



SOCIÉTÉ DE GÉOMÈTRES-EXPERTS

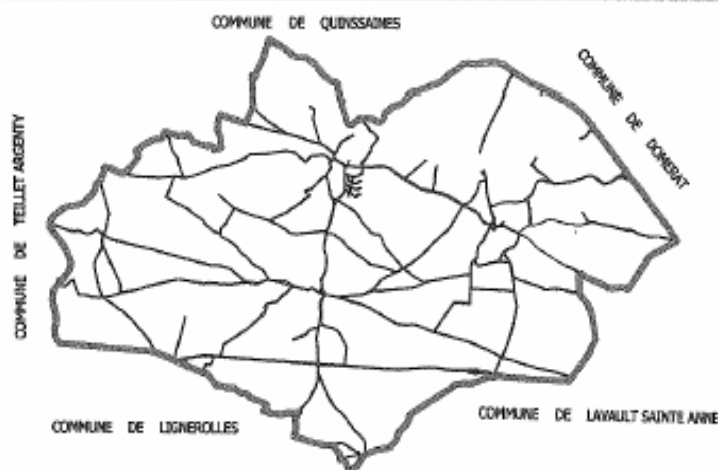


3

Département de l'Allier
Commune de PREMILHAT

Document déposé le
23 DEC. 2009
Sous-Préfecture de Montluçon

PLAN LOCAL D'URBANISME REGLEMENT



Echelle : 1/

50944

16/12/2009

(A) B C D E

Dessin

F. DA SILVA

Ch. projet

F. DA SILVA

Quai Louis-Blanc - B.P. 1133 - 03103 MONTLUÇON cedex - Tél. 04 70 02 51 30 - Fax 04 70 02 51 35 - mail. bgn-montlucon@bgn-sge.com

S.E.L.A.F.A au capital de 120 000 Euros - R.C.S. 323 014 902 - Ordre des Géomètres-Experts n° 93406

Siège Social : B.P. 1133 - 03103 MONTLUÇON cedex - Site : www.bgn-sge.com

6, Quai Henri ROBLIN 58300 DECIZE - Tél. 03 85 25 24 75 - Fax 04 70 46 88 41 - mail. bgn-yzeure@bgn-sge.com

TABLE DES MATIERES

TITRE 1 - DISPOSITIONS GENERALES.....	3
ARTICLE 1 - CHAMP D'APPLICATION DU PLAN.....	4
ARTICLE 2 - PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT A L'EGARD D'AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DU SOL.....	4
2.0 CHAMP D'APPLICATION DE L'ARTICLE 2.....	4
2.1 REGLES RELATIVES A U PRINCIPE DE L'AUTORISATION DE CONSTRUIRE OU D'AMENAGER	4
2.1.1 Règles générales d'urbanisme	4
2.1.2 Règles relatives aux lois d'aménagement et d'urbanisme	5
2.1.3 Périmètres particuliers.....	5
2.1.4 Règles relatives au sursis à statuer (articles L. 111-7 et L. 111-8)	5
2.1.5 Servitudes d'utilité publique.....	5
2.1.6 Opérations d'utilité publique	5
2.1.7 Règles spécifiques aux lotissements.....	5
2.2 DENSITE DES CONSTRUCTIONS - CONSEQUENCES, INCIDENCES	5
2.2.1 Régies de calcul de la densité	6
2.2.2 Participations des constructeurs et des lotisseurs.....	6
2.3 DISPOSITIONS SPECIFIQUES A CERTAINES UTILISATIONS OU OCCUPATIONS DU SOL	6
2.3.1 Camping et caravanning.....	6
2.3.2 Marges de recul par rapport À certaines voies (art. L. 111-1-4).....	6
2.3.3 Application du plan de prévention des risques naturels	7
2.4 REGLES RELEVANT DE DISPOSITIONS DISTINCTES DU CODE DE L'URBANISME.....	7
2.4.1 Article L.123-17 (nouveau) du code rural.....	7
2.4.2 Arrêtés préfectoraux pris en application de la réglementation relative à l'isolement acoustique contre le bruit des infrastructures	7
2.4.3 Vestiges archéologiques.....	8
ARTICLE 3 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES	9
3.0 CHAMP D'APPLICATION DE L'ARTICLE 3	9
3.0.1 Zones urbaines.....	9
3.0.2 Zones à urbaniser.....	9
3.0.3 Zones naturelles.....	9
3.0.4 Zones agricoles.....	9
3.0.5 Emplacements réservés.....	9
3.1 DISPOSITIONS INTERESSANT L'ENSEMBLE DES ZONES.....	10
3.1.1 Champ d'application du règlement de zone.....	10
3.1.2 Dispositions spécifiques aux équipements publics.....	10
3.1.3 Dispositions spécifiques aux constructions existantes antérieurement à l'entrée en vigueur du PLU	11
3.1.4 Les annexes (voir définition au lexique, titre 6).....	11
3.1.5 La définition de la hauteur des constructions	11
3.1.6 La définition et les dispositions particulières relatives aux aires de stationnement.....	12
3.1.7 Recommandations applicables aux routes départementales	12
3.1.8 Exceptions urbanistiques et architecturales.....	13
3.1.9 Aspect extérieur des constructions.....	13
3.1.10 Dispositions particulières relatives à la publicité	14
3.1.11 Dispositions particulières relatives aux canalisations.....	14
3.2 DISPOSITIONS SPECIFIQUES AUX ZONES NATURELLES.....	15
3.2.1 Agro-tourisme.....	15
3.2.2 Vestiges Archéologiques.....	15
ARTICLE 4 - ADAPTATIONS MINEURES.....	15
TITRE 2 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE URBAINE	16
ZONE UA	17
ZONE UB	23
ZONE UBA	29
ZONE Ui	33

