affouillement

Les affouillements et exhaussements renvoient aux travaux de terrassement réalisés sur un terrain naturel. Ils se traduisent respectivement par l'enlèvement de terres pour niveler ou abaisser le sol (déblai) ou, à l'inverse, l'ajout de terres pour niveler ou élever le sol (remblai).



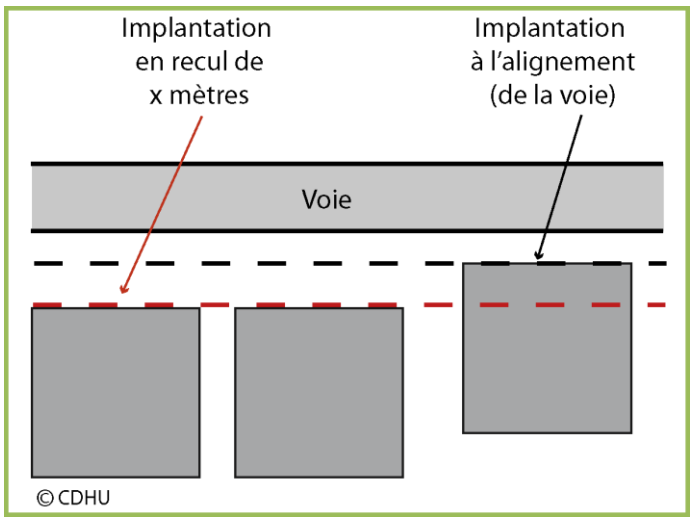
• Alignement

L'alignement correspond à la limite entre le domaine public routier (la voie publique) et les propriétés privées riveraines.

Implantation et alignement

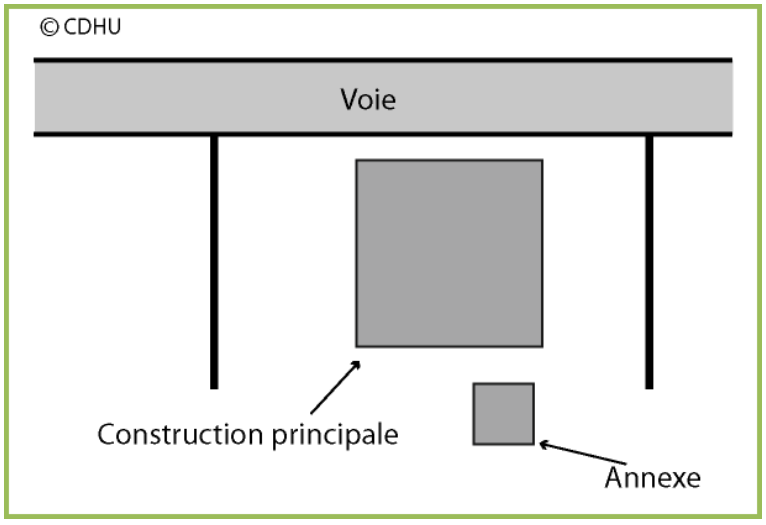
Les expressions « implantation à l'alignement » ou « en recul de x mètres» renvoient à une implantation :

- sur la limite entre la voie publique et les propriétés privées ;
- ou à une distance prescrite calculée depuis cette limite.



• Annexe à la construction

Construction implantée sur la même unité foncière que la construction principale sans faire corps avec elle (non accolée et à plus d'un mètre) et constituant un complément fonctionnel à cette dernière (liste d'exemples non exhaustive : abris de jardin, locaux piscine, locaux techniques, garage…).



• Caravane (R.111-47 du code de l'urbanisme)

Est considérée comme caravane le véhicule ou l'élément de véhicule qui, équipé pour le séjour ou l'exercice d'une activité, **conserve en permanence** des moyens de mobilité lui permettant de se déplacer par lui-même ou être déplacé par simple traction.

Elle diffère des résidences mobiles de loisirs par le fait que le code de la route **l'autorise à circuler sur la voie publique**.

• Camping

Terrain conçu et aménagé pour accueillir une activité de logement en plein air (tentes, caravanes…). Cette pratique est règlementée aux articles R. 111-32 à R. 111-35 du code de l'urbanisme.

• Changement de destination

Il y a changement de destination lorsqu'il y a passage de l'une à l'autre des 5 destinations de constructions principales identifiées dans le code de l'urbanisme.

• Clôture

Une clôture est ce qui sert à enclore un espace, le plus souvent à **séparer deux propriétés** : propriété privée et domaine public, ou deux propriétés privées. Elle est alors élevée en limite séparative des deux propriétés.

Ceci ne saurait toutefois constituer une règle absolue, la clôture **pouvant parfois être édifiée en retrait de cette limite** pour diverses raisons, notamment le respect des règles d'alignement.

Ne constitue en revanche pas une clôture au sens du code de l'urbanisme un ouvrage destiné à séparer différentes parties d'une même unité foncière en fonction de l'utilisation par le même propriétaire de chacune d'elles : espace habitation – espace activité – espace cultivé, etc.…

• Construction

Le terme de construction englobe **tous les ouvrages ou installations** (à l'exception des clôtures qui bénéficient d'un régime propre) qui entrent dans le champ d'application du permis de construire ou de déclaration préalable.

• Construction principale

Le terme de construction principale renvoie au bâtiment ayant la **fonction principale** dans un ensemble de constructions ou au **bâtiment le plus important** dans un ensemble de constructions ayant la même fonction.

• Destination

D'après le code de l'urbanisme, les règles peuvent être différenciées selon les catégories de constructions répondant aux cinq grandes destinations suivantes :

- Exploitation agricole et forestière ;
- Habitation ;
- Commerce et activités de service ;
- Equipement d'intérêt collectif et services publics ;
- Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire.

Ces destinations se déclinent en vingt sous-destinations.

• Egout du toit

L'égout du toit correspond à la limite ou ligne basse d'un pan de couverture. Il correspond à la hauteur de façade, sauf en cas de débords de toiture importants.

• Emplacement réservé

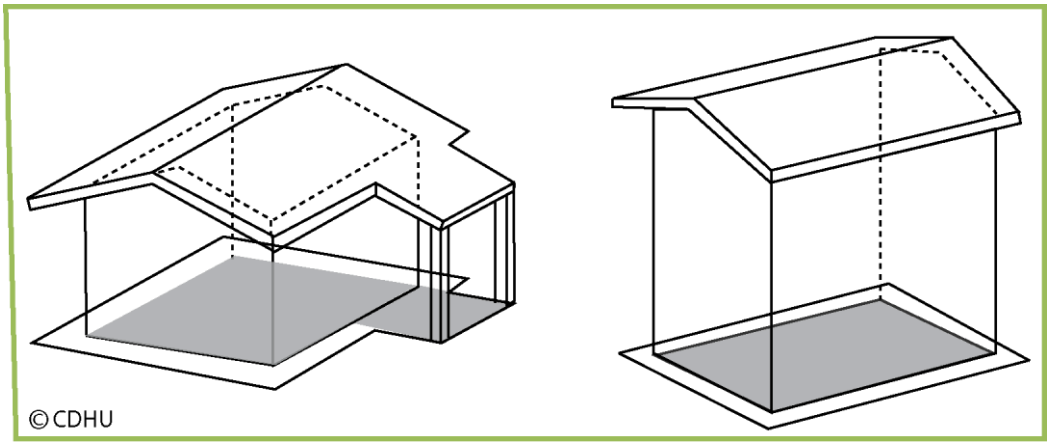
L'emplacement réservé est un outil dont la collectivité peut disposer dans le cadre de son document d'urbanisme pour « prendre une option » sur des terrains bâtis ou non bâtis qu'elle envisage d'acquérir, uniquement pour un usage **d'intérêt général futur** : voies et ouvrages publics (STEP, équipements scolaires, sanitaires, sociaux…), installations d'intérêt général (camping, aire de stationnement pour les gens du voyage…), espace vert, programme de logements sociaux.

Dans ces emplacements **toute construction ou aménagement autre que ceux prévus par la réserve est interdit**.

Le propriétaire d'un terrain bâti ou non bâti réservé par le document d'urbanisme peut, dès que le plan est rendu opposable, exiger de la collectivité publique ou du service public au bénéfice duquel le terrain a été réservé qu'il soit procédé à son acquisition.

• Emprise au sol

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



• Emprise publique

L'emprise publique correspond à un **espace public qui ne peut être considéré comme une voie** (publique ou privée). Constituent ainsi des emprises publiques les voies ferrées, les lignes de métro et tramways, les cours d'eau domaniaux, les canaux, les jardins et parcs publics, les bâtiments universitaires et leurs dépendances, les enceintes pénitentiaires.

• Espace Boisé Classé (L. 113-1 du code de l'urbanisme)

Les plans locaux d'urbanisme peuvent classer comme espaces boisés, les bois, forêts, parcs à conserver, à protéger ou à créer, qu'ils relèvent ou non du régime forestier, enclos ou non, attenant ou non à des habitations.

Ce classement peut s'appliquer également à des arbres isolés, des haies ou réseaux de haies, des plantations d'alignements. Le classement **interdit tout changement d'affectation** ou **tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements**.

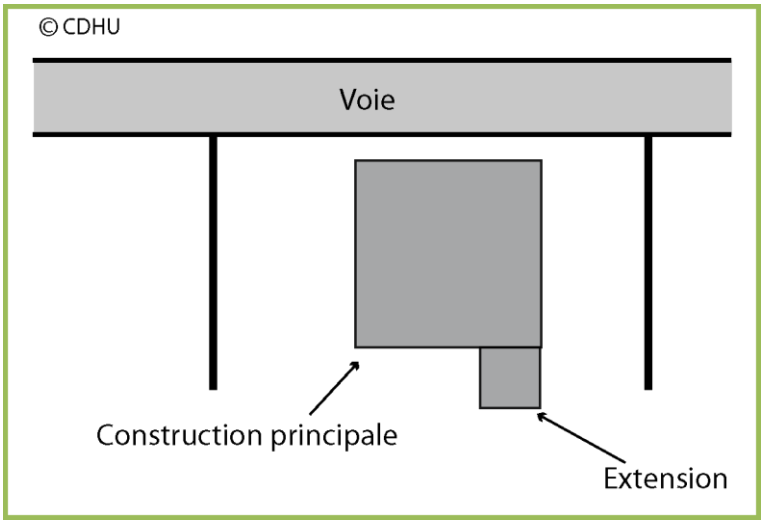
• Espaces libres

Les espaces libres sont les espaces sur lesquels ne s'exerce pas l'emprise au sol des constructions, les aménagements de voirie et les surfaces de stationnement imperméabilisées.

• Exhaussement (voir Affouillement)

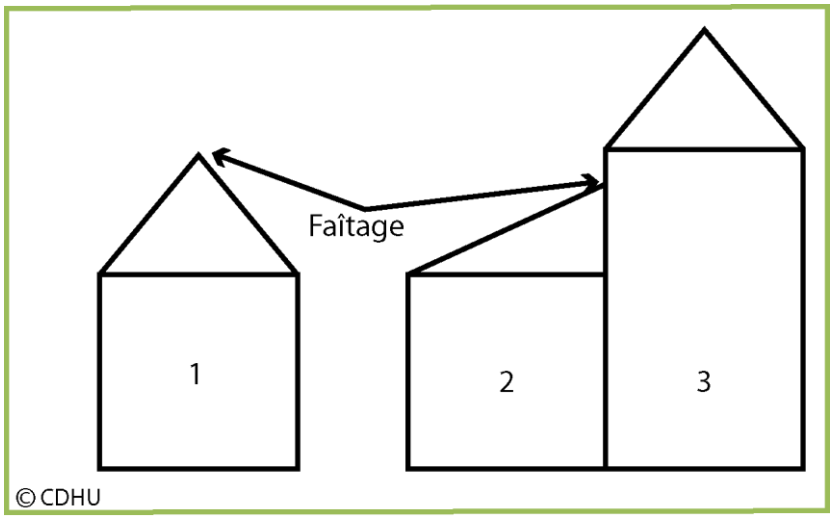
• Extension

Il s'agit d'une augmentation de la surface et /ou du volume d'une construction. Elle peut intervenir horizontalement **dans la continuité** de la construction principale, ou verticalement, par une surélévation de la construction. Elle se différencie de l'annexe qui n'est pas accolée à la construction principale originelle.



• Faîtage

Ligne de **jonction supérieure de pans de toitures inclinés suivant des pentes opposées**, ou ligne de jonction haute **entre un pan unique et la façade** sur laquelle il s'appuie.

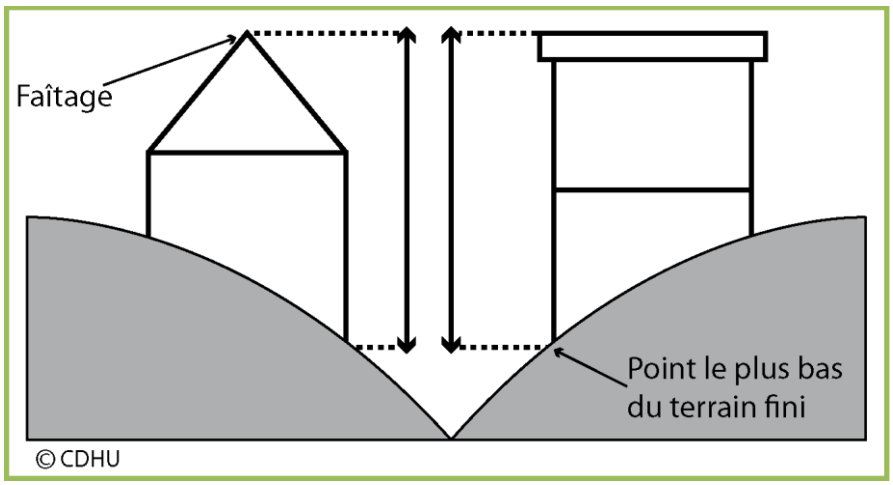


• Habitation légère de loisir (R.111-37 du code de l'urbanisme)

Sont regardées comme des habitations légères de loisirs (HLL) les **constructions** démontables ou transportables, destinées à une occupation temporaire ou saisonnière à usage de loisirs. Elle diffère des caravanes et résidences mobiles par **l'absence du caractère permanent de sa mobilité**.

• Hauteur

La hauteur des constructions correspond à la différence entre le **niveau du faîtage** (ou point le plus haut de la toiture, ouvrages techniques, cheminées et garde-corps exclus) et le **point le plus bas du terrain fini** au contact de la façade du bâtiment.



• Installation Classée pour la Protection de l'Environnement (ICPE)

L'article L. 511-1 du code de l'environnement définit comme une installation classée « *les usines, ateliers, dépôts, chantiers et, d'une manière générale, les installations exploitées ou détenues par toute personne physique ou morale, publique ou privée, qui peuvent présenter des dangers ou des inconvénients soit pour la commodité du voisinage, soit pour la santé, la sécurité, la salubrité publiques, soit pour l'agriculture, soit pour la protection de la nature, de l'environnement et des paysages, soit pour l'utilisation rationnelle de l'énergie, soit pour la conservation des sites et des monuments ainsi que des éléments du patrimoine archéologique ».*

L'article L. 511-2 du même code soumet les installations à autorisation, à enregistrement ou à déclaration suivant la gravité des dangers ou des inconvénients que peut présenter leur exploitation.

• Liaison douce ou cheminement doux

Voie dédiée à la circulation alternative aux transports motorisés, comme le vélo ou la marche à pied.

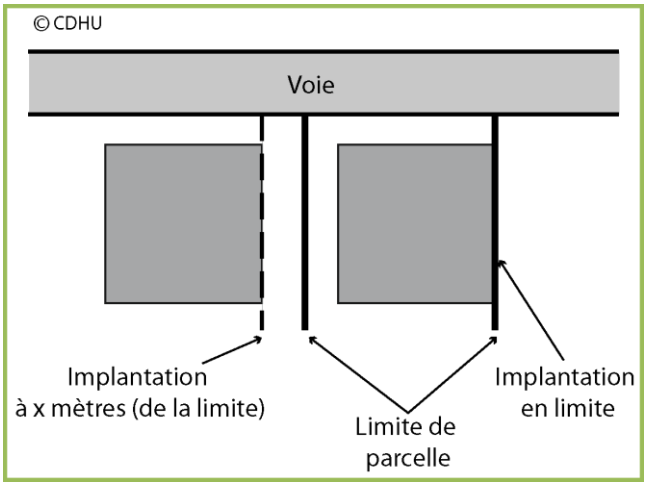
• Limite séparative

Les limites séparatives d'un terrain sont celles qui ne sont pas riveraines d'une voie ou d'une emprise publique.

Implantation en limite séparative

Les expressions « implantation en limite » ou « en recul de x mètres» renvoient à une implantation :

- sur la limite entre les propriétés privées ;
- ou à une distance prescrite calculée depuis cette limite.



• Lotissement (L. 442-1 du code de l'urbanisme)

Constitue un lotissement la division en propriété ou en jouissance d'une unité foncière ou de plusieurs unités foncières contiguës ayant pour objet de créer un ou plusieurs lots destinés à être bâtis.

• Mur-bahut

Muret bas supportant un élément à claire-voie.

• Mur gouttereau

Mur extérieur sous les gouttières ou les chenaux d'un versant de toit. Il s'oppose au mur pignon.

• Mur-pignon

Mur extérieur de la maison qui comporte le pignon (c'est-à-dire la partie supérieure du mur qui supporte le faîtage du toit et se termine en épousant la forme des combles). Il s'oppose au mur gouttereau.

• (En) retrait ou recul

Se dit de la distance que doit respecter l'implantation d'une construction par rapport à une limite définie. Cette limite peut être l'axe de la voie, l'alignement ou la limite séparative.