TITRE 3 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER.....	39
ZONE AU	40
ZONE AUA.....	43
ZONE AUB.....	49
ZONE AU1	54
TITRE 4 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGMCOLES.....	57
ZONE A	58
TITRE 5 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES... ..	63
ZONE N	64
TITRE 6- LEXIQUE-ANNEXES..... ..	69

TITRE 1 - DISPOSITIONS GENERALES

ARTICLE 1- CHAMP D'APPLICATION DU PLAN

Le présent règlement s'applique à l'ensemble du territoire de la commune de **PREMILHAT**.

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

Le règlement peut être modifié ou révisé dans le cadre de la modification ou de la révision du Plan Local d'Urbanisme (P.L.U.)- En revanche, il ne peut être abrogé.

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

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

2.0 CHAMP D'APPLICATION DE L'ARTICLE 2.

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

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

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

2.1.1 REGLES GENERALES D'URBANISME

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

- ⇒ porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique (R.111 -2)
- ⇒ compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques (R. 111 -4)
- ⇒ porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants (R.111-21).

Il en va de même si le projet :

- ⇒ n'est pas desservi par une voie publique ou privée dans des conditions normales de sécurité ou si les accès présentent un danger pour les usagers (R.111-5) ;
- ⇒ ne respecte pas les préoccupations d'environnement et risque d'avoir des conséquences dommageables pour les espaces naturels, les paysages, la préservation des espèces animales et végétales et le maintien des équilibres biologiques auxquels ils participent et pour la protection des ressources naturelles (R.111-15 et article 1er de la loi n° 76-629 du 10 juillet 1976).

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

- Article L. 121-1 qui détermine le principe général d'équilibre entre la protection et le développement des aménagements (limitation de l'utilisation de l'espace pour préserver les activités agricoles, protéger les espaces forestiers, les sites et paysages naturels ou urbains, prévenir les risques naturels ou technologiques, tout en prévoyant suffisamment d'espaces constructibles pour la satisfaction des besoins présents et futurs en matière d'habitat et d'activités économiques et d'intérêt général).

2.1.3 PERIMETRES PARTICULIERS

- Dispositions de l'article L.211-1 (périmètres où s'applique le droit de préemption urbain) ;
- Dispositions de l'article L.212-1 (périmètres des zones d'aménagement différé et périmètres provisoires).