• Propriété foncière

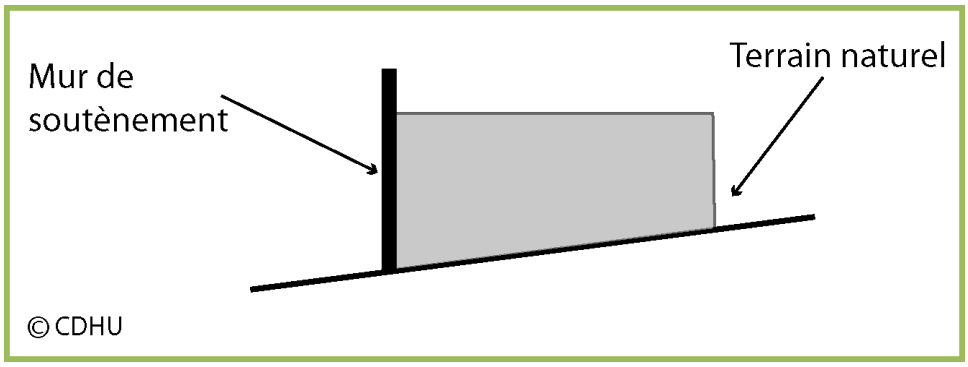
La propriété foncière porte sur la surface du sol, l'assiette, délimitée par ses confins, c'est-à-dire les propriétés voisines. Elle s'exerce sur un volume pyramidal afin de permettre au propriétaire de construire et planter : en d'autres termes, la propriété s'étend au sous-sol et à l'espace aérien.

• Résidences mobiles de loisirs (R.111-41 du code de l'urbanisme)

Sont regardées comme des résidences mobiles de loisirs **les véhicules terrestres habitables** qui sont destinés à une occupation temporaire ou saisonnière à usage de loisir, qui **conservent des moyens de mobilité** leur permettant d'être déplacés par traction mais que le **code de la route interdit de faire circuler**.

• Soutènement (murs, enrochements, talus…)

Un mur de soutènement a pour rôle de maintenir des massifs de terre.



• Surface de plancher

La surface de plancher de la construction est égale à la somme des surfaces de plancher de chaque **niveau clos et couvert sous hauteur de plafond supérieur à 1,80 mètres**.

Cette surface est calculée à partir du **nu intérieur des façades**, l'épaisseur des murs extérieurs n'étant pas comptabilisée.

Il convient donc de **déduire les surfaces occupées** par :

- les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur ;
- les cages d'ascenseurs et d'escaliers ;
- les aires de stationnement à destination de véhicules motorisés ou non (y compris les rampes d'accès et les aires de manœuvres) ;
- les caves ou celliers annexes des logements en habitat collectif (dès lors que ces locaux sont desservis uniquement par une partie commune) ;

- les combles non aménageables (pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial) ;
- les locaux techniques des bâtiments d'activité ou d'habitation collectif (y compris les locaux de stockage des déchets) ;
- les circulations intérieures pour l'habitat collectif (déduction forfaitaire de 10% des surfaces de plancher affectées à l'habitation).

• Sursis à statuer

Mesure conservatoire permettant à l'autorité compétente de **différer la décision** sur une autorisation d'urbanisme qui lui est soumise et **d'interdire temporairement** au pétitionnaire le droit de réaliser son projet. Cette décision doit être **motivée**.

• Terrain fini

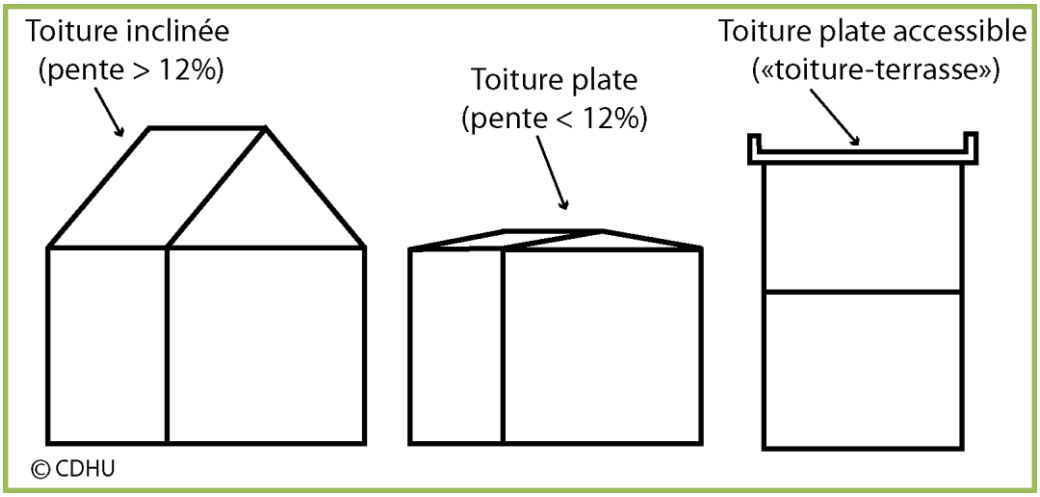
Terrain dans son état postérieur aux travaux d'exhaussement ou d'affouillement entrepris en vue de la réalisation d'un projet.

• Terrain naturel

Terrain dans son état antérieur aux travaux d'exhaussement ou d'affouillement entrepris en vue de la réalisation d'un projet.

• Toiture plate

On distingue notamment les toitures plates accessibles (dites « toitures terrasse ») et les toitures plates inaccessibles. Sont considérées comme toitures plates celles dont la pente est inférieure à 12%.



• Unité foncière

Parcelle ou ensemble de parcelles contigües appartenant à un même propriétaire ou à la même indivision.

• Voie de desserte

Une voie de desserte est une voie **arrivant aux abords immédiats d'un terrain**. Cette notion de desserte est complémentaire de celle « d'accès » : le terrain doit en effet disposer de la possibilité de se raccorder à la voie de desserte par un accès.

En effet et à titre d'exemple, les terrains riverains d'une autoroute sont desservis par cette dernière mais tout accès direct leur est interdit.

• Voie privée

Une voie privée est une voie appartenant à une personne privée. Il peut également s'agir du domaine privé communal, tels les chemins ruraux.

• Voie publique

Voie affectée à la circulation terrestre publique (hors voies ferrées) appartenant au domaine public de la collectivité qui en est propriétaire. Elle comprend non seulement la partie de la chaussée ouverte à la circulation des véhicules, mais aussi la partie de l'emprise réservée au passage des piétons.

TITRE I. DISPOSITIONS GÉNÉRALES

1. Champ d'application territorial du P.L.U.

Le présent règlement s'applique à l'intégralité du territoire de la commune du Vernet (03).

2. Portée du règlement à l'égard des autres règles relatives à l'occupation des sols

2.1 Dispositions de la partie législative du code de l'urbanisme portant sur le sursis à statuer et restant applicables, nonobstant les dispositions du présent P.L.U.

Article L. 424-1 : L'autorité compétente se prononce par arrêté sur la demande de permis ou, en cas d'opposition ou de prescriptions, sur la déclaration préalable.

Il peut être sursis à statuer sur toute demande d'autorisation concernant des travaux, constructions ou installations dans les cas prévus aux articles L. 102-13 [**opération d'intérêt national**], L. 153-11 [**élaboration ou révision d'un P.L.U.**], L. 311-2 [**zone d'aménagement concerté**] et L. 313-2 [**élaboration ou révision d'un plan de sauvegarde**] du présent code et par l'article L. 331-6 du code de l'environnement [**création d'un parc national**].

Il peut également être sursis à statuer [selon les modalités précisées aux alinéas 7 à 9 de l'article L.424- 1] :

- dès la date d'ouverture de l'enquête préalable à la **déclaration d'utilité publique** d'une opération, sur les demandes d'autorisation concernant des travaux, constructions ou installations à réaliser sur des terrains devant être compris dans cette opération ;
- lorsque des travaux, des constructions ou des installations sont susceptibles de compromettre ou de rendre plus onéreuse **l'exécution de travaux publics ou une opération d'aménagement**, dès lors que la mise à l'étude d'un projet de travaux publics ou le projet d'aménagement a été pris en considération par l'autorité compétente et que les terrains affectés par ce projet ont été délimités ;

Article L. 102-13 : Lorsque des travaux, des constructions ou des installations sont susceptibles de compromettre ou de rendre plus onéreuse la réalisation d'une opération d'aménagement dans le périmètre des opérations d'intérêt national, le sursis à statuer peut être opposé, dans les conditions définies à l'article L. 424-1, dès lors que la mise à l'étude du projet d'aménagement a été prise en considération par l'autorité administrative compétente de l'Etat et que les terrains affectés par ce projet ont été délimités.

La décision de prise en considération cesse de produire effet si, dans un délai de dix ans à compter de son entrée en vigueur, la réalisation de l'opération d'aménagement n'a pas été engagée.

Article L. 153-11 (2ème alinéa): A compter de la publication de la délibération prescrivant l'élaboration d'un plan local d'urbanisme, l'autorité compétente peut décider de surseoir à statuer, dans les conditions et délai prévus à l'article L. 424-1, sur les demandes d'autorisation concernant des constructions, installations ou opérations qui seraient de nature à compromettre ou à rendre plus onéreuse l'exécution du futur plan.

Article L. 311-2 : A compter de la publication de l'acte créant une zone d'aménagement concerté, les propriétaires des terrains compris dans cette zone peuvent mettre en demeure la collectivité publique ou l'établissement public qui a pris l'initiative de la création de la zone, de procéder à l'acquisition de leur terrain, dans les conditions et délais prévus à l'article L. 230-1.

Article L. 313-2 (2ème alinéa): A compter de la publication de la décision prescrivant l'élaboration d'un plan de sauvegarde et de mise en valeur ou sa révision, les travaux de la nature de ceux qui sont indiqués ci-dessus peuvent faire l'objet d'un sursis à statuer dans les conditions et délais prévus à l'article L. 424-1.

Article L. 331-6 : A compter de la décision de l'autorité administrative prenant en considération la création d'un parc national dans les conditions fixées par le décret prévu à l'article L. 331-7, les travaux, constructions et installations projetés dans les espaces ayant vocation à figurer dans le cœur du parc national qui auraient pour effet de modifier l'état des lieux ou l'aspect des espaces en cause sont soumis à autorisation de l'autorité administrative, ou, s'ils sont soumis à une autorisation d'urbanisme, à l'avis conforme de cette autorité.

Il peut être sursis à statuer sur les demandes d'autorisation dont ils font l'objet dans les conditions et délai prévus à l'article L. 424-1 du code de l'urbanisme.

2.2 Dispositions de la partie règlementaire du code de l'urbanisme relatives aux limitations s'appliquant aux autorisations d'urbanisme, nonobstant les dispositions du présent P.L.U.

Article R. 111-2 [**salubrité ou sécurité publique**]: Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations.

Article R. 111-4 [**sites ou vestiges archéologiques**]: Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature, par sa localisation et ses caractéristiques, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.

Article R. 111-26 [**environnement**]: Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable doit respecter les préoccupations d'environnement définies aux articles L. 110-1 et L. 110-2 du code de l'environnement. Le projet peut n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si, par son importance, sa situation ou sa destination, il est de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement.

Article R. 111-27 [**intégration paysagère**]: Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

2.3 Les servitudes d'utilité publique

Les servitudes d'utilité publique affectant le territoire sont reportées dans une annexe spécifique du dossier du Plan Local d'Urbanisme. Les règles de chaque zone peuvent voir leur application modifiée, restreinte ou annulée par les effets particuliers d'une servitude d'utilité publique.

Lorsqu'un projet est concerné par une servitude, le service instructeur doit obligatoirement consulter le gestionnaire de la servitude en question.

2.4 Desserte des constructions et aménagements

Outre les règles édictées par le Plan Local d'Urbanisme, les raccordements des constructions aux réseaux doivent également satisfaire :

- aux dispositions de l'article L. 111-11 qui précise notamment les éléments suivants : lorsque, compte tenu de la destination de la construction ou de l'aménagement projeté, des travaux portant sur les réseaux publics de distribution d'eau, d'assainissement ou de distribution d'électricité sont nécessaires pour assurer la desserte du projet, le permis de construire ou d'aménager ne peut être accordé si l'autorité compétente n'est pas en mesure d'indiquer dans quel délai et par quelle collectivité publique ou par quel concessionnaire de service public ces travaux doivent être exécutés ;
- aux règlements du service public d'assainissement non collectif (SPANC) et du service public de l'eau ;
- au règlement sanitaire départemental (R.S.D.) ;
- aux règles de salubrité et sécurité publique spécifiées notamment dans le Code civil, le Code de la santé publique, le Code de la construction et de l'habitation, le Code général des collectivités territoriales.

2.5 Servitudes de restriction

Article L. 151-41 : Le règlement peut délimiter des terrains sur lesquels sont institués :

1. Des emplacements réservés aux voies et ouvrages publics dont il précise la localisation et les caractéristiques ;
2. Des emplacements réservés aux installations d'intérêt général à créer ou à modifier ;
3. Des emplacements réservés aux espaces verts à créer ou à modifier ou aux espaces nécessaires aux continuités écologiques ;
4. Dans les zones urbaines et à urbaniser, des emplacements réservés en vue de la réalisation, dans le respect des objectifs de mixité sociale, de programmes de logements qu'il définit ;
5. Dans les zones urbaines et à urbaniser, des servitudes interdisant, sous réserve d'une justification particulière, pour une durée au plus de cinq ans dans l'attente de l'approbation par la commune d'un projet d'aménagement global, les constructions ou installations d'une superficie supérieure à un seuil défini par le règlement. Ces servitudes ne peuvent avoir pour effet d'interdire les travaux ayant pour objet l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension limitée des constructions existantes.

3. Division du territoire en zones

Le Plan Local d'Urbanisme divise le territoire de la commune du Vernet (03) en zones urbaines, zones à urbaniser, zones agricoles, zones naturelles et forestières déclinées comme suit dans le tableau de synthèse ci-dessous.

Des indices, auxquels s'attachent des prescriptions particulières peuvent être juxtaposés en suffixe au zonage.

ZONE	Définition	Sous-secteur
UA	Zone urbaine ancienne correspondant au cœur historique du bourg	
UB	Zone urbaine pavillonnaire d'extension plus récente	
UE	Zone urbaine à vocation économique (Z.A. des Combes et des Fonds Vilains)	
1AU	Zone à urbaniser à court terme, à vocation principale d'habitat (correspondant à l'OAP des Petits Près)	
2AUE	Zone à urbaniser à long terme à vocation économique (pour extension éventuelle de la Z.A. des Combes)	
A	Zone agricole	**Al** : zone agricole de loisirs (correspondant aux centres équestres)
		Ac : zone agricole strictement inconstructible (correspondant à des corridors écologiques)
N	Zone naturelle et forestière	**Nl**: Zone naturelle de loisirs (correspondant au terrain de football)

Le caractère de chaque zone est précisé en chapeau introductif des dispositions règlementaires qui s'y appliquent (Titre II. et suivants du présent règlement).

4. Champ d'application du règlement

4.1 Adaptations mineures

Article L.152-3 : Les règles et servitudes définies par un plan local d'urbanisme :

1. Peuvent faire l'objet d'adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes ;
2. Ne peuvent faire l'objet d'aucune autre dérogation que celles prévues par les dispositions de la présente sous-section.

4.2 Dérogations au règlement du Plan Local d'Urbanisme

• Dans l'ensemble des zones du présent Plan Local d'Urbanisme (L. 111-15), en cas de **destruction**, la reconstruction à l'identique des constructions édifiées régulièrement est admise dans un délai de dix ans.

Toutefois, la reconstruction pourra être refusée dans le cas où le terrain d'assiette de la construction est concerné par un emplacement réservé ou une servitude d'utilité publique. La reconstruction pourra également être refusée si celle-ci est susceptible de générer des problèmes au regard de la sécurité routière.

• Par ailleurs, les articles L. 152-4 et L. 152-5 du code de l'urbanisme apportent des précisions complémentaires sur les possibles dérogations aux règles édictées par le Plan Local d'Urbanisme.

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

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

L'autorité compétente recueille l'accord de l'autorité administrative compétente de l'Etat et du maire ou du président de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de plan local d'urbanisme, lorsqu'ils ne sont pas ceux qui délivrent le permis de construire.

Article L. 152-5 : L'autorité compétente pour délivrer le permis de construire ou le permis d'aménager et prendre la décision sur une déclaration préalable peut, par décision motivée, dans des limites fixées par un décret en Conseil d'Etat, déroger aux règles des plans locaux d'urbanisme relatives à l'emprise au sol, à la hauteur, à l'implantation et à l'aspect extérieur des constructions afin d'autoriser :

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

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

Le présent article n'est pas applicable :

1. Aux immeubles classés ou inscrits au titre des monuments historiques en application du titre II du livre VI du code du patrimoine ;
2. Aux immeubles protégés au titre des abords en application de l'article L. 621-30 du même code ;
3. Aux immeubles situés dans le périmètre d'un site patrimonial remarquable mentionné à l'article L. 631-1 dudit code ;
4. Aux immeubles protégés en application de l'article L. 151-19 du présent code.

4.3 Occupations du sol soumises à autorisation ou déclaration préalable

Outre les constructions soumises au régime du permis de construire et conformément à l'article R*421-12 du code de l'urbanisme, certaines occupations ou utilisations du sol doivent être soumises à autorisation ou déclaration selon le cadre défini, parmi lesquelles l'édification des clôtures.

TITRE II. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

Chapitre 1. Dispositions applicables à la zone UA

Caractère de la zone

La zone UA correspond au tissu bâti dense du bourg ancien. Elle a comme vocation principale l'habitat, bien que les occupations mixtes habitat / activités soient permises. Elle constitue la principale zone d'habitat actuelle et un secteur prioritaire d'habitat futur qui sera densifié.

1.1 Affectation des sols et destination des constructions

1.1.1 Constructions, activités usages et affectations des sols interdits

Sont interdites les constructions ayant la destination (*ou sous-destination*) suivante :

- Exploitation agricole et forestière ;
- *Commerce de gros* ;
- *Industrie* ;
- *Entrepôt*.

Sont également interdits les usages et affectations des sols suivants :

- Les caravanes ;
- Le camping ;
- Les habitations légères de loisirs (HLL) ;
- Les résidences mobiles de loisirs ;
- Les exhaussements et affouillements hors rattrapage de pente ;
- Les exhaussements et affouillements de plus d'1 mètre.

1.1.2 Constructions, activités, usages et affectations des sols soumis à conditions particulières

Sont autorisées sous conditions les constructions ayant la *sous-destination* suivante :

- *Artisanat et commerce de détail*, à condition d'être limitées au commerce de détail.

1.1.3 Constructions et activités autorisées

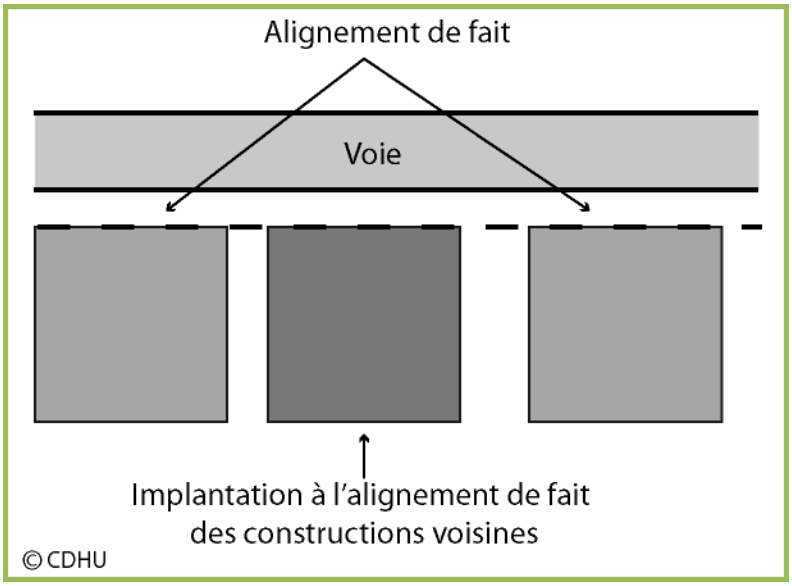
Sont autorisées les constructions ayant la destination (*ou sous-destination*) suivante :

- Habitation ;
- *Restauration* ;
- *Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle* ;
- *Hébergement hôtelier et touristique* ;
- *Cinéma* ;
- Equipements d'intérêt collectif et services publics ;
- *Bureau* ;
- *Centre de congrès et d'exposition*.

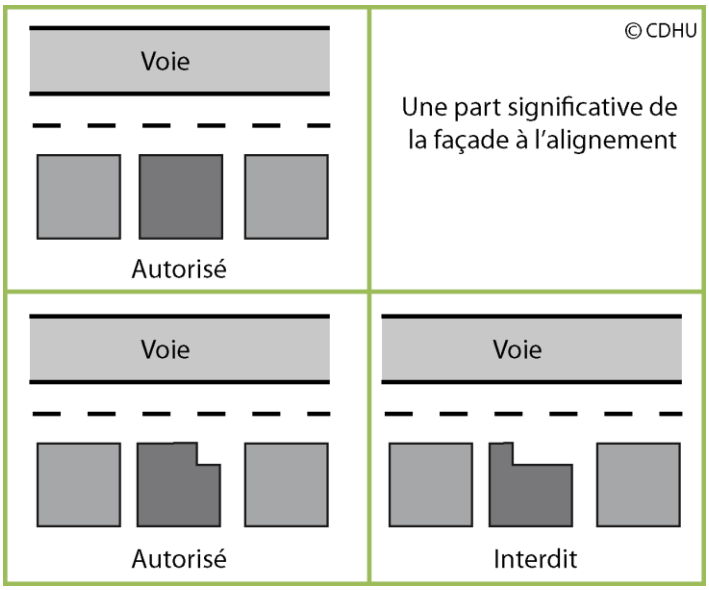
1.2 Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

1.2.1 Volumétrie et implantation des constructions

Implantation : lorsqu'une continuité d'alignement sur la voie existe, les constructions principales doivent s'implanter à l'alignement de fait des constructions voisines.



L'obligation d'un alignement signifie que la construction doit comporter au moins une part significative de sa façade ou de son pignon à l'alignement des constructions voisines.

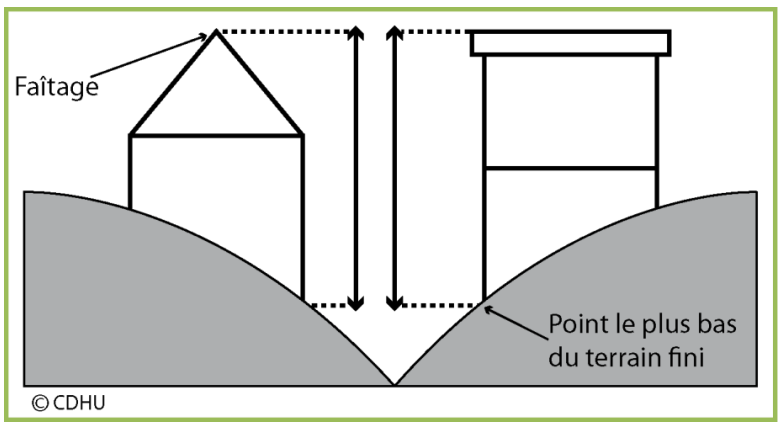


A défaut de l'existence d'un alignement entre les constructions voisines, les constructions principales doivent s'implanter avec le souci constant d'une composition harmonieuse compatible avec l'environnement urbain existant à proximité.

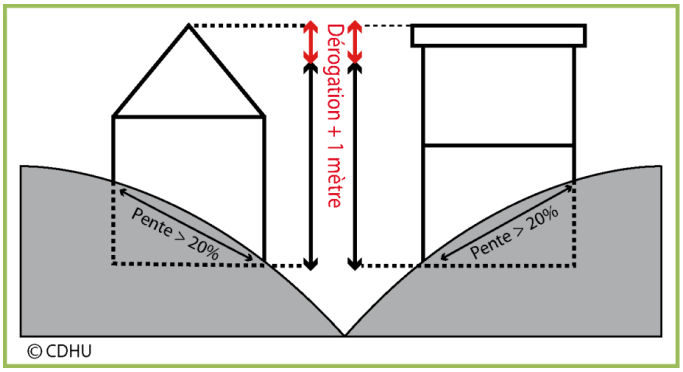
Ces dispositions ne s'appliquent pas aux annexes qui doivent s'implanter soit à l'alignement de fait, soit en respectant une distance de 1 mètre minimum mesuré à partir du nu de la façade.

Hauteur : la hauteur des constructions principales doit être au maximum de 11 mètres au faîtage. La hauteur des annexes doit être au maximum de 6 mètres.

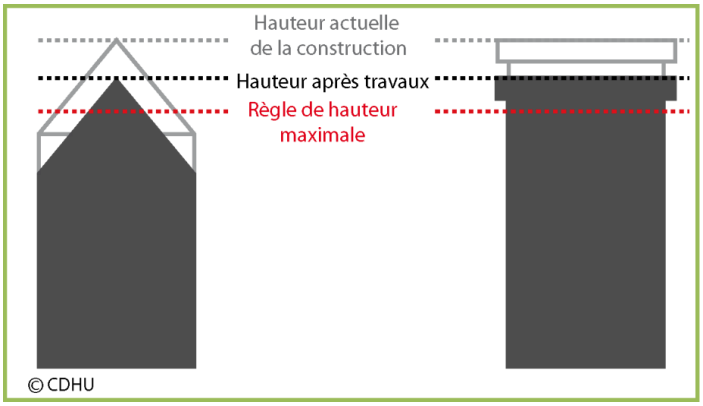
Pour rappel, la hauteur des constructions correspond à la différence entre le niveau du faîtage (ou point le plus haut de la toiture, ouvrages techniques, cheminées et garde-corps exclus) et le point le plus bas du terrain fini au contact de la façade du bâtiment.



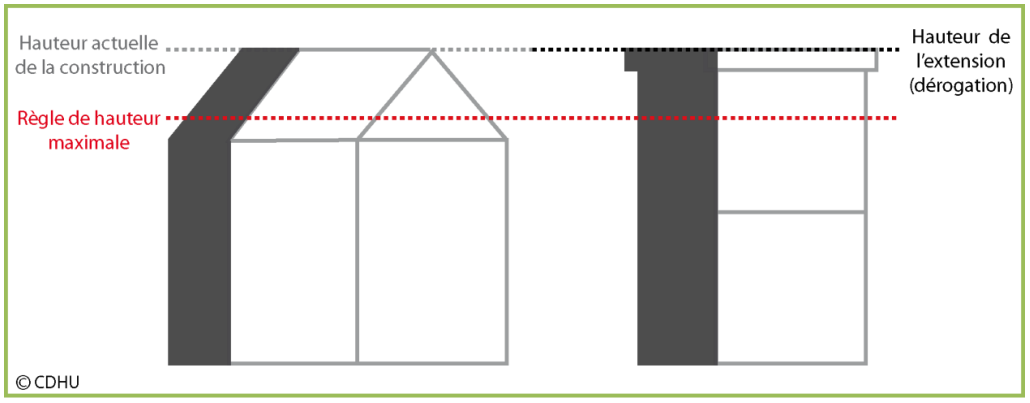
Toutefois, il pourra être dérogé à cette règle lorsque la pente des terrains est supérieure à 20% (soit 11,3°) entre les deux extrémités de la construction. La hauteur maximale pourra alors être augmentée en suivant la même définition que précédemment.



Lorsque par son gabarit ou son implantation, une construction existante n'est pas conforme aux prescriptions ci-dessus, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de l'implantation ou du gabarit de cette construction avec ces prescriptions, ou pour des travaux qui sont sans effet sur l'implantation ou le gabarit de la construction.



Dans le cadre de la réhabilitation ou de l'extension de bâtiments existants dont la hauteur est supérieure aux règles imposées, la hauteur du bâtiment initial pourra être respectée, sans que celle-ci ne puisse être dépassée.



1.2.2 Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Les porteurs de projet sont invités à se rapprocher des services de l'architecte-conseil du CAUE.

Les constructions doivent établir une continuité évidente de perception et d'aménagement avec le bâti environnant. A cette fin, elles sont composées dans un rapport étroit avec les constructions voisines en intégrant les grands principes de leur volumétrie et le lien avec l'espace public. Une attention particulière devra être apportée à la hauteur des façades afin de favoriser une cohérence visuelle et un alignement des égouts. On recherche de préférence des volumes simples, soigneusement implantés selon les spécificités climatiques du site, la topographie des terrains, les caractéristiques du bâti existant alentour et réalisés avec des matériaux s'intégrant harmonieusement dans l'environnement naturel ou urbain.

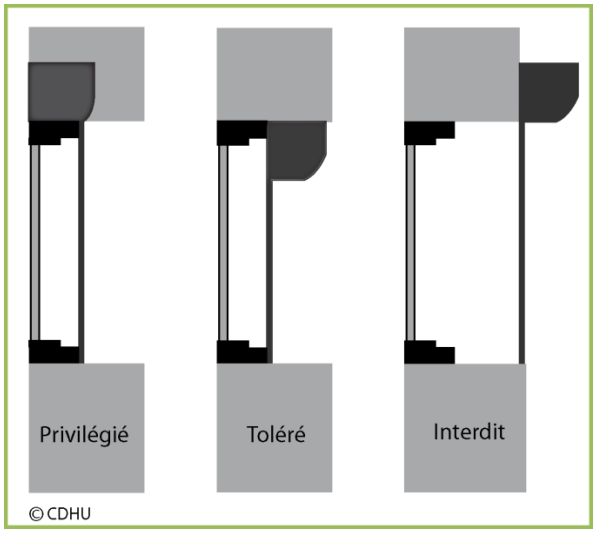
Une architecture contemporaine peut être autorisée dans la mesure où elle répond aux critères d'insertion dans le site.

Façades : les teintes des façades doivent être en harmonie avec celles des constructions environnantes afin de favoriser l'insertion paysagère du projet et de préserver une cohérence visuelle d'ensemble.

Toitures et couvertures : les toitures doivent respecter une inclinaison de pente comprise entre 15° et 45° (à l'exception des vérandas, serres et abris de jardin). Les couvertures doivent être de teinte rouge ou brun en évitant les couleurs vives.

En cas de toiture terrasse, une végétalisation sera privilégiée.

Ouvertures : les volets roulants ne devront pas être en saillie et de préférence, si possible techniquement, encastrés dans la maçonnerie.



Clôtures : En bordure de voie publique, pour les clôtures constituées d'un mur plein surmonté ou non d'un dispositif à claire-voie, le mur plein doit être d'une hauteur comprise entre 0,7 et 1,5 mètre. Au total, la clôture ne pourra excéder 1,5 mètre.

1.2.3 Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Ouvrages techniques : sauf impossibilité technique avérée, les ouvrages techniques ne peuvent être installés sur les façades donnant sur les rues de Busset, de Cusset, de Vichy et Paul Devaux, l'impasse de la Chapelle et la place Marcel Guillaumin (voir carte ci-dessous).

Au-delà, les ouvrages techniques (systèmes de refroidissement, rejets des bouches de chaudière, chauffe-eau solaires, éléments de compteurs, paraboles, etc.) devront être discrets et, lorsque cela est possible techniquement, non visibles depuis le domaine public.

1.2.4 Stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques, sauf impossibilité liée au parcellaire.

Par ailleurs, il est exigé, pour les constructions à usage d'habitation collective, une place de stationnement par tranche de 75 m^2 de surface de plancher de construction avec au minimum une place par logement.

1.3 Équipements et réseaux

1.3.1 Conditions de desserte par les voies publiques et privées

Accès : Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de brancardage et de la protection civile. Ils doivent également être aménagés de façon à apporter une gêne moindre à la circulation publique et à garantir un bon état de viabilité.

Lorsqu'un terrain est limitrophe de deux voies, l'accès au terrain ne pourra être autorisé que sur celle qui présente le moins de danger pour la sécurité routière.

Aucune opération ne peut créer un accès empiétant sur les pistes cyclables, les pistes de défense de la forêt contre l'incendie, les sentiers touristiques ou encore les espaces publics végétalisés.

Les accès doivent respecter les écoulements des eaux des voies publiques et des voies privées existantes.

Voirie : les voies et passages privés doivent avoir des caractéristiques adaptées :

- à l'approche des matériels de lutte contre l'incendie, de protection civile et de brancardage ;
- aux manœuvres de chargement et déchargement des véhicules.

Les voies en impasse doivent comporter, dans leur partie terminale, une plateforme d'évolution permettant aux poids lourds et aux véhicules des services publics de faire aisément demi-tour. Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des emprises des voies privées doivent être adaptées :

- aux usages qu'elles supportent ;
- aux opérations qu'elles doivent desservir ;
- au contexte urbain dans lequel elles se trouvent.

1.3.2 Conditions de desserte par les réseaux

Gestion des eaux : toute nouvelle construction principale doit prévoir des canalisations séparées (eaux usées / eaux pluviales) jusqu'en limite du domaine public, y compris si le réseau est unitaire au moment du dépôt de l'autorisation d'urbanisme.

Concernant les eaux pluviales :

- en présence du réseau d'eaux pluviales, les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur, après mise en œuvre de tout dispositif opportun permettant d'écrêter les débits d'apport. Le pétitionnaire doit se rapprocher du gestionnaire afin de connaitre le débit ;
- en l'absence du réseau d'eaux pluviales, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales devront être assurés par tout dispositif opportun, à la charge exclusive du demandeur. Les dispositifs doivent être adaptés à l'opération projetée et au terrain ;
- dans le cas de canalisation en fossé, il sera nécessaire de se conformer à l'avis de l'autorité compétente ;
- lorsque le terrain est surélevé par rapport à la voirie publique, les aménagements réalisés sur le terrain doivent permettre une gestion des eaux pluviales sur la parcelle ou à minima garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur. Il est formellement interdit de permettre cet écoulement sur la voirie publique ;
- à l'inverse, afin d'empêcher le ruissellement des eaux de pluie depuis la voirie publique sur les propriétés situées en contrebas, le seuil de portail devra être au minimum plus haut de 10 cm par rapport à la voirie publique. A défaut, le pétitionnaire devra proposer une alternative permettant l'atteinte de cet objectif.

Electricité et téléphone : les réseaux électriques et téléphoniques doivent être enterrés et, en cas d'impossibilité technique, être le plus discrets possible.

Chapitre 2. Dispositions applicables à la zone UB

Caractère de la zone

La zone UB correspond au tissu bâti lâche des extensions récentes du bourg centre. Elle a comme vocation principale l'habitat et les occupations mixtes ne sont ainsi autorisées que dans un cadre précis (extension d'activités existantes, hébergement hôtelier et touristique uniquement en gîte, bureaux dans une certaine limite). Au-delà du bourg centre, elle constitue également un secteur d'habitat prioritaire qui sera densifié au-travers de l'exploitation des dents creuses.

La zone UB est concernée par le Plan de Prévention de Risque (PPR) retrait-gonflement des argiles (RGA). Ses dispositions sont annexées au présent document et s'imposent au règlement du PLU.

2.1 Affectation des sols et destination des constructions

2.1.1 Constructions, activités usages et affectations des sols interdits

Sont interdites les constructions ayant la destination (*ou sous-destination*) suivante :

- Exploitation agricole et forestière ;
- *Restauration* ;
- *Commerce de gros* ;
- *Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle* ;
- *Cinéma* ;
- *Industrie* ;
- *Entrepôt* ;
- *Centre de congrès et d'exposition*.

Sont également interdits les usages et affectations des sols suivants, sauf sur l'aménagement public prévu à cet effet (emplacement réservé n° 2) :

- Les caravanes ;
- Le camping ;
- Les habitations légères de loisirs (HLL) ;
- Les résidences mobiles de loisirs ;
- Les exhaussements et affouillements hors rattrapage de pente ;
- Les exhaussements et affouillements de plus d'1 mètre.

2.1.2 Constructions, activités, usages et affectations des sols soumis à conditions particulières

Sont autorisées sous conditions les constructions ayant la destination (*ou sous-destination*) suivante :

- *Artisanat et commerce de détail*, à condition de se limiter à l'extension des activités existantes ;

- *Hébergement hôtelier et touristique*, à condition de se limiter aux gîtes ;
- *Bureau*, à condition de ne pas excéder 100 m² d'emprise au sol.