2.1.4 REGLES RELATIVES AU SURSIS A STATUER (ARTICLES L.111 -7 ET L.111-8)

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

- dès l'ouverture de l'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique d'une opération lorsque l'objet de la demande d'autorisation concerne un terrain compris dans cette opération ;
- lorsque l'objet de la demande d'autorisation intéresse le périmètre d'une Zone d'Aménagement Concerté -ZAC- ;
- lorsque l'objet de la demande d'autorisation risquerait de compromettre ou de rendre plus onéreuse :
 - a) l'exécution de travaux publics, dès lors que l'étude d'un tel projet a été prise en considération et que les terrains affectés par ce projet ont été délimités (L.111-10) ;
 - b) l'exécution future du P.L.U. lorsque sa révision a été ordonnée (L.123-6).

2.1.5 SERVITUDES D'UTILITE PUBLIQUE

Ces servitudes font l'objet d'une liste spécifique et d'un report sur document graphique annexé au Plan Local d'Urbanisme.

2.1.6 OPERATIONS D'UTILITE PUBLIQUE

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

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

2.1.7 REGLES SPECIFIQUES AUX LOTISSEMENTS.

Néant.

2.2 DENSITE DES CONSTRUCTIONS - CONSEQUENCES, INCIDENCES

2.2.1 REGLES DE CALCUL DE LA DENSITE

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

La surface hors-œuvre brute (SHOB) et la surface hors œuvre nette (SHON) de plancher développé sont calculées conformément aux dispositions de l'article R 112-2.

Ce calcul sert de base à la détermination :

- de la Taxe Locale d'Equipement (TLE) et des diverses taxes départementales

Pour les installations et travaux divers, les taxes départementales (espaces naturels sensibles et financement des dépenses des Conseils d'Architecture, d'Urbanisme et de l'Environnement -CAUE-) sont assises sur la superficie des terrains faisant l'objet de l'autorisation.

2.2.2 PARTICIPATIONS DES CONSTRUCTEURS ET DES LOTISSEURS

Le régime des diverses participations susceptibles d'être exigées de Sa part des constructeurs et des lotisseurs résulte des dispositions des articles L.332-6-1 à L.332-16.

Le régime prévoit (L.332-6) :

- la TLE ou la participation prévue dans les secteurs dénommés –Programme d'Aménagement d'Ensemble- (PAE) définis à l'article L.332-9.
- le versement des contributions aux dépenses d'équipements publics : Participation Voirie et Réseau (PVR) ;
- la réalisation d'équipements propres (L.332-15).
- le versement de la redevance archéologique préventive (article L.524-2 du code du patrimoine)

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

2.3 DISPOSITIONS SPECIFIQUES A CERTAINES UTILISATIONS OU OCCUPATIONS DU SOL

2.3.1 CAMPING ET CARAVANING

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

Ces interdictions concernent :

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

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

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

2.3.2 MARGES DE REcul PAR RAPPORT A CERTAINES VOIES (ART. L.111-1-4)

A l'exception :

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

Toute construction ou installation est interdite (en dehors des espaces urbanisés de la commune) dans une bande de :

- 100 mètres de part et d'autre de l'axe des autoroutes, des voies express, et des déviations (au sens du code de la voirie routière),
- 75 mètres de part et d'autre de l'axe des autres routes classées à grande circulation.

Ces restrictions ne s'appliquent pas dès lors que les règles concernant ces zones, contenues dans le Plan Local d'Urbanisme, ou dans un document d'urbanisme en tenant lieu, sont justifiées et motivées au regard notamment des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale, ainsi que de la qualité de l'urbanisme et des paysages.

2.3.3 APPLICATION DU PLAN DE PREVENTION DES RISQUES NATURELS

Le Dossier Départemental des Risques Majeurs (DDRM) indique que la commune de PREMILHAT est concernée par le risque transport de matières dangereuses.

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

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

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

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

Il s'agit des dispositions relatives à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation contre les bruits de l'espace extérieur.

Elles s'appliquent aux habitations situées dans un secteur délimité par arrêté préfectoral. Ces secteurs sont matérialisés sur le plan de zonage.

Les voies sont classées en différentes catégories selon leur fonction, leurs caractéristiques et leur trafic,

L'exposition au bruit est fonction de la situation de la construction par rapport à la voie en termes de distance et du tissu environnant.

Le type d'isolement minimum requis en conséquence est déterminé soit par le tableau des valeurs forfaitaires figurant en annexe du présent règlement (Titre 6, lexique-annexe), soit par une méthode plus affinée qui est précisée à la même annexe. Le ou les arrêtés préfectoraux applicables y sont en outre reproduits.

2.4.3 VESTIGES ARCHEOLOGIQUES

Lorsque, par suite de travaux ou d'un fait quelconque, des monuments, des ruines, substructions, mosaïques, éléments de canalisation antique, vestiges d'habitation ou de sépulture anciennes, des inscriptions ou généralement des objets pouvant intéresser la préhistoire, l'histoire, l'art, l'archéologie ou la numismatique sont mis au jour, l'inventeur de ces vestiges ou objets et le propriétaire de l'immeuble où ils ont été découverts sont tenus d'en faire la déclaration immédiate au maire de la commune, qui doit la transmettre sans délai au préfet. Celui-ci avise l'autorité administrative compétente en matière d'archéologie. Si des objets trouvés ont été mis en garde chez un tiers, celui-ci doit faire la même déclaration. Le propriétaire de l'immeuble est responsable de la conservation provisoire des monuments, substructions ou vestiges de caractère immobilier découverts sur ses terrains. Le dépositaire des objets assume à leur égard la même responsabilité.

L'autorité administrative peut faire visiter les lieux où des découvertes ont été faites ainsi que les locaux où les objets ont été déposés et prescrire toutes les mesures utiles pour leur conservation.

L'article L531-14 du Titre III du livre V du code du patrimoine (découvertes fortuites) et le livre IV du même code (dispositions pénales) sont applicables à toute la commune.

Archéologie préventive :

Les aménagements de constructions ou de travaux susceptibles d'affecter des éléments du patrimoine sont soumis au décret n°2004-490 du 3 juin 2004.

ARTICLE3- DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

3.0 CHAMP D'APPLICATION DE L'ARTICLE 3.

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

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

3.0.1 ZONES URBAINES

- ★ Zone Ua.....Zone centrale.
- ★ Zone Ub.....Zone périphérique
- ★ Zone Uba.....Zone pavillonnaire et d'équipements d'accueil touristique
- ★ Zone Ui.....Zone d'activités

3.0.2 ZONES A URBANISER

- ★ Zone AU..... Zone à urbaniser.
- ★ Zone AUa.... Zone à urbaniser dont l'ouverture à l'urbanisation s'effectue au fur et à mesure de la viabilisation.
- ★ Zone AUb.... Zone à urbaniser dont l'ouverture à l'urbanisation s'effectue avec un aménagement d'ensemble.
- ★ Zone AUi.... Zone à urbaniser réservée aux activités économiques.

3.0.3 ZONES NATURELLES

- ★ Zone N..... Zone naturelle protégée au titre des paysages et des espaces boisés.
 - Secteur Nsl: secteur d'équipements liés aux activités sportives.
 - Secteur Nha : secteur naturel habité
 - Secteur Nca : secteur naturel destiné à l'exploitation de carrières.

3.0.4 ZONES AGRICOLES

- ★ Zone A..... Zone à vocation agricole.

3.0.5 EMPLACEMENTS RESERVES

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

3.1 DISPOSITIONS INTERESSANT L'ENSEMBLE DES ZONES

3.1.1 CHAMP D'APPLICATION DU REGLEMENT DE ZONE

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

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

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

3.1.2 DISPOSITIONS SPECIFIQUES AUX EQUIPEMENTS PUBLICS

Les équipements publics (notamment les postes de transformation électriques ou de détente de gaz) dont la surface n'excède pas 20 m² et la hauteur est inférieure à 3 mètres bénéficient des modulations suivantes en ce qui concerne les règles d'implantation. Ils peuvent être implantés :

- soit à l'alignement (ou à la limite de fait d'une voie privée)
- soit en retrait, à la condition de respecter une marge d'isolement de 3 mètres minimum par rapport à une construction existante sur le terrain

La marge de recul par rapport aux limites séparatives est fixée à :

- un mètre minimum
- trois mètres minimum s'il existe une maison d'habitation implantée sur ladite limite séparative

La distance de 3 mètres minimum par rapport à une construction existante sur le même terrain sera ramenée à 1 mètre lorsqu'il s'agira d'un équipement du type "mobilier urbain" (aubette, cabine téléphonique,...).