2.1.3 Constructions et activités autorisées

Sont autorisées les constructions ayant la destination suivante :

- Habitation ;
- Equipements d'intérêt collectif et services publics.

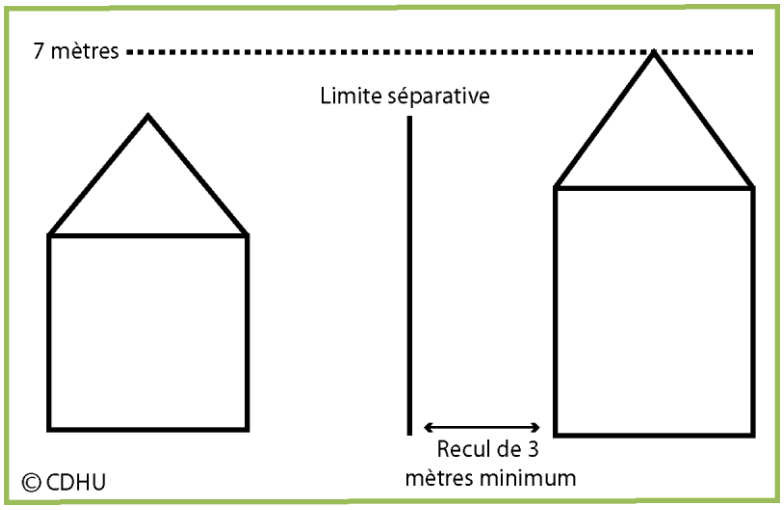
2.2 Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

2.2.1 Volumétrie et implantation des constructions

Implantation : les constructions doivent s'implanter au minimum à 5 mètres de la limite des voies et emprises publiques.

Limites séparatives : les constructions principales doivent s'implanter soit en limite séparative, soit en respectant une distance de 3 mètres minimum mesurés à partir du nu de la façade.

De façon à préserver le cadre de vie et éviter un effet « mur », la notion de hauteur des constructions est prise en compte et pondère la règle générale précisée ci-dessus. Ainsi, les constructions dont la hauteur est supérieure à 7 mètres doivent nécessairement s'implanter avec un éloignement minimum de 3 mètres par rapport aux limites séparatives.



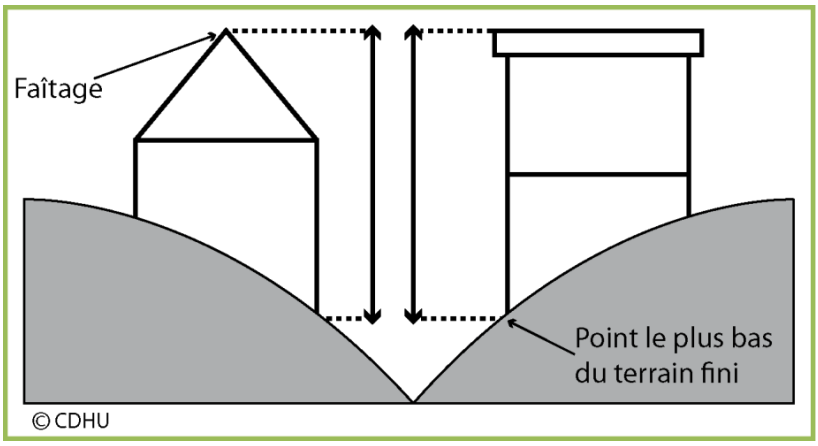
Dérogation n°1 : les extensions de constructions existantes dont l'implantation actuelle ne respecte pas les règles précitées pourront être autorisées sous réserve de respecter la continuité du bâtiment existant et ne pas réduire la distance de recul initiale.

Dérogation n°2 : ces dispositions ne s'appliquent pas aux équipements d'intérêt collectif et services publics pour lesquels l'implantation des nouvelles constructions peut se faire en limite séparative ou avec un recul minimum de 1 mètre.

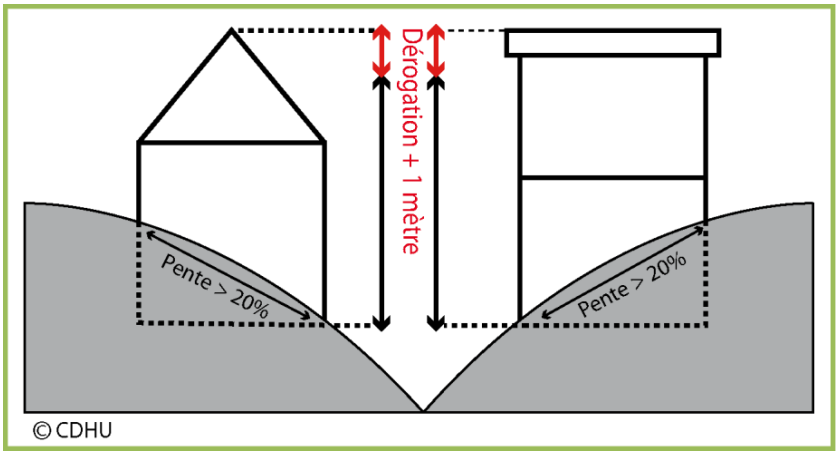
De même, les annexes doivent s'implanter en limite séparative ou en respectant une distance de 1 mètre minimum mesuré à partir du nu de la façade.

Hauteur : la hauteur des constructions principales doit être au maximum de 9 mètres au faîtage. La hauteur des annexes doit être au maximum de 6 mètres.

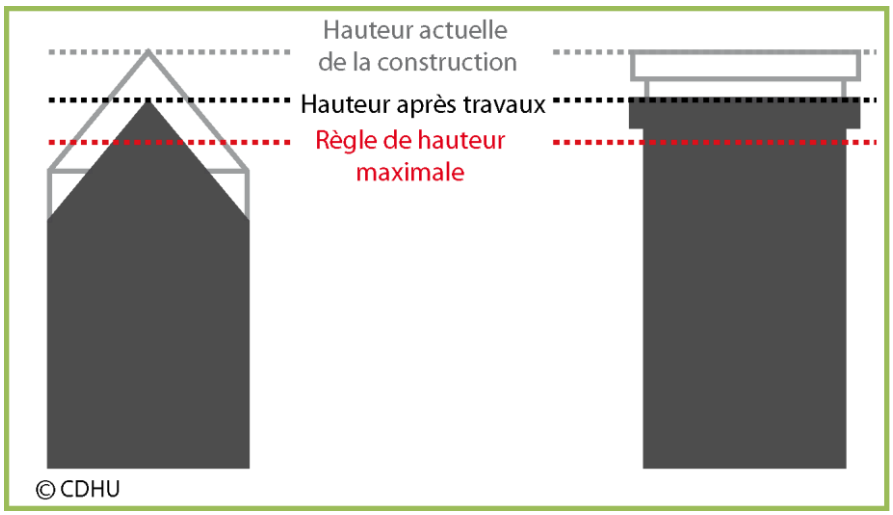
Pour rappel, la hauteur des constructions correspond à la différence entre le niveau du faîtage (ou point le plus haut de la toiture, ouvrages techniques, cheminées et garde-corps exclus) et le point le plus bas du terrain fini au contact de la façade du bâtiment.



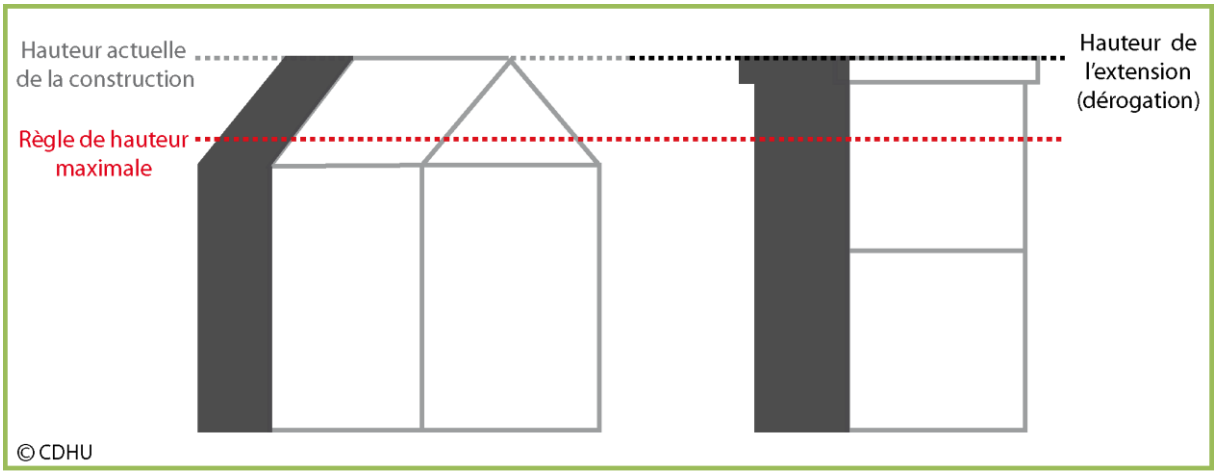
Toutefois, il pourra être dérogé à cette règle lorsque la pente des terrains est supérieure à 20% (soit 11,3°) entre les deux extrémités de la construction. La hauteur maximale pourra alors être augmentée en suivant la même définition que précédemment.



Lorsque par son gabarit ou son implantation, une construction existante n'est pas conforme aux prescriptions ci-dessus, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de l'implantation ou du gabarit de cette construction avec ces prescriptions, ou pour des travaux qui sont sans effet sur l'implantation ou le gabarit de la construction.



Dans le cadre de la réhabilitation ou de l'extension de bâtiments existants dont la hauteur est supérieure aux règles imposées, la hauteur du bâtiment initial pourra être respectée, sans que celle-ci ne puisse être dépassée.



Emprise au sol : pour les bureaux, l'emprise au sol ne devra pas excéder 100 m².

2.2.2 Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Les porteurs de projet sont invités à se rapprocher de l'Unité Départementale d'Architecture et du Patrimoine (UDAP) de l'Allier et/ou des services de l'architecte-conseil du CAUE.

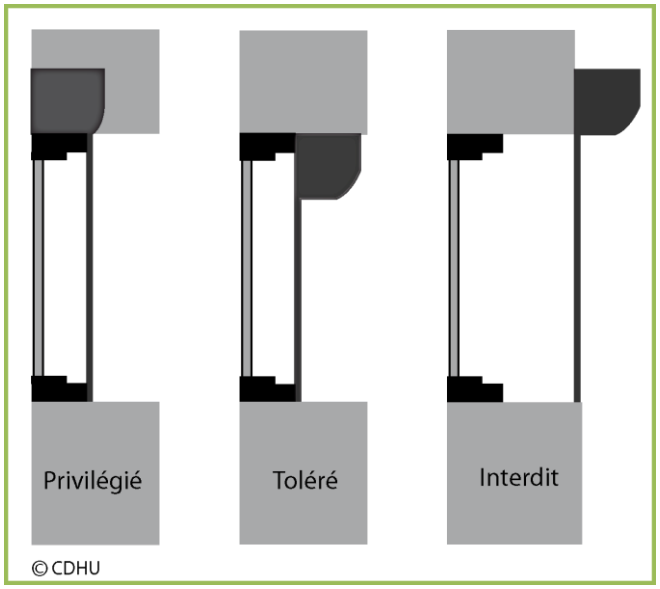
Les constructions doivent établir une continuité évidente de perception et d'aménagement avec le bâti environnant. A cette fin, elles sont composées dans un rapport étroit avec les constructions voisines en intégrant les grands principes de leur volumétrie et le lien avec l'espace public. On recherche de préférence des volumes simples, soigneusement implantés selon les spécificités climatiques du site, la topographie des terrains, les caractéristiques du bâti existant alentour et réalisés avec des matériaux s'intégrant harmonieusement dans l'environnement naturel ou urbain.

Une architecture contemporaine peut être autorisée dans la mesure où elle répond aux critères d'insertion dans le site.

Façades : les teintes des façades doivent être en harmonie avec celles des constructions environnantes afin de favoriser l'insertion paysagère du projet et de préserver une cohérence visuelle d'ensemble. L'emploi à nu de matériaux faits pour être enduits est interdit. Les enduits à teinte vive sont interdits.

Toitures et couvertures : les toitures doivent respecter une inclinaison de pente minimum de 30° (à l'exception des vérandas, serres et abris de jardin). En cas de toiture terrasse, une végétalisation sera privilégiée.

Ouvertures : les volets roulants ne devront pas être en saillie et de préférence, si possible techniquement, encastrés dans la maçonnerie.



Clôtures : La hauteur maximale des clôtures donnant sur la voie publique doit être de 1,5 mètre. Les clôtures peuvent être soit constituées :

- d'un mur plein, surmonté ou non d'un dispositif à claire-voie;
- d'une haie vive, doublée ou non d'un grillage ;
- d'un grillage seul.

Les haies vives seront constituées d'essences locales et de préférence composées au minimum de deux essences différentes. La plantation de résineux est interdite.

Tant en bordure des voies qu'entre les propriétés, les clôtures (murs, haie végétale) doivent être conçues de manière à s'harmoniser entre elles, avec la rue, les constructions existantes sur la propriété et dans le voisinage.

Les clôtures situées à proximité immédiate des accès des établissements et carrefours des voies ouvertes à la circulation doivent être établies de telle sorte qu'elles ne créent pas de gêne pour la circulation publique, notamment en réduisant la visibilité.

2.2.3 Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Ouvrages techniques : les ouvrages techniques (systèmes de refroidissement, rejets des bouches de chaudière, chauffe-eau solaires, éléments de compteurs, paraboles, etc.) devront être discrets et, lorsque cela est possible techniquement, non visibles depuis le domaine public.

2.2.4 Stationnement

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

Par ailleurs, il est exigé, pour les constructions à usage d'habitation collective, une place de stationnement par tranche de 75 m^2 de surface de plancher de construction avec au minimum une place par logement.

2.3 Équipements et réseaux

2.3.1 Conditions de desserte par les voies publiques ou privées

Accès : Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de brancardage et de la protection civile. Ils doivent également être aménagés de façon à apporter une gêne moindre à la circulation publique et à garantir un bon état de viabilité.

Lorsqu'un terrain est limitrophe de deux voies, l'accès au terrain ne pourra être autorisé que sur celle qui présente le moins de danger pour la sécurité routière.

Aucune opération ne peut créer un accès empiétant sur les pistes cyclables, les pistes de défense de la forêt contre l'incendie, les sentiers touristiques ou encore les espaces publics végétalisés.

Les accès doivent respecter les écoulements des eaux des voies publiques et des voies privées existantes.

Voirie : les voies et passages privés doivent avoir des caractéristiques adaptées :

- à l'approche des matériels de lutte contre l'incendie, de protection civile et de brancardage ;
- aux manœuvres de chargement et déchargement des véhicules.

Les voies en impasse doivent comporter, dans leur partie terminale, une plateforme d'évolution permettant aux poids lourds et aux véhicules des services publics de faire aisément demi-tour. Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des emprises des voies privées doivent être adaptées :

- aux usages qu'elles supportent ;
- aux opérations qu'elles doivent desservir ;
- au contexte urbain dans lequel elles se trouvent.

2.3.2 Conditions de desserte par les réseaux

Gestion des eaux : toute nouvelle construction principale doit prévoir des canalisations séparées (eaux usées / eaux pluviales) jusqu'en limite du domaine public, y compris si le réseau est unitaire au moment du dépôt de l'autorisation d'urbanisme.

Concernant les eaux pluviales :

- en présence du réseau d'eaux pluviales, les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur, après mise en œuvre de tout dispositif opportun permettant d'écrêter les débits d'apport. Le pétitionnaire doit se rapprocher du gestionnaire afin de connaitre le débit ;
- en l'absence du réseau d'eaux pluviales, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales devront être assurés par tout dispositif opportun, à la charge exclusive du demandeur. Les dispositifs doivent être adaptés à l'opération projetée et au terrain ;
- dans le cas de canalisation en fossé, il sera nécessaire de se conformer à l'avis du syndicat gestionnaire ou de l'autorité compétente ;
- lorsque le terrain est surélevé par rapport à la voirie publique, les aménagements réalisés sur le terrain doivent permettre une gestion des eaux pluviales sur la parcelle ou à minima garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur. Il est formellement interdit de permettre cet écoulement sur la voirie publique ;
- à l'inverse, afin d'empêcher le ruissellement des eaux de pluie depuis la voirie publique sur les propriétés situées en contrebas, le seuil de portail devra être au minimum plus haut de 10 cm par rapport à la voirie publique. A défaut, le pétitionnaire devra proposer une alternative permettant l'atteinte de cet objectif.

Electricité et téléphone : les réseaux électriques et téléphoniques doivent être enterrés et, en cas d'impossibilité technique, être le plus discrets possible.

Chapitre 3. Dispositions applicables à la zone UE

Caractère de la zone

La zone UE correspond aux zones d'activités des Combes et des Fonds Vilains. Elle a comme vocation principale les activités (services, artisanat, commerce de détail ou de gros, industrie...). Une mixité est permise pour l'habitat sous réserve de lien avec l'activité.

L'objectif est de permettre l'accueil de nouvelles activités dans la Z.A. des Combes (qui est bien desservie par la route et les transports en commun) et le maintien ou le renouvellement de celles qui sont implantées dans la Z.A. des Fonds Vilains (qui est plus proche du bourg).

La zone UE est concernée par le Plan de Prévention de Risque (PPR) retrait-gonflement des argiles (RGA). Ses dispositions sont annexées au présent document et s'imposent au règlement du PLU.

3.1 Affectation des sols et destination des constructions

3.1.1 Constructions, activités usages et affectations des sols interdits

Sont interdites les constructions ayant la destination (*ou sous-destination*) suivante :

- Exploitation agricole et forestière ;
- *Restauration* ;
- *Hébergement hôtelier et touristique* ;
- *Cinéma* ;
- *Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés* ;
- *Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale* ;
- *Salles d'art et de spectacles* ;
- *Équipements sportif* ;
- *Autres équipements recevant du public* ;
- *Centre de congrès et d'exposition*.