Les équipements publics visés au premier alinéa de la présente sous-section ne sont pas assujettis aux dispositions des articles 5, 9 et 14 du règlement de zone.

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

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

A. Bâtiment non conforme au règlement de la zone à la date de publication du P.L.U.:

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

B. Bâtiment détruit lors d'un sinistre :

La reconstruction d'un bâtiment à la suite d'un sinistre (qu'elle soit partielle ou totale) peut être autorisée si son propriétaire lors du sinistre ou ses ayants droit à titre gratuit procèdent, dans un délai de 2 ans suivant la date du sinistre, au dépôt d'une demande de permis de construire visant la reconstruction, sur le même terrain, d'un bâtiment de même destination, dans des conditions de surface développée hors œuvre correspondant à celle du bâtiment détruit.

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

L'autorisation de reconstruire ne peut en principe être autorisée que sous réserve du respect des règles d'implantation et de hauteur sauf si ces dernières ne permettraient pas la reconstitution de la surface développée hors œuvre antécédente. En tout état de cause, il ne sera pas fait application des dispositions relatives aux caractéristiques du terrain et au coefficient d'occupation du sol.

3.1.4 LES ANNEXES (VOIR DEFINITION AU LEXIQUE, TITRE 6)

Sur les parcelles supportant déjà un bâtiment, et sous réserve des dispositions de l'article 8 du règlement de zone, la construction d'un garage ou d'une annexe peut être autorisée pour une surface n'excédant pas 40 m².

Les projets de construction visant l'une des utilisations définies comme garage ou annexe, dont la superficie excède 40 m², ne bénéficieront plus des dispositions spécifiques aux annexes, mais seront soumises aux règles communes aux autres constructions.

3.1.5 LA DEFINITION DE LA HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions correspond à la différence d'altitude entre le terrain naturel tel qu'il existe à la date d'approbation du présent règlement et l'égout de la toiture ou du faitage. Pour les terrains en pente, la référence est prise au milieu du bâtiment ou de chaque section de 12 mètres de longueur de bâtiments.

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

La superficie à prendre en compte pour une place de stationnement (véhicule léger) est de 25 m², y compris accès et dégagement.

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

- soit en être tenu quitte en application de l'article L.421-3 du code de l'urbanisme (participation ou justification d'une concession à long terme dans un parc existant) ;
- soit réaliser les aires de stationnement sur un autre terrain compris dans un rayon de 200 m du lieu de la construction.

3.1.7 RECOMMANDATIONS APPLICABLES AUX ROUTES DEPARTEMENTALES

Recommandations du Conseil Général de l'Allier issu du règlement de voirie Départemental du Schéma Directeur Départemental.

Les accès :

Les nouveaux accès sont interdits lorsque l'accès est possible sur une autre voie ouverte au public. En rase campagne, il seront limités et devront être regroupés.

Dans les zones à urbaniser et dans les zones constructibles liées à l'extension de l'agglomération, s'il n'existe pas d'autre accès satisfaisant, le branchement d'une voie nouvelle ne sera autorisé que sous réserve de l'aménagement de l'intersection avec la voie départementale dans le respect des conditions de sécurité.

Les contournements d'agglomération réalisés ou futurs doivent être protégés de tout accès direct.

En cas de développement des activités ou des habitations aux abords de ces contournements, la desserte des zones considérées ne pourra s'effectuer qu'à partir de carrefours aménagés dans le respect des conditions techniques fixées par le département.

Le long des routes départementales, la création et la modification des accès privés seront réalisées conformément au Règlement de voirie du Département et soumises à une permission de voirie instruite au nom du Département, par le service gestionnaire de la voirie, au titre du Code de la Voirie Routière.

Les marges de recul :

Les valeurs des marges de recul sont un minimum à respecter et s'appliquent de part et d'autre de l'axe des routes départementales. Elles sont à prendre en compte dans les zones constructibles et à urbaniser situées hors agglomération. Concernant les routes à grande circulation, c'est la marge de recul réglementaire qui s'applique.

En cas de difficulté motivée, le recul à prendre en compte sera étudié avec le service gestionnaire de la voirie de Conseil Général de l'Allier.

Le rejet des eaux pluviales :

Concernant l'écoulement des eaux de la chaussée des routes départementales :

Les nouvelles constructions et les extensions de bâtiments existants devront tenir compte des eaux de ruissellement de la chaussée et devront permettre :

- le maintien des servitudes existantes en portant une attention particulière aux passages anciens des rejets d'eau pluviales,
- la création des nouvelles servitudes qui seront négociées par les services du Département avec les propriétaires riverains lors des travaux d'aménagement des routes départementales.

Cette disposition concerne l'ensemble des sections des routes départementales qu'elles soient situées en rase campagne ou en zone agglomérée.

Concernant le rejet des eaux des riverains :

Dans le cas d'opérations de lotissement, les aménageurs, au moment de l'autorisation de lotir devront étudier l'impact du rejet d'eaux sur le réseau de collecte du Département. Ils devront indiquer dans leur projet le ou les points de rejet et en préciser le débit estimé. Le Département pourra demander une modification des conditions de rejet ou s'il le juge nécessaire demander à l'aménageur de prendre à sa charge tout dispositif permettant la limitation du débit de rejet des eaux.

Le Conseil Général pourra refuser d'accepter les conditions de rejet d'eaux provenant indirectement du réseau communal s'il n'a pas été consulté lors d'une opération d'aménagement.

Tout autre rejet non prévu ne sera pas autorisé.

Dans le cas de construction individuelle, l'appréciation de l'impact du rejet se fera au moment du permis de construire.

Le long des routes départementales, la création et la modification des rejets seront réalisées conformément au Règlement de voirie du Département et soumises à une permission de voirie instruite au nom du Département, par le service gestionnaire de la voirie, au titre du Code de Sa Voirie Routière.

Les obstacles latéraux :

Le recul à observer pour l'implantation d'un obstacle est de 7 mètres de chaussée ou de 4 mètres minimum derrière un dispositif de protection (glissière, fossé, banquette).

Les recommandations de l'ARP (Aménagement des Routes Principales hors agglomération) préconisent un recul de 7 mètres depuis le bord de la chaussée jusqu'à l'entrée. Cette distance peut-être réduite à 4 mètres dans le cas des routes existantes ou dans le cas des dispositifs de retenue qui isolent l'obstacle. Les routes départementales référencées grandes liaisons et liaisons départementales structurantes au sein du schéma directeur des routes entrent dans ce champ de mesures.

Pour la commune de Prémilhat les RD 993 et RD 745 sont concernées.

Par ailleurs une étude peut préciser les conditions du traitement des obstacles en fonction de la catégorie de voie concernée.

3.1.8 EXCEPTIONS URBANISTIQUES ET ARCHITECTURALES

Les bâtiments d'importance : ceux-ci, par leurs dimensions ou leur usage (édifices publics, etc.), leur donnant un caractère monumental, pourront déroger aux règles d'implantation (large recul pour concevoir une place, etc.) et à celles des constructions (volume de toiture, matériaux, etc.), afin de promouvoir l'architecture contemporaine.

3.1.9 ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

Toutes nouvelles constructions pourront s'inspirer des préconisations de la charte architecturale et paysagère de la Communauté d'Agglomération montluçonnaise (disponible en mairie).

3.1.10 DISPOSITIONS PARTICULIERES RELATIVES A LA PUBLICITE

Art. 9 du décret n°76-148 du 11 février 1976 relatif à la publicité et aux enseignes visibles des voies ouvertes à la circulation publique :

À l'intérieur des agglomérations, la publicité et les enseignes publicitaires et pré-enseignes visibles d'une voie rapide sont interdites, de part et d'autre de celle-ci, sur une largeur de quarante mètres à partir du bord extérieur de chaque chaussée.

Toutefois, l'autorité investie du pouvoir de la police peut les autoriser dans les limites et aux conditions qu'elle prescrit.