Sont également interdits les usages et affectations des sols suivants :

- Les caravanes ;
- Le camping ;
- Les habitations légères de loisirs (HLL) ;
- Les résidences mobiles de loisirs ;
- Les exhaussements et affouillements hors rattrapage de pente ;
- Les exhaussements et affouillements de plus d'1 mètre.

3.1.2 Constructions, activités, usages et affectations des sols soumis à conditions particulières

Sont autorisées sous conditions les constructions ayant la destination suivante :

- Habitation, à condition d'être en lien avec l'activité.

3.1.3 Constructions et activités autorisées

Sont autorisées les constructions ayant la *sous-destination* suivante :

- *Artisanat et commerce de détail* ;
- *Commerce de gros* ;
- *Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle* ;
- *Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés* ;
- *Industrie* ;
- *Entrepôt* ;
- *Bureau*.

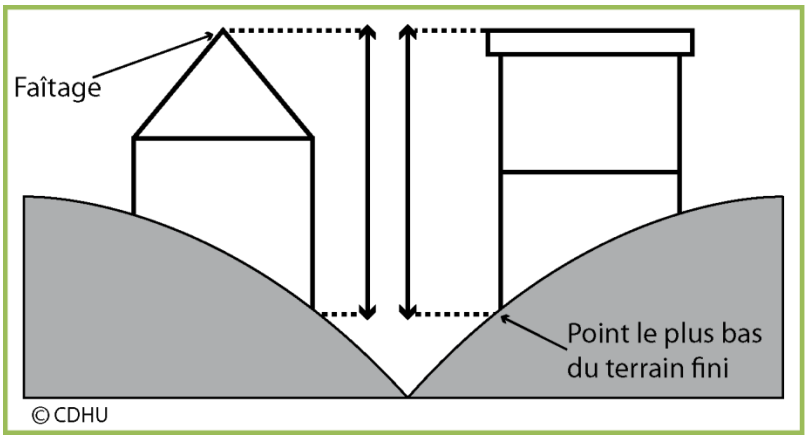
3.2 Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

3.2.1 Volumétrie et implantation des constructions

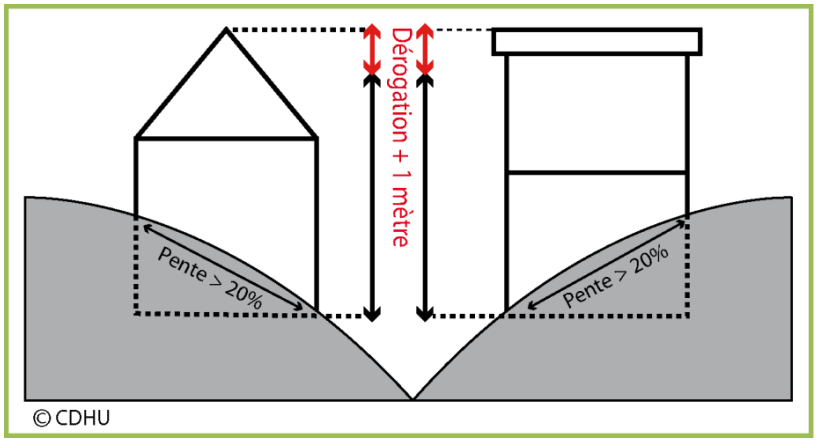
Implantation : les constructions doivent s'implanter au minimum à 3 mètres des voies et emprises publiques existantes, mesurés à partir du nu de la façade. Cette disposition ne s'applique pas aux extensions des constructions existantes sous réserve de respecter la continuité du bâtiment existant et ne pas réduire la distance de recul initiale.

Limites séparatives : les constructions doivent s'implanter soit en limite séparative, soit en respectant une distance de 3 mètres minimum mesurés à partir du nu de la façade. Cette disposition ne s'applique pas aux extensions des constructions existantes, sous réserve qu'elles respectent la continuité du bâtiment existant et ne pas réduire la distance de recul initiale, pour lesquels aucun recul n'est réglementé.

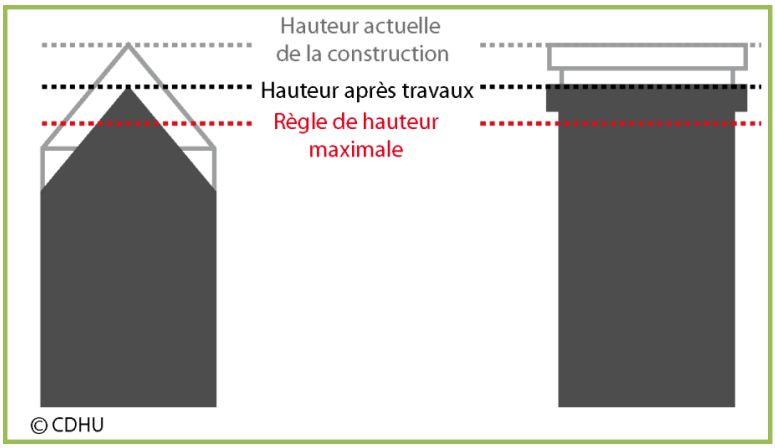
Hauteur : la hauteur des constructions principales doit être au maximum de 11 mètres au faîtage. Pour rappel, la hauteur des constructions correspond à la différence entre le niveau du faîtage (ou point le plus haut de la toiture, ouvrages techniques, cheminées et garde-corps exclus) et le point le plus bas du terrain fini au contact de la façade du bâtiment.



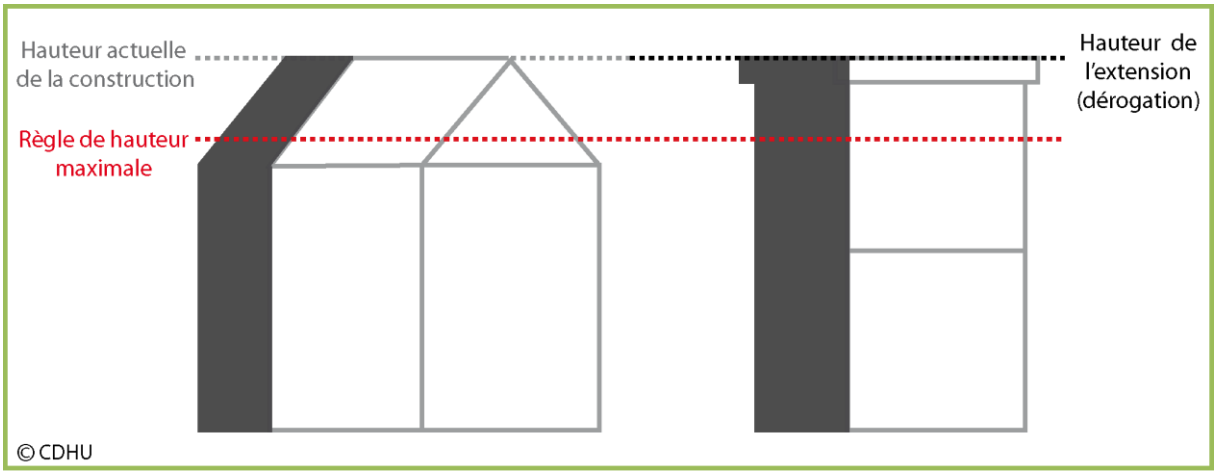
Toutefois, il pourra être dérogé à cette règle lorsque la pente des terrains est supérieure à 20% (soit 11,3°) entre les deux extrémités de la construction. La hauteur maximale pourra alors être augmentée en suivant la même définition que précédemment.



Lorsque par son gabarit ou son implantation, une construction existante n'est pas conforme aux prescriptions ci-dessus, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de l'implantation ou du gabarit de cette construction avec ces prescriptions, ou pour des travaux qui sont sans effet sur l'implantation ou le gabarit de la construction.



Dans le cadre de la réhabilitation ou de l'extension de bâtiments existants dont la hauteur est supérieure aux règles imposées, la hauteur du bâtiment initial pourra être respectée, sans que celle-ci ne puisse être dépassée.



3.2.2 Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Les porteurs de projet sont invités à se rapprocher de l'Unité Départementale d'Architecture et du Patrimoine (UDAP) de l'Allier et/ou des services de l'architecte-conseil du CAUE.

Les constructions doivent établir une continuité évidente de perception et d'aménagement avec le bâti environnant. A cette fin, elles sont composées dans un rapport étroit avec les constructions voisines en intégrant les grands principes de leur volumétrie et le lien avec l'espace public. On recherche de préférence des volumes simples, soigneusement implantés selon les spécificités climatiques du site, la topographie des terrains, les caractéristiques du bâti existant alentour et réalisés avec des matériaux s'intégrant harmonieusement dans l'environnement naturel ou urbain.

Une architecture contemporaine peut être autorisée dans la mesure où elle répond aux critères d'insertion dans le site.

Façades : les teintes des façades doivent être en harmonie avec celles des constructions environnantes afin de favoriser l'insertion paysagère du projet et de préserver une cohérence visuelle d'ensemble. L'emploi à nu de matériaux faits pour être enduits est interdit. Les enduits à teinte vive sont interdits.

Clôtures : La hauteur maximale des clôtures doit être de 2 mètres, qu'elles donnent sur la voie publique ou qu'elles soient en limite séparative. Les clôtures peuvent être constituées d'une haie vive, doublée ou non d'un grillage.
Les haies vives seront constituées d'essences locales et de préférence composées d'au minimum deux essences différentes. La plantation de résineux est interdite.

Tant en bordure des voies qu'entre les propriétés, les clôtures doivent être conçues de manière à s'harmoniser entre elles, avec la rue, les constructions existantes sur la propriété et dans le voisinage.

Les clôtures situées à proximité immédiate des accès des établissements et carrefours des voies ouvertes à la circulation doivent être établies de telle sorte qu'elles ne créent pas de gêne pour la circulation publique, notamment en réduisant la visibilité.

3.2.3 Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Les ouvrages techniques (systèmes de refroidissement, rejets des bouches de chaudière, chauffe-eau solaires, éléments de compteurs, paraboles, etc.) devront être discrets et, lorsque cela est possible techniquement, non visibles depuis le domaine public.

3.2.4 Stationnement

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

3.3 Équipements et réseaux

3.3.1 Conditions de desserte par les voies publiques ou privées

Accès : Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de brancardage et de la protection civile. Ils doivent également être aménagés de façon à apporter une gêne moindre à la circulation publique et à garantir un bon état de viabilité.

Lorsqu'un terrain est limitrophe de deux voies, l'accès au terrain ne pourra être autorisé que sur celle qui présente le moins de danger pour la sécurité routière.

Aucune opération ne peut créer un accès empiétant sur les pistes cyclables, les sentiers touristiques ou encore les espaces publics végétalisés. Les accès doivent respecter les écoulements des eaux des voies publiques et des voies privées existantes.

Voirie : les voies et passages privés doivent avoir des caractéristiques adaptées :

- à l'approche des matériels de lutte contre l'incendie, de protection civile et de brancardage ;
- aux manœuvres de chargement et déchargement des véhicules.

Les voies en impasse doivent comporter, dans leur partie terminale, une plateforme d'évolution permettant aux poids lourds et aux véhicules des services publics de faire aisément demi-tour.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des emprises des voies privées doivent être adaptées :

- aux usages qu'elles supportent ;
- aux opérations qu'elles doivent desservir ;
- au contexte urbain dans lequel elles se trouvent.

3.3.2 Conditions de desserte par les réseaux

Gestion des eaux : toute nouvelle construction principale doit prévoir des canalisations séparées (eaux usées / eaux pluviales) jusqu'en limite du domaine public, y compris si le réseau est unitaire au moment du dépôt de l'autorisation d'urbanisme.

Concernant les eaux pluviales :

- en présence du réseau d'eaux pluviales, les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur, après mise en œuvre de tout dispositif opportun permettant d'écrêter les débits d'apport. Le pétitionnaire doit se rapprocher du gestionnaire afin de connaitre le débit ;
- en l'absence du réseau d'eaux pluviales, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales devront être assurés par tout dispositif opportun, à la charge exclusive du demandeur. Les dispositifs doivent être adaptés à l'opération projetée et au terrain ;
- dans le cas de canalisation en fossé, il sera nécessaire de se conformer à l'avis du syndicat gestionnaire ou de l'autorité compétente ;
- lorsque le terrain est surélevé par rapport à la voirie publique, les aménagements réalisés sur le terrain doivent permettre une gestion des eaux pluviales sur la parcelle ou à minima garantir

l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur. Il est formellement interdit de permettre cet écoulement sur la voirie publique ;

- à l'inverse, afin d'empêcher le ruissellement des eaux de pluie depuis la voirie publique sur les propriétés situées en contrebas, le seuil de portail devra être au minimum plus haut de 10 cm par rapport à la voirie publique. A défaut, le pétitionnaire devra proposer une alternative permettant l'atteinte de cet objectif.

Electricité et téléphone : les réseaux électriques et téléphoniques doivent être enterrés et, en cas d'impossibilité technique, être le plus discrets possible.

Chapitre 4. Dispositions applicables à la zone 1AU

Caractère de la zone

Il s'agit d'un secteur de transition entre le tissu bâti dense du centre bourg et le tissu bâti plus lâche des extensions récentes. Cette zone d'urbanisation future a vocation à être réalisée selon les principes du développement durable et en respectant la qualité paysagère et la qualité de vie.

Les règles applicables sont celles qui figurent dans l'Orientation d'Aménagement et de Programmation.

Chapitre 5. Dispositions applicables à la zone 2AUE

Caractère de la zone

La zone 2AUE correspond à une urbanisation future en extension de la zone d'activité des Combes (qui est bien desservie par la route et les transports en commun). Elle aura comme vocation unique les activités (services, artisanat, commerce de détail ou de gros, industrie...). Elle ne pourra être ouverte à l'urbanisation qu'après modification du Plan Local d'Urbanisme.

La zone 2AUE est concernée par le Plan de Prévention de Risque (PPR) retrait-gonflement des argiles (RGA). Ses dispositions sont annexées au présent document et s'imposent au règlement du PLU.

5.1 Affectation des sols et destination des constructions

5.1.1 Constructions, activités usages et affectations des sols interdits

Sont interdites les constructions ayant la destination (*ou sous-destination*) suivante :

- Exploitation agricole et forestière ;
- Habitation ;
- *Restauration* ;
- *Hébergement hôtelier et touristique* ;
- *Cinéma* ;
- *Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés* ;
- *Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale* ;
- *Salles d'art et de spectacle* ;
- *Équipements sportifs* ;
- *Autres équipements recevant du public* ;
- *Centre de congrès et d'exposition*.

Sont également interdits les usages et affectations des sols suivants :

- Les caravanes ;
- Le camping ;
- Les habitations légères de loisirs (HLL) ;
- Les résidences mobiles de loisirs ;
- Les exhaussements et affouillements hors rattrapage de pente ;
- Les exhaussements et affouillements de plus d'1 mètre.

5.1.2 Constructions et activités autorisées

Sont autorisées les constructions ayant la *sous-destination* suivante :

- *Artisanat et commerce de détail* ;
- *Commerce de gros* ;
- *Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle* ;
- *Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés* ;
- *Industrie* ;
- *Entrepôt* ;
- *Bureau*.

5.2 Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

5.2.1 Volumétrie et implantation des constructions

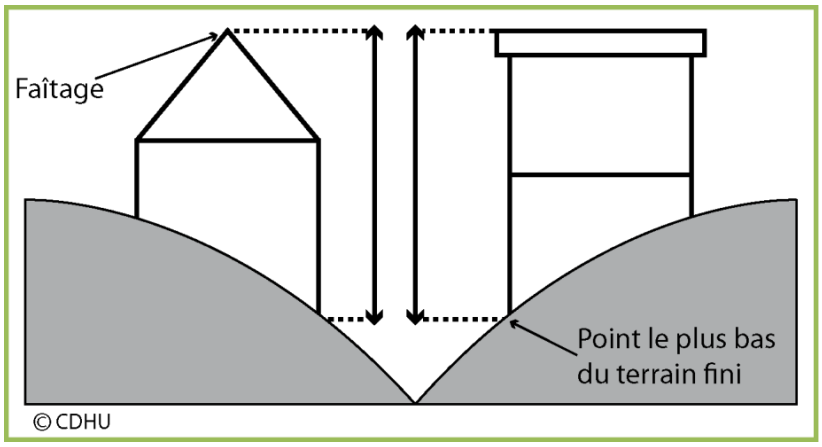
Implantation : les constructions doivent s'implanter au minimum à 3 mètres des voies et emprises publiques existantes ou à créer, mesurés à partir du nu de la façade. Cette disposition ne s'applique pas aux extensions des constructions existantes sous réserve de respecter la continuité du bâtiment existant et ne pas réduire la distance de recul initiale.

Limites séparatives : les constructions doivent s'implanter soit en limite séparative, soit en respectant une distance de 3 mètres minimum mesurés à partir du nu de la façade.

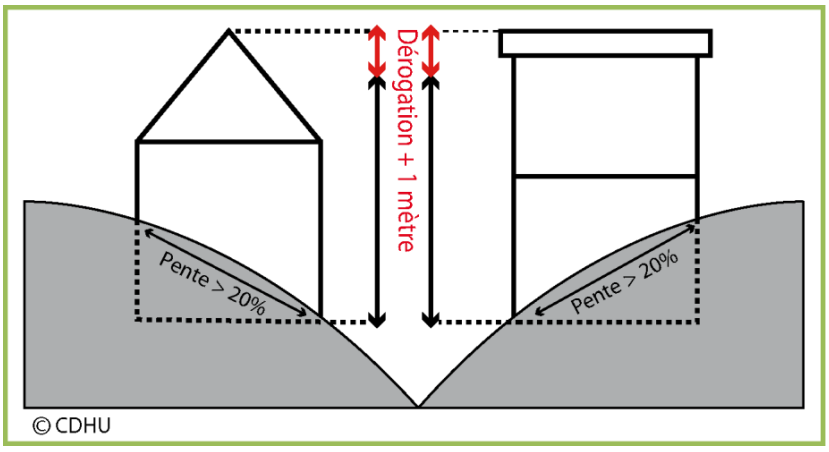
Cette disposition ne s'applique pas aux extensions des constructions existantes, sous réserve qu'elles respectent la continuité du bâtiment existant et ne pas réduire la distance de recul initiale, pour lesquels aucun recul n'est réglementé.