En dehors des agglomérations, la publicité et les enseignes publicitaires et pré-enseignes visibles d'une voie rapide sont interdites, de part et d'autre de celle-ci, sur une largeur de deux cents mètres à partir du bord extérieur de chaque chaussée.

Art. 5 de la loi n° 79-1150 du 29 décembre 1979 relatif à la publicité, aux enseignes et pré-enseignes :

L'installation, le remplacement ou la modification des dispositifs ou matériels qui supportent de la publicité sont soumis à la déclaration préalable auprès du maire et du préfet dans les conditions fixées par le Conseil d'État.

Art. 17 (Loi n° 95-101, 2 février, art. 53-H) : Les enseignes à faisceau de rayonnement laser sont soumises à l'autorisation du préfet.

Art. 18 (Loi n° 95-101, 2 février, art. 53-li) : Les dispositions relatives à la déclaration prévue par l'article 5-1 sont applicables aux pré-enseignes dans des conditions, notamment de dimensions, précisées par le décret en Conseil d'État.

3.1.11 DISPOSITIONS PARTICULIERES RELATIVES AUX CANALISATIONS

Art. R. 122-5 du CODE DE LA VOIRIE ROUTIERE : A l'exception des installations nécessaires à l'exploitation de l'autoroute, aucune autorisation ne peut être accordée pour la pose, à l'intérieur des emprises des autoroutes, des canalisations aériennes ou souterraines longitudinales de quelque nature que ce soit. Des dérogations peuvent être toutefois accordées par arrêté préfectoral ou, le cas échéant, inter-préfectoral si plusieurs départements sont concernés pour des canalisations souterraines dans les cas exceptionnels où toute autre solution serait impossible pour leur passage et sous réserve que leur implantation ne soit pas de nature à faire obstacle à des améliorations de l'autoroute ou à les rendre plus onéreuses.

Les traversés aériennes peuvent être autorisées sous réserves qu'elles satisfassent à la réglementation en vigueur et qu'aucun support ne soit implanté dans l'emprise de l'autoroute ni qu'aucun point d'une canalisation ne soit à moins de huit mètres au-dessus du sol de l'autoroute. Les canalisations autres que les lignes électriques aériennes doivent emprunter les ouvrages d'art existant ; en cas d'impossibilité, les dispositions imposées pour la traversée sont précisées dans chaque canalisation par l'arrêté d'autorisation.

Les canalisations franchissant une autoroute et préexistantes à la construction de celle-ci doivent être modifiées en conformité des dispositions qui précèdent.

3.2 DISPOSITIONS SPECIFIQUES AUX ZONES NATURELLES

3.2.1 AGRO-TOURISME

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

Les équipements nécessaires à ces activités peuvent être autorisés dans les zones naturelles sous les conditions suivantes :

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

3.2.2 VESTIGES ARCHEOLOGIQUES

Le sol de la commune contient des vestiges archéologiques connus et en recèle probablement d'autres inconnus à ce jour. Tout propriétaire est assujéti aux dispositions législatives et réglementaires en la matière notamment en cas de découverte de vestiges à l'occasion de travaux de construction ou d'aménagement.

ARTICLE 4- ADAPTATIONS MINEURES

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

TITRE 2 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE URBAINE

ZONE UA

Caractère de la zone :

Cette zone correspond au centre bourg. La densité y est forte, et le tissu urbain très majoritairement continu. Les occupations du sol sont ici admises assez largement dans un contexte d'affectation dominante à usage d'habitat, de commerce, d'artisanat, de bureaux et de services.

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

ARTICLE Ua 1OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- les constructions, extensions et changements de destination à vocation industrielle ou agricole,
- les constructions à usage d'activité ne répondant pas aux conditions édictées au rappel
- l'aménagement de terrains de camping et de caravanning,
- le stationnement isolé ou groupé de caravanes,
- les carrières et gravières,
- les dépôts de déchets, de toute nature que ce soit.

ARTICLE Ua 2..., OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

Sont notamment admises les constructions et les reconstructions, à l'identique, à usage d'habitat, de commerce, d'artisanat, de bureaux et de services compatibles avec la sécurité et la tranquillité des habitants.