Hauteur : la hauteur des constructions principales doit être au maximum de 11 mètres au faîtage.

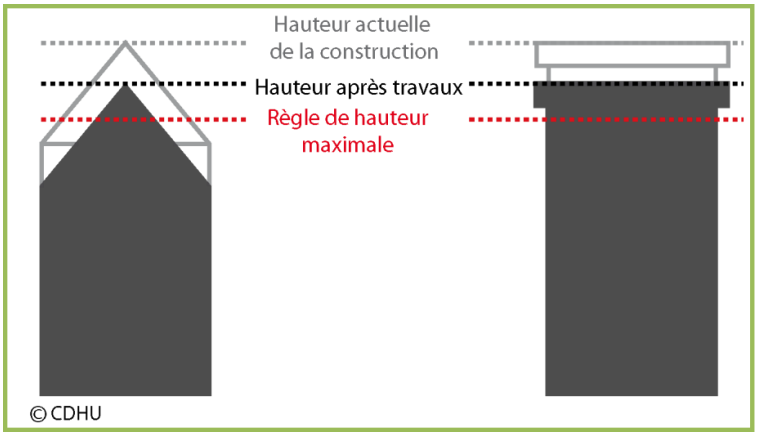
Pour rappel, la hauteur des constructions correspond à la différence entre le niveau du faîtage (ou point le plus haut de la toiture, ouvrages techniques, cheminées et garde-corps exclus) et le point le plus bas du terrain fini au contact de la façade du bâtiment.



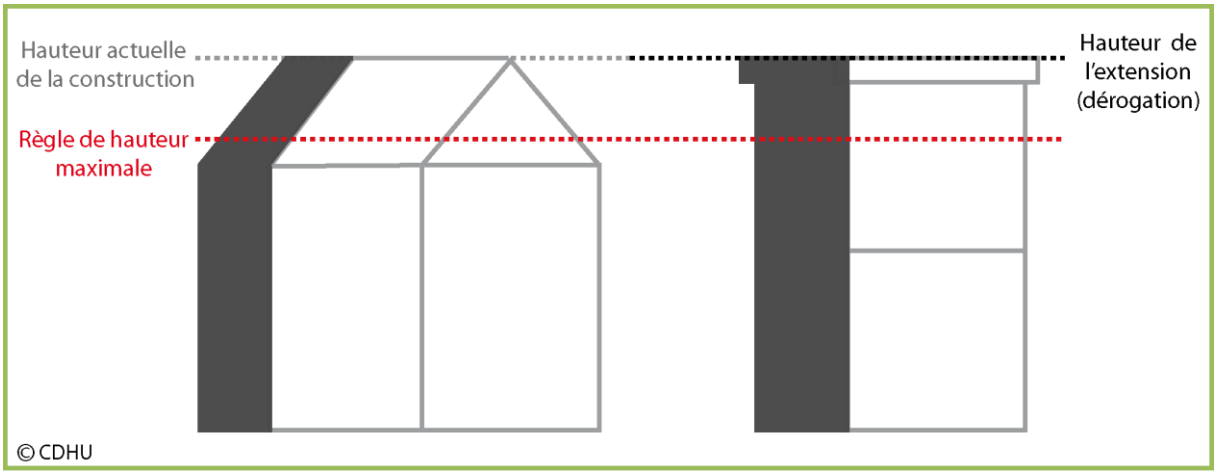
Toutefois, il pourra être dérogé à cette règle lorsque la pente des terrains est supérieure à 20% (soit 11,3°) entre les deux extrémités de la construction. La hauteur maximale pourra alors être augmentée en suivant la même définition que précédemment.



Lorsque par son gabarit ou son implantation, une construction existante n'est pas conforme aux prescriptions ci-dessus, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de l'implantation ou du gabarit de cette construction avec ces prescriptions, ou pour des travaux qui sont sans effet sur l'implantation ou le gabarit de la construction.



Dans le cadre de la réhabilitation ou de l'extension de bâtiments existants dont la hauteur est supérieure aux règles imposées, la hauteur du bâtiment initial pourra être respectée, sans que celle-ci ne puisse être dépassée.



5.2.2 Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Les porteurs de projet sont invités à se rapprocher de l'Unité Départementale d'Architecture et du Patrimoine (UDAP) de l'Allier et/ou des services de l'architecte-conseil du CAUE.

Les constructions doivent établir une continuité évidente de perception et d'aménagement avec le bâti environnant. A cette fin, elles sont composées dans un rapport étroit avec les constructions voisines en intégrant les grands principes de leur volumétrie et le lien avec l'espace public. On recherche de préférence des volumes simples, soigneusement implantés selon les spécificités climatiques du site, la topographie des terrains, les caractéristiques du bâti existant alentour et réalisés avec des matériaux s'intégrant harmonieusement dans l'environnement naturel ou urbain.

Une architecture contemporaine peut être autorisée dans la mesure où elle répond aux critères d'insertion dans le site.

Façades : les teintes des façades doivent être en harmonie avec celles des constructions environnantes afin de favoriser l'insertion paysagère du projet et de préserver une cohérence visuelle d'ensemble. L'emploi à nu de matériaux faits pour être enduits est interdit. Les enduits à teinte vive sont interdits.

Clôtures : La hauteur maximale des clôtures doit être de 2 mètres, qu'elles donnent sur la voie publique ou qu'elles soient en limite séparative. Les clôtures peuvent être soit constituées d'une haie vive,

doublée ou non d'un grillage. Les haies vives seront constituées d'essences locales et de préférence composées d'au minimum deux essences différentes. La plantation de résineux est interdite.
Tant en bordure des voies qu'entre les propriétés, les clôtures doivent être conçues de manière à s'harmoniser entre elles, avec la rue, les constructions existantes sur la propriété et dans le voisinage. Les clôtures situées à proximité immédiate des accès des établissements et carrefours des voies ouvertes à la circulation doivent être établies de telle sorte qu'elles ne créent pas de gêne pour la circulation publique, notamment en réduisant la visibilité.

5.2.3 Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Les ouvrages techniques (systèmes de refroidissement, rejets des bouches de chaudière, chauffe-eau solaires, éléments de compteurs, paraboles, etc.) devront être discrets et, lorsque cela est possible techniquement, non visibles depuis le domaine public.

5.2.4 Stationnement

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

5.3 Équipements et réseaux

5.3.1 Conditions de desserte par les voies publiques ou privées

Accès : Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de brancardage et de la protection civile. Ils doivent également être aménagés de façon à apporter une gêne moindre à la circulation publique et à garantir un bon état de viabilité.

Lorsqu'un terrain est limitrophe de deux voies, l'accès au terrain ne pourra être autorisé que sur celle qui présente le moins de danger pour la sécurité routière.

Aucune opération ne peut créer un accès empiétant sur les pistes cyclables, les pistes de défense de la forêt contre l'incendie, les sentiers touristiques ou encore les espaces publics végétalisés.

Les accès doivent respecter les écoulements des eaux des voies publiques et des voies privées existantes.

Voirie : les voies et passages privés doivent avoir des caractéristiques adaptées :

- à l'approche des matériels de lutte contre l'incendie, de protection civile et de brancardage ;
- aux manœuvres de chargement et déchargement des véhicules.

Les voies en impasse doivent comporter, dans leur partie terminale, une plateforme d'évolution permettant aux poids lourds et aux véhicules des services publics de faire aisément demi-tour. Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des emprises des voies privées doivent être adaptées :

- aux usages qu'elles supportent ;
- aux opérations qu'elles doivent desservir ;
- au contexte urbain dans lequel elles se trouvent.

5.3.2 Conditions de desserte par les réseaux

Gestion des eaux : toute nouvelle construction principale doit prévoir des canalisations séparées (eaux usées / eaux pluviales) jusqu'en limite du domaine public, y compris si le réseau est unitaire au moment du dépôt de l'autorisation d'urbanisme.

Concernant les eaux pluviales :

- en présence du réseau d'eaux pluviales, les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur, après mise en œuvre de tout dispositif opportun permettant d'écrêter les débits d'apport. Le pétitionnaire doit se rapprocher du gestionnaire afin de connaitre le débit ;
- en l'absence du réseau d'eaux pluviales, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales devront être assurés par tout dispositif opportun, à la charge exclusive du demandeur. Les dispositifs doivent être adaptés à l'opération projetée et au terrain ;
- dans le cas de canalisation en fossé, il sera nécessaire de se conformer à l'avis du syndicat gestionnaire ou de l'autorité compétente ;
- lorsque le terrain est surélevé par rapport à la voirie publique, les aménagements réalisés sur le terrain doivent permettre une gestion des eaux pluviales sur la parcelle ou à minima garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur. Il est formellement interdit de permettre cet écoulement sur la voirie publique.

Electricité et téléphone : les réseaux électriques et téléphoniques doivent être enterrés et, en cas d'impossibilité technique, être le plus discrets possible.

Chapitre 6. Dispositions applicables à la zone A

Caractère de la zone

La zone A est à vocation agricole : l'activité agricole comprend également les activités qui s'inscrivent dans le prolongement de l'exploitation (transformation, vente, hébergement...).

Cette zone comprend également les hameaux ou écarts historiquement agricoles à l'intérieur desquels il existe des constructions à vocation d'habitat.

La zone A contient un sous-secteur « Ac » agricole à préserver (non constructible) en raison d'enjeux environnementaux (corridor écologique). Elle contient également un sous-secteur « Al » correspondant aux centres équestres présents sur le territoire communal à Verduizant et à la Forge.

La zone A et les sous-secteurs Ac et Al sont concernés par le Plan de Prévention de Risque (PPR) retrait-gonflement des argiles (RGA). Ses dispositions sont annexées au présent document et s'imposent au règlement du PLU.

6.1 Affectation des sols et destination des constructions

6.1.1 Constructions, activités usages et affectations des sols interdits

Sont interdites les constructions ayant la destination (*ou sous-destination*) suivante :

- *Exploitation forestière* ;
- *Artisanat et commerce de détail* ;
- *Restauration* ;
- *Commerce de gros* ;
- *Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle* ;
- *Cinéma* ;
- *Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés* ;
- *Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale* ;
- *Salles d'art et spectacle*s ;
- *Équipements sportifs* ;
- *Autres équipements recevant du public ;*
- Autres activités du secteur secondaire ou tertiaire.

Sont également interdits les usages et affectations des sols suivants :

- Les caravanes ;
- Le camping ;
- Les habitations légères de loisirs (HLL) ;
- Les résidences mobiles de loisirs ;
- Les exhaussements et affouillements hors rattrapage de pente ;
- Les exhaussements et affouillements de plus d'1 mètre.

Le sous-secteur « Ac » est quant à lui strictement inconstructible.

6.1.2 Constructions, activités, usages et affectations des sols soumis à conditions particulières

Sont autorisées sous conditions les constructions ayant la destination (*ou sous-destination*) suivante :

- Habitation, à condition d'être strictement liée et nécessaire à l'exercice de l'activité agricole, et d'être implantée aux abords immédiats (100 mètres maximum) des bâtiments des sites d'exploitation, sauf impossibilité liée notamment à la configuration de l'exploitation, à la topographie, à l'organisation économique ou sociale de l'exploitation ou à des exigences sanitaires. Le dépôt du permis de construire pour une maison d'habitation doit s'effectuer simultanément ou après la construction du bâtiment d'exploitation agricole ;
- *Hébergement hôtelier et touristique*, à condition d'être dans le sous-secteur Al ;
- *Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés,* à condition d'être dans la zone A ;

Sont également autorisées les affectations et usages du sol suivants :

- les extensions des constructions existantes à usage d'habitation dans la limite de 50% de la surface existante de l'habitation et dans la limite de 60 m² de surface de plancher supplémentaire ;
- la construction et l'extension d'annexes à l'habitation (abris de jardin, piscines, garages, ateliers et appentis) dans la limite de 3 annexes maximum par habitation, de 40 m² maximum d'emprise au sol par annexe et à condition d'être situées dans un rayon de 30 mètres maximum autour de la maison d'habitation et de ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site ;
- les changements de destination des bâtiments existants, à condition de présenter un intérêt architectural, d'être repérés sur les plans de zonage par une étoile et de ne pas compromettre le fonctionnement d'une exploitation agricole.

6.1.3 Constructions et activités autorisées

Sont autorisées les constructions ayant la *sous-destination* suivante :

- *Exploitation agricole.*

6.2 Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

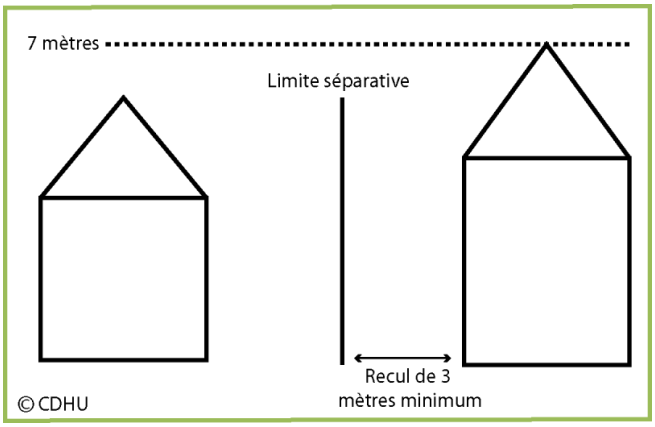
6.2.1 Volumétrie et implantation des constructions

Implantation : les constructions à usage d'habitation, d'hébergement hôtelier et touristique ou à usage agricole et les annexes doivent s'implanter soit à l'alignement des voies et emprises publiques existantes, soit au minimum à 1 mètre, mesuré à partir du nu de la façade. Cette disposition ne s'applique pas aux extensions des constructions existantes sous réserve de respecter la continuité du bâtiment existant et de ne pas réduire la distance de recul initiale.

Dérogation : l'ensemble des dispositions précitées ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, pour lesquelles l'implantation des nouvelles constructions est libre.

Limites séparatives : les constructions principales doivent s'implanter soit en limite séparative, soit en respectant une distance de 3 mètres minimum mesurés à partir du nu de la façade.

De façon à préserver le cadre de vie et éviter un effet « mur », la notion de hauteur des constructions est prise en compte et pondère la règle générale précisée ci-dessus. Ainsi, les constructions dont la hauteur est supérieure à 7 mètres doivent nécessairement s'implanter avec un éloignement minimum de 3 mètres par rapport aux limites séparatives.



Dérogation n°1 : les extensions de constructions existantes dont l'implantation actuelle ne respecte pas les règles précitées pourront être autorisées sous réserve de respecter la continuité du bâtiment existant et ne pas réduire la distance de recul initiale.

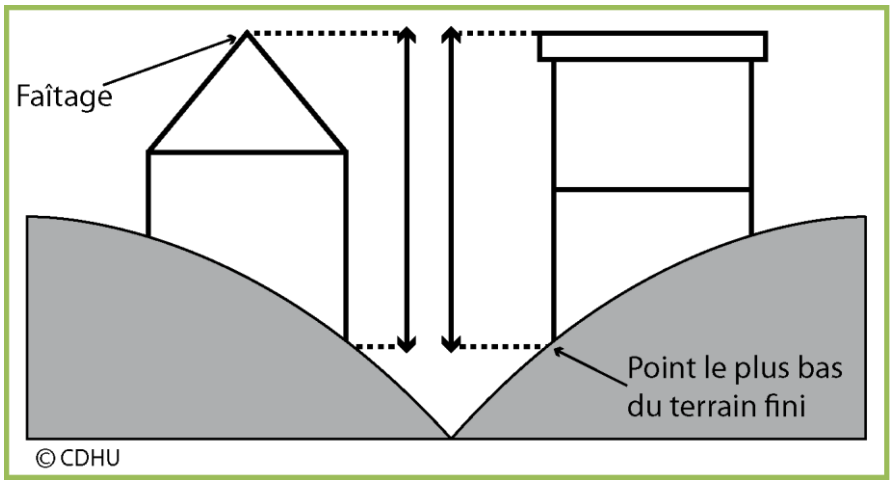
Dérogation n°2 : ces dispositions ne s'appliquent pas aux équipements d'intérêt collectif et services publics pour lesquels l'implantation des nouvelles constructions peut se faire en limite séparative ou avec un recul minimum de 1 mètre.

De même, les annexes doivent s'implanter soit en en limite séparative, soit en respectant une distance de 1 mètres minimum mesurés à partir du nu de la façade.

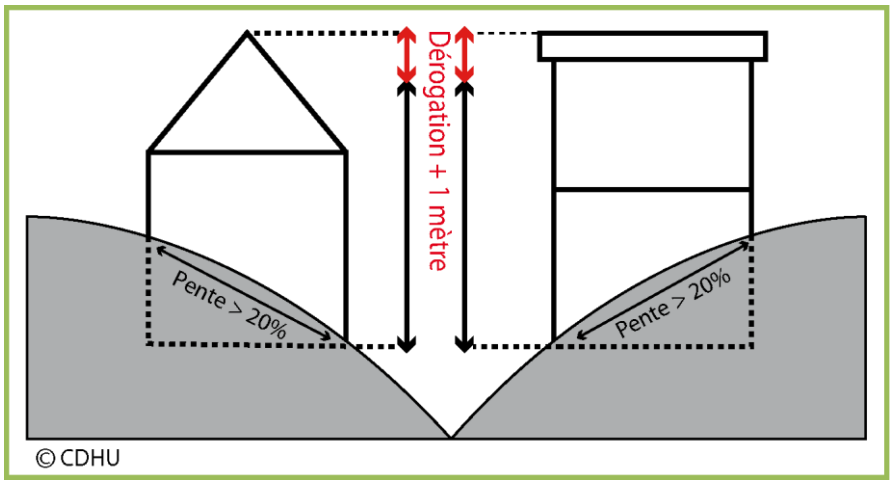
Hauteur : en zone A, la hauteur des constructions à usage agricole doit être au maximum de 13 mètres (à l'exception des silos).

La hauteur des constructions à usage d'habitation ou d'hébergement hôtelier et touristique doit être au maximum de 9 mètres. La hauteur des annexes à l'habitation ne devra pas excéder 6 mètres.

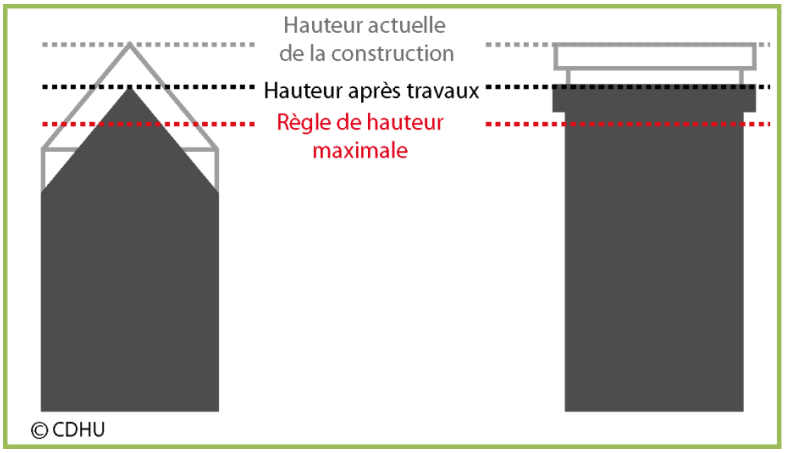
Pour rappel, la hauteur des constructions correspond à la différence entre le niveau du faîtage (ou point le plus haut de la toiture, ouvrages techniques, cheminées et garde-corps exclus) et le point le plus bas du terrain fini au contact de la façade du bâtiment.



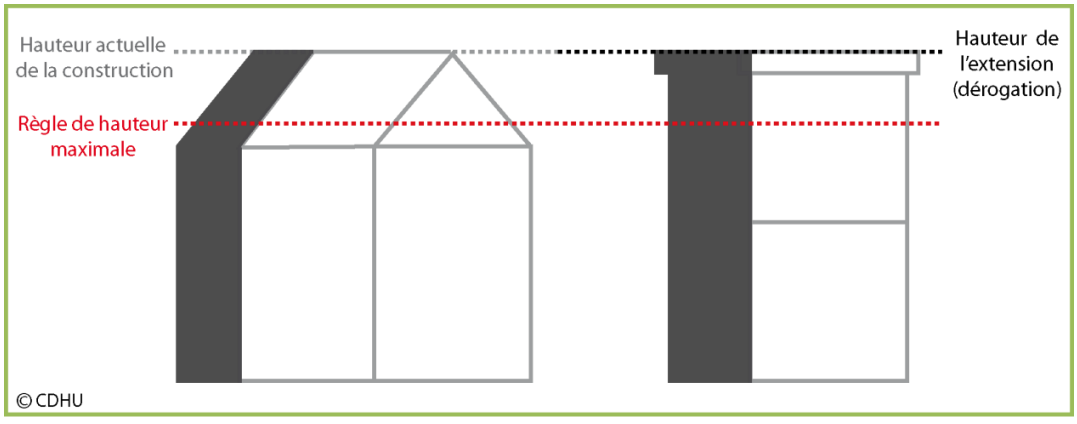
Toutefois, il pourra être dérogé à cette règle lorsque la pente des terrains est supérieure à 20% (soit 11,3°) entre les deux extrémités de la construction. La hauteur maximale pourra alors être augmentée en suivant la même définition que précédemment.



Lorsque par son gabarit ou son implantation, une construction existante n'est pas conforme aux prescriptions ci-dessus, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de l'implantation ou du gabarit de cette construction avec ces prescriptions, ou pour des travaux qui sont sans effet sur l'implantation ou le gabarit de la construction.



Dans le cadre de la réhabilitation ou de l'extension de bâtiments existants dont la hauteur est supérieure aux règles imposées, la hauteur du bâtiment initial pourra être respectée, sans que celle-ci ne puisse être dépassée.



6.2.2 Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Les porteurs de projet sont invités à se rapprocher de l'Unité Départementale d'Architecture et du Patrimoine (UDAP) de l'Allier et/ou des services de l'architecte-conseil du CAUE.

Les constructions doivent établir une continuité évidente de perception et d'aménagement avec le bâti environnant. A cette fin, elles sont composées dans un rapport étroit avec les constructions voisines en intégrant les grands principes de leur volumétrie et le lien avec l'espace public. On recherche de préférence des volumes simples, soigneusement implantés selon les spécificités climatiques du site, la topographie des terrains, les caractéristiques du bâti existant alentour et réalisés avec des matériaux s'intégrant harmonieusement dans l'environnement naturel ou urbain.

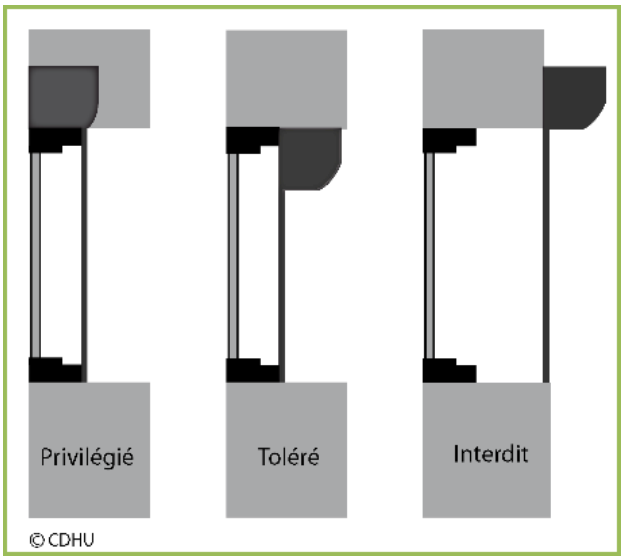
Une architecture contemporaine peut être autorisée dans la mesure où elle répond aux critères d'insertion dans le site.

Façades : les différents murs d'une construction, qu'ils soient visibles ou non de la voie publique, doivent présenter un aspect fini de qualité et donner des garanties de pérennité et de bon vieillissement. Les murs séparatifs, les murs aveugles apparents et les bâtiments annexes doivent avoir un aspect qui s'harmonise avec celui des façades principales.

L'emploi à nu de matériaux faits pour être enduits est interdit. Les enduits de façade devront être adaptés à l'architecture du bâtiment et de l'environnement.

Toitures et couvertures : les toitures des constructions à usage d'habitation et des annexes doivent respecter une inclinaison de pente minimum de 30° (à l'exception des vérandas, serres et abris de jardin). En cas de toiture terrasse, une végétalisation sera privilégiée.

Ouvertures : pour les constructions à usage d'habitation, les volets battants seront privilégiés. S'il s'agit de volets roulants, ils ne devront pas être en saillie et de préférence (si possible techniquement) encastrés dans la maçonnerie.



Clôtures : pour les constructions à usage d'habitation, l'édification d'une clôture n'est pas obligatoire. La hauteur maximale des clôtures doit être de 1,5 mètres, qu'elles donnent sur la voie publique ou qu'elles soient en limite séparative. Les clôtures peuvent être soit constituées :

- d'un mur plein, surmonté ou non d'un dispositif à claire-voie ;
- d'une haie vive, doublée ou non d'un grillage ;
- d'un grillage seul.

Les haies vives seront constituées d'essences locales et de préférence composées d'au minimum deux essences différentes. La plantation de résineux est interdite.

Tant en bordure des voies qu'entre les propriétés, les clôtures doivent être conçues de manière à s'harmoniser entre elles, avec la rue, les constructions existantes sur la propriété et dans le voisinage.

Les clôtures situées à proximité immédiate des accès des établissements et carrefours des voies ouvertes à la circulation doivent être établies de telle sorte qu'elles ne créent pas de gêne pour la circulation publique, notamment en réduisant la visibilité.

6.2.3 Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Les ouvrages techniques (systèmes de refroidissement, rejets des bouches de chaudière, chauffe-eau solaires, éléments de compteurs, paraboles, etc.) devront être discrets et, lorsque cela est possible techniquement, non visibles depuis le domaine public.

6.2.4 Stationnement

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

6.3 Équipements et réseaux

6.3.1 Conditions de desserte par les réseaux

Gestion des eaux : toute nouvelle construction principale doit prévoir des canalisations séparées (eaux usées / eaux pluviales) jusqu'en limite du domaine public, y compris si le réseau est unitaire au moment du dépôt de l'autorisation d'urbanisme.

Concernant les eaux pluviales :

- en présence du réseau d'eaux pluviales, les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur, après mise en œuvre de tout dispositif opportun permettant d'écrêter les débits d'apport. Le pétitionnaire doit se rapprocher du gestionnaire afin de connaitre le débit ;
- en l'absence du réseau d'eaux pluviales, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales devront être assurés par tout dispositif opportun, à la charge exclusive du demandeur. Les dispositifs doivent être adaptés à l'opération projetée et au terrain ;
- dans le cas de canalisation en fossé, il sera nécessaire de se conformer à l'avis du syndicat gestionnaire ou de l'autorité compétente ;
- lorsque le terrain est surélevé par rapport à la voirie publique, les aménagements réalisés sur le terrain doivent permettre une gestion des eaux pluviales sur la parcelle ou à minima garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur. Il est formellement interdit de permettre cet écoulement sur la voirie publique ;
- à l'inverse, afin d'empêcher le ruissellement des eaux de pluie depuis la voirie publique sur les propriétés situées en contrebas, le seuil de portail devra être au minimum plus haut de 10 cm par rapport à la voirie publique. A défaut, le pétitionnaire devra proposer une alternative permettant l'atteinte de cet objectif.

Electricité et téléphone : les réseaux électriques et téléphoniques doivent être enterrés et, en cas d'impossibilité technique, être le plus discrets possible.

Chapitre 7. Dispositions applicables à la zone N

Caractère de la zone

Il s'agit d'une zone naturelle, à protéger en raison de la qualité des sites, milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique ou écologique.

Elle comprend un sous-secteur Nl correspondant au terrain de football.

La zone N et le sous-secteur Nl sont concernés par le Plan de Prévention de Risque (PPR) retrait-gonflement des argiles (RGA). Ses dispositions sont annexées au présent document et s'imposent au règlement du PLU.

7.1 Affectation des sols et destination des constructions

7.1.1 Constructions, activités usages et affectations des sols interdits

Sont interdites les constructions ayant la destination (*ou sous-destination*) suivante :

- *Exploitation agricole ;*
- Habitation ;
- Commerce et activité de service ;
- *Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés* ;
- *Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale* ;
- *Salles d'art et de spectacles* ;
- *Autres équipements recevant du public ;*
- Autres activité du secteur secondaire ou tertiaire.

Sont également interdits les usages et affectations des sols suivants :

- Les caravanes ;
- Le camping ;
- Les habitations légères de loisirs (HLL) ;
- Les résidences mobiles de loisirs ;
- Les exhaussements et affouillements hors rattrapage de pente ;
- Les exhaussements et affouillements de plus d'1 mètre.

7.1.2 Constructions, activités, usages et affectations des sols soumis à conditions particulières

Sont autorisées sous conditions les constructions ayant la destination (*ou sous-destination*) suivante :

- *Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés,* à condition d'être dans la zone N ;
- *Exploitation forestière*, à condition d'être dans la zone N ;
- *Equipements sportifs*, à condition d'être dans le sous-secteur Nl.

Sont également autorisées dans la zone N les affectations et usages du sol suivants :

- les extensions des constructions existantes à usage d'habitation dans la limite de 50% de la surface existante de l'habitation et dans la limite de 60 m² de surface de plancher supplémentaire ;
- la construction et l'extension d'annexes à l'habitation (abris de jardin, piscines, garages, ateliers et appentis) dans la limite de 3 annexes maximum par habitation, de 40 m² maximum d'emprise au sol par annexe et à condition d'être situées dans un rayon de 30 mètres maximum autour de la maison d'habitation et de ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site ;
- les changements de destination des bâtiments existants, à condition de présenter un intérêt architectural, d'être repérés sur les plans de zonage par une étoile et de ne pas compromettre le fonctionnement d'une exploitation agricole.

7.2 Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

7.2.1 Volumétrie et implantation des constructions

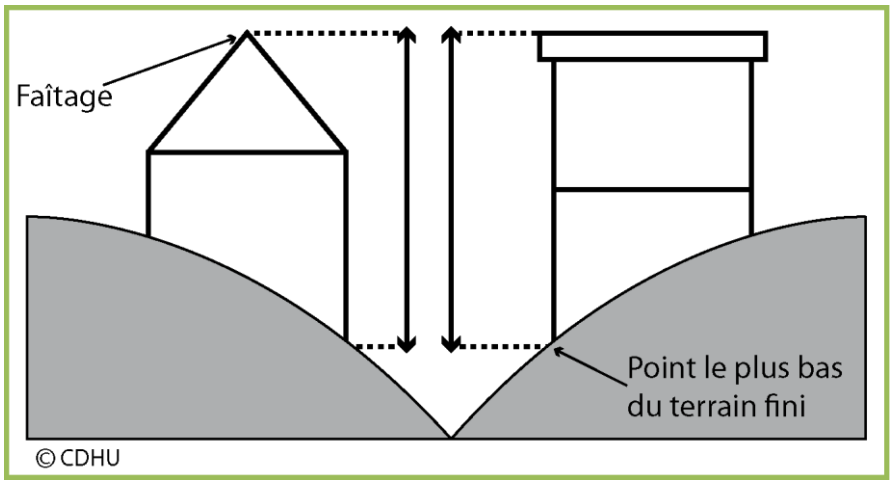
Implantation : les constructions doivent s'implanter soit à l'alignement des voies et emprises publiques existantes, soit au minimum à 1 mètre, mesuré à partir du nu de la façade. Dans la mesure du possible, il est recommandé de favoriser une implantation en prolongement de l'habitation principale et de regrouper les annexes afin d'éviter leur dissémination sur le terrain.

Dérogation n°1 : les extensions de bâtiments existants dont l'implantation actuelle ne respecte pas la règle ci-dessus pourront être autorisées dans le prolongement de ceux-ci.

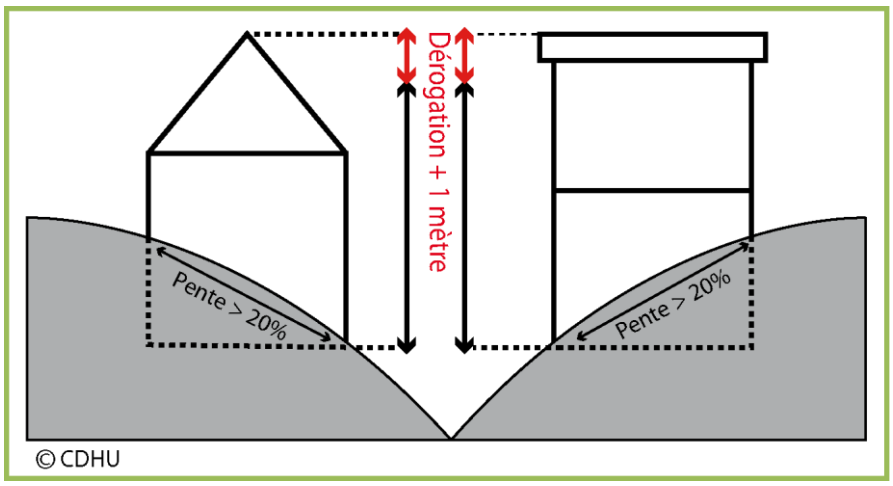
Dérogation n°2 : les dispositions précitées ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, pour lesquels l'implantation des nouvelles constructions pourra se faire soit en limite séparative, soit avec un recul minimum de 1 mètre.

Hauteur : la hauteur des annexes à l'habitation ne devra pas excéder 6 mètres.

Pour rappel, la hauteur des constructions correspond à la différence entre le niveau du faîtage (ou point le plus haut de la toiture, ouvrages techniques, cheminées et garde-corps exclus) et le point le plus bas du terrain fini au contact de la façade du bâtiment.

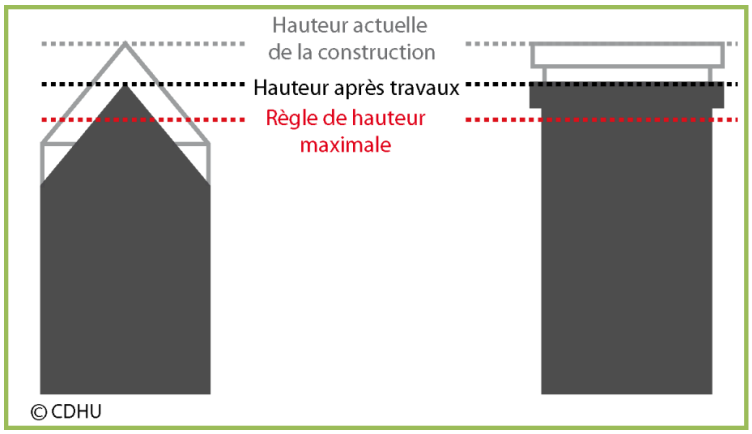


Toutefois, il pourra être dérogé à cette règle lorsque la pente des terrains est supérieure à 20% (soit 11,3°) entre les deux extrémités de la construction. La hauteur maximale pourra alors être augmentée en suivant la même définition que précédemment.

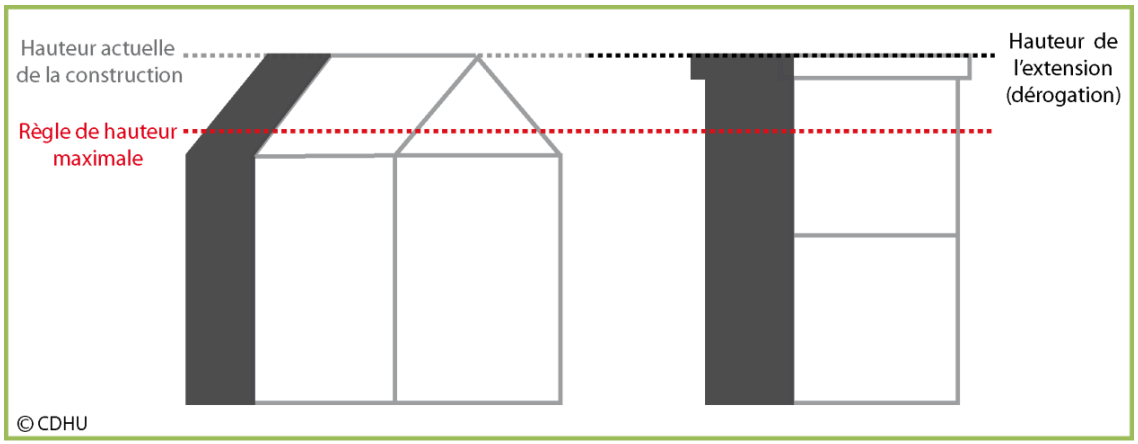


Lorsque par son gabarit ou son implantation, une construction existante n'est pas conforme aux prescriptions ci-dessus, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui ont pour

objet d'améliorer la conformité de l'implantation ou du gabarit de cette construction avec ces prescriptions, ou pour des travaux qui sont sans effet sur l'implantation ou le gabarit de la construction.



Dans le cadre de la réhabilitation ou de l'extension de bâtiments existants dont la hauteur est supérieure aux règles imposées, la hauteur du bâtiment initial pourra être respectée, sans que celle-ci ne puisse être dépassée.



7.2.2 Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Les porteurs de projet sont invités à se rapprocher de l'Unité Départementale d'Architecture et du Patrimoine (UDAP) de l'Allier et/ou des services de l'architecte-conseil du CAUE.

Les constructions doivent établir une continuité évidente de perception et d'aménagement avec le bâti environnant. A cette fin, elles sont composées dans un rapport étroit avec les constructions voisines en intégrant les grands principes de leur volumétrie et le lien avec l'espace public. On recherche de préférence des volumes simples, soigneusement implantés selon les spécificités climatiques du site, la topographie des terrains, les caractéristiques du bâti existant alentour et réalisés avec des matériaux s'intégrant harmonieusement dans l'environnement naturel ou urbain.

Une architecture contemporaine peut être autorisée dans la mesure où elle répond aux critères d'insertion dans le site.

Façades : les différents murs d'une construction, qu'ils soient visibles ou non de la voie publique, doivent présenter un aspect fini de qualité et donner des garanties de pérennité et de bon vieillissement. Les murs séparatifs, les murs aveugles apparents et les bâtiments annexes doivent avoir un aspect qui s'harmonise avec celui des façades principales.

L'emploi à nu de matériaux faits pour être enduits est interdit. Les enduits de façade devront être adaptés à l'architecture du bâtiment et de l'environnement.
Clôtures : l'édification d'une clôture n'est pas obligatoire. La hauteur maximale des clôtures doit être de 1,5 mètres, qu'elles donnent sur la voie publique ou qu'elles soient en limite séparative. Les clôtures peuvent être soit constituées :

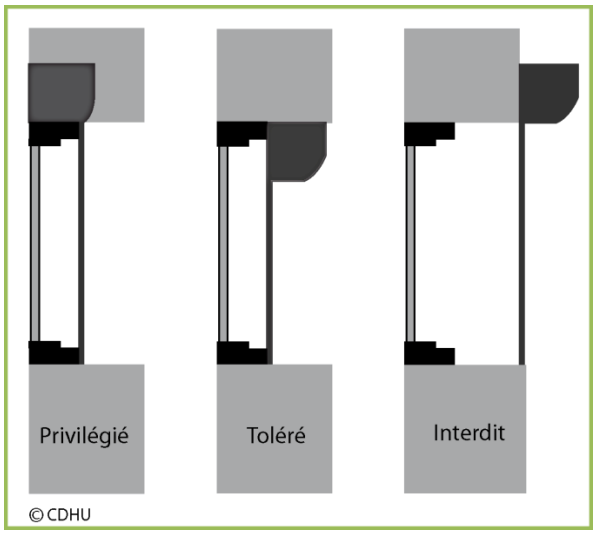
- d'un mur plein, surmonté ou non d'un dispositif à claire-voie ;
- d'une haie vive, doublée ou non d'un grillage ;
- d'un grillage seul.

Les haies vives seront constituées d'essences locales et de préférence composées d'au minimum deux essences différentes. La plantation de résineux est interdite.

Tant en bordure des voies qu'entre les propriétés, les clôtures doivent être conçues de manière à s'harmoniser entre elles, avec la rue, les constructions existantes sur la propriété et dans le voisinage.

Les clôtures situées à proximité immédiate des accès des établissements et carrefours des voies ouvertes à la circulation doivent être établies de telle sorte qu'elles ne créent pas de gêne pour la circulation publique, notamment en réduisant la visibilité.

Ouvertures : pour les constructions à usage d'habitation, les volets battants seront privilégiés. S'il s'agit de volets roulants, ils ne devront pas être en saillie et de préférence (si possible techniquement) encastrés dans la maçonnerie.



Toitures et couvertures : les toitures des constructions à usage d'habitation et des annexes doivent respecter une inclinaison de pente minimum de 30° (à l'exception des vérandas, serres et abris de jardin). En cas de toiture terrasse, une végétalisation sera privilégiée.

7.2.3 Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Les ouvrages techniques (systèmes de refroidissement, rejets des bouches de chaudière, chauffe-eau solaires, éléments de compteurs, paraboles, etc.) devront être discrets et, lorsque cela est possible techniquement, non visibles depuis le domaine public.

7.2.4 Stationnement

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

7.3 Équipements et réseaux

7.3.1 Conditions de desserte par les réseaux

Gestion des eaux : toute nouvelle construction principale doit prévoir des canalisations séparées (eaux usées / eaux pluviales) jusqu'en limite du domaine public, y compris si le réseau est unitaire au moment du dépôt de l'autorisation d'urbanisme.

Concernant les eaux pluviales :

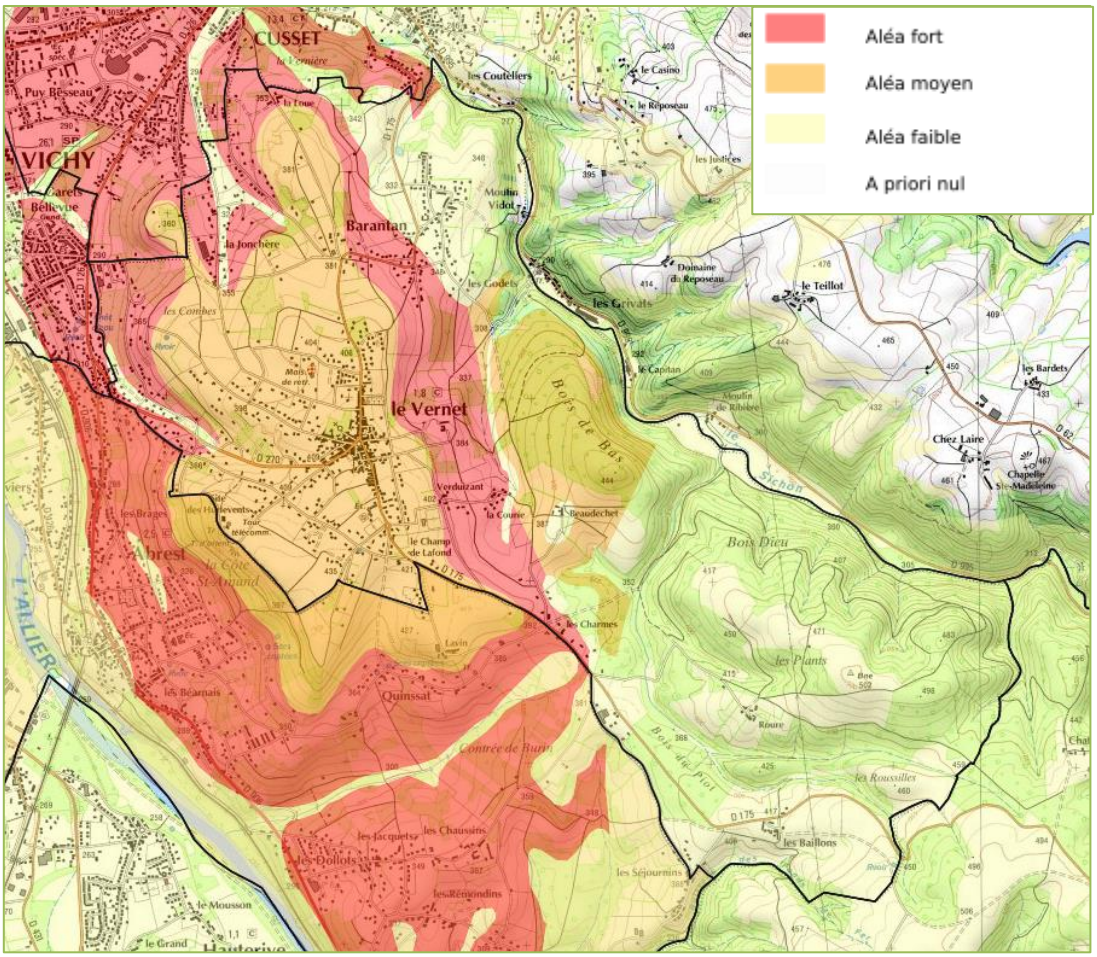
- en présence du réseau d'eaux pluviales, les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur, après mise en œuvre de tout dispositif opportun permettant d'écrêter les débits d'apport. Le pétitionnaire doit se rapprocher du gestionnaire afin de connaitre le débit ;
- en l'absence du réseau d'eaux pluviales, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales devront être assurés par tout dispositif opportun, à la charge exclusive du demandeur. Les dispositifs doivent être adaptés à l'opération projetée et au terrain ;
- dans le cas de canalisation en fossé, il sera nécessaire de se conformer à l'avis du syndicat gestionnaire ou de l'autorité compétente ;
- lorsque le terrain est surélevé par rapport à la voirie publique, les aménagements réalisés sur le terrain doivent permettre une gestion des eaux pluviales sur la parcelle ou à minima garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur. Il est formellement interdit de permettre cet écoulement sur la voirie publique ;
- à l'inverse, afin d'empêcher le ruissellement des eaux de pluie depuis la voirie publique sur les propriétés situées en contrebas, le seuil de portail devra être au minimum plus haut de 10 cm par rapport à la voirie publique. A défaut, le pétitionnaire devra proposer une alternative permettant l'atteinte de cet objectif.

Electricité et téléphone : les réseaux électriques et téléphoniques doivent être enterrés et, en cas d'impossibilité technique, être le plus discrets possible.

TITRE III. ANNEXE

Le risque de retrait et gonflement des argiles

La carte ci-dessous représente les zones concernées par le plan de prévention des risques naturels retrait-gonflement des argiles approuvé par l'arrêté préfectoral n°3417/2007 du 22 août 2008.



Le règlement de ce plan de prévention des risques naturels retrait-gonflement des argiles en page suivante s'impose au présent règlement du Plan Local d'urbanisme.

Préfecture de l'Allier

Liberté • Égalité • Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

direction
départementale
de l'Equipement

Allier
Service Risques
Sécurité
Environnement
Bureau RCE
Pôle Risques

PPR approuvé le

plan de prévention des risques naturels concernant les mouvements différentiels de terrain liés au phénomène de retrait-gonflement des argiles (PPR RGA)

VU
pour être annexé à mon arrêté en date
22 AOUT 2008
Moulins, le 22 AOUT 2008
Le Préfet,

Pour le Préfet,
Le Secrétaire Général

Patrick LAPOUZE

Communes de Abrest, Bellerive-sur-Allier, Billy, Biozat, Brugheas, Charmeil, Cognat-Lyonne, Creuzier-le-Neuf, Creuzier-le-Vieux, Cusset, Dompierre-sur-Besbre, Escurolles, Espinasse-Vozelle, Gannat, Jenzat, Mazerier, Monteignet-sur-l'Andelot, Saint-Félix, Saint-Germain-des Fossés, Saint-Rémy-en-Rollat, Saint-Yorre, Sanssat, Saulzet, Serbannes, Le Vernet, Vichy

Règlement

PLAN DE PRÉVENTION DES RISQUES NATURELS PRÉVISIBLES (PPR)
MOUVEMENTS DIFFÉRENTIELS DE TERRAIN LIÉS AU PHÉNOMÈNE DE RETRAIT-GONFLEMENT DES ARGILES

Communes de Abrest, Bellerive-sur-Allier, Billy, Biozat, Brugheas, Charmeil, Cognat-Lyonne, Creuzier-le-Neuf, Creuzier-le-Vieux, Cusset, Dompierre-sur-Besbre, Escurolles, Espinasse-Vozelle, Gannat, Jenzat, Mazerier, Monteignet-sur-l'Andelot, Saint-Félix, Saint-Germain des Fossés, Saint-Rémy-en-Rollat, Saint-Yorre, Sanssat, Saulzet, Serbannes, Le Vernet, Vichy
(ALLIER)

RÈGLEMENT

Titre I - Portée du règlement

Article I-1 Champ d'application

Le présent règlement s'applique aux communes de Abrest, Bellerive-sur-Allier, Billy, Biozat, Brugheas, Charmeil, Cognat-Lyonne, Creuzier-le-Neuf, Creuzier-le-Vieux, Cusset, Dompierre-sur-Besbre, Escurolles, Espinasse-Vozelle, Gannat, Jenzat, Mazerier, Monteignet-sur-l'Andelot, Saint-Félix, Saint-Germain des Fossés, Saint-Rémy-en-Rollat, Saint-Yorre, Sanssat, Saulzet, Serbannes, Le Vernet, Vichy. Il détermine les mesures de prévention des risques naturels de mouvements différentiels de terrain liés au phénomène de retrait-gonflement des argiles.

En application de l'article L.562-1 du Code de l'Environnement, le document graphique délimite pour chaque commune les zones exposées à ce phénomène.

Article I-2 Effets du P.P.R.

Le présent règlement comporte des prescriptions, dont le respect est rendu obligatoire (article L 526-5 du code de l'environnement) ; leur non-respect est passible des peines prévues à l'article L.480-4 du Code de l'Urbanisme ; selon les dispositions de l'article L.125-6 du Code des Assurances, l'obligation de garantie de l'assuré contre les effets des catastrophes naturelles prévue à l'article L.125-2 du même code ne s'impose pas aux entreprises d'assurance à l'égard des biens immobiliers construits en

violation des règles prescrites ; toutefois, cette dérogation ne peut intervenir que lors de la conclusion initiale ou du renouvellement du contrat d'assurance.

Titre II - Dispositions applicables aux constructions nouvelles

Les dispositions du présent titre sont définies en application de l'article L.562-1 du Code de l'Environnement, sans préjudice des règles normatives en vigueur. Elles s'appliquent à l'ensemble des zones délimitées sur le document graphique, sauf dispositions contraires explicitement mentionnées.

Article II 1 – Dispositions constructives applicables aux logements individuels hors permis groupés

Règle de base : une étude géotechnique type G0 + G12 spécifiée dans la norme NF P94-500 doit couvrir la conception, le pré-dimensionnement et l'exécution des fondations; la construction doit être adaptée aux
caractéristiques du site, conformément à la mission géotechnique type G0 + G12 spécifiée dans la norme NF P94-500
Alternative : A défaut d'étude géotechnique, les dispositions suivantes sont prescrites :

➔ en matière de fondations :

- la profondeur minimum des fondations est fixée à 1,20 m sauf rencontre de sols durs non argileux à une profondeur inférieure ;
- sur terrain en pente et pour des constructions réalisées sur plate-forme en déblai ou déblai-remblais, ces fondations doivent être descendues à une profondeur plus importante à l'aval qu'à l'amont afin d'assurer une homogénéité de l'ancrage ;
- les fondations sur semelles doivent être continues, armées et bétonnées à pleine fouille, selon les préconisations de la norme DTU 13-12 : Règles pour le calcul des fondations superficielles.

➔ en matière de conception et de réalisation des constructions :

- toutes parties de bâtiment fondées différemment et susceptibles d'être soumises à des tassements ou des soulèvements différentiels doivent être désolidarisées et séparées par un joint de rupture sur toute la hauteur de la construction ;
- les murs porteurs doivent comporter un chaînage horizontal et vertical liaisonné selon les préconisations de la norme DTU 20-1 : Règles de calcul et dispositions constructives minimales ;
- la réalisation d'un plancher sur vide sanitaire ou sur sous-sol total est prescrite. A défaut, le dallage sur terre plein doit faire l'objet de dispositions assurant l'atténuation du risque de mouvements différentiels vis-à-vis de l'ossature de la construction et de leurs conséquences, notamment sur les refends, cloisons, doublages et canalisations ;
- la mise en place d'un dispositif d'isolation thermique des murs en cas de source de chaleur en sous-sol ;
- l'exécution d'un sous-sol partiel est interdite.

Article II 2 – Dispositions constructives applicables aux bâtiments à usage agricole et aux annexes d'habitations non accolées

Aucune disposition particulière n'est prescrite.

Article II 3 – Dispositions applicables à tous les autres bâtiments (autres que ceux visés aux articles II 1 et II 2)

La réalisation d'une étude définissant les dispositions constructives nécessaires pour assurer la stabilité des constructions vis-à-vis du risque avéré de tassement ou de soulèvement différentiel et couvrant la conception, le pré-dimensionnement et l'exécution des fondations, ainsi que l'adaptation de la construction aux caractéristiques du site, conformément à la mission géotechnique type G0 + G12 spécifiée dans la norme NF P94-500 sont prescrites.

Article II 4 – Dispositions applicables à l'environnement immédiat de l'ensemble des constructions projetées

Est interdite, toute plantation d'arbre ou d'arbuste à une distance de la construction inférieure à leur hauteur à maturité (1,5 fois en cas de rideau d'arbres ou d'arbustes) sauf mise en place d'écran anti-racines d'une profondeur minimale de 2 m ou sauf si une étude géotechnique en justifie la faisabilité.

Titre III - Dispositions applicables aux constructions existantes

Aucune disposition particulière n'est prescrite.