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

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

Les lotissements sont admis sous réserve d'une répartition foncière en cohérence avec l'organisation parcellaire du centre bourg.

Les constructions et installations d'ouvrages produisant des énergies renouvelables sont autorisées à condition qu'ils correspondent à la réglementation en vigueur.

SECTION 2 - CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE Ua 3ACCES ET VOIRIE

(Voir définition au § 3.1.7 des dispositions générales)

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

Tous les accès doivent être adaptés aux besoins des constructions et installations qu'ils doivent desservir et ne constituer que la moindre gêne pour la circulation publique. Des conditions pourront assortir les autorisations de construire pour assurer la sécurité de l'ensemble des usagers (tendant notamment à limiter le nombre des accès sur une voie

pour les regrouper par desserte indirecte) en tenant compte de l'importance du trafic ou des obstacles à la visibilité.

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

- B - Voirie** - Les voies existantes donnant accès aux terrains constructibles doivent avoir une largeur de chaussée de 3,50 m minimum. Toutefois, dans les secteurs déjà bâtis desservis par *une* voie dont la largeur de chaussée est inférieure à 3,50 m, la constructibilité résiduelle résultera notamment des conditions dans lesquelles pourront s'exercer efficacement les opérations de secours et de lutte contre l'incendie.
Les dimensions, formes et caractéristiques des voies nouvelles devront être adaptées à l'usage qu'elles supporteront et aux opérations qu'elles devront desservir. Les voies se terminant en impasse doivent demeurer l'exception dans la zone.

ARTICLE Ua 4DESSERTE PAR LES RESEAUX

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

B - Assainissement

a- Eaux usées - Tout procédé d'assainissement autonome est autorisé si les constructions ne peuvent pas être raccordées au réseau public.

En cas d'assainissement autonome, le dispositif doit être conforme à la législation en vigueur à la date de délivrance du permis de construire.

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

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

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

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

ARTICLE Ua 5CARACTERISTIQUE DES TERRAINS

Aucune disposition particulière n'est imposée

ARTICLE Ua 6IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES

Tout bâtiment nouveau devra être implanté :

- soit à l'alignement
- soit à 5 mètres minimum en retrait de l'alignement, sauf si elle est accolée à un bâtiment existant en bon état, auquel cas elle pourra être édifiée dans son prolongement,

Dans toutes les situations, l'implantation sera en harmonie avec les constructions environnantes.

Pour la reconstruction d'un bâtiment en cas de sinistre, se reporter § 3.1.3 des dispositions générales.

Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics bénéficient de modulations mentionnées au § 3.1.2 des dispositions générales.

ARTICLE Ua 7IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Lorsqu'une construction ne sera pas implantée sur l'une ou de l'autre des limites séparatives latérales, elle devra respecter, vis à vis de celles-ci, une marge d'isolement au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment, calculée comme il est dit au § 3.1.5 des dispositions générales, sans que ladite marge puisse être inférieure à 3 mètres de tout point du bâtiment.

Pour la reconstruction d'un bâtiment en cas de sinistre» se reporter § 3.1.3 des dispositions générales.

Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics bénéficient de modulations mentionnées au § 3.1.2 des dispositions générales.

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

Toute construction qui ne sera pas accolée à un bâtiment existant devra respecter vis à vis de celui-ci un recul au moins égal à la hauteur de la construction la plus haute sauf dans le cas où les façades en vis à vis ne comportent pas de baies sur pièces d'habitation ou locaux de travail. Dans cette dernière hypothèse, la distance minimum sera de 3 mètres.

Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics bénéficient de modulations mentionnées au § 3.1.2 des dispositions générales.

ARTICLE Ua 9EMPRISE AU SOL

Aucune disposition particulière n'est imposée.

ARTICLE Ua 10..... HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

(voir définition au § 3.1.5 des dispositions générales).

La hauteur des constructions ne pourra excéder 9 mètres au faîtage et 6 mètres à l'égout des toitures.

Toutefois, la hauteur limite prévue au précédent alinéa ne s'appliquera pas aux restructurations ou reconstructions de bâtiments affectés à un service public, lorsque les nécessités de celui-ci justifieront une hauteur excédentaire.

Pour la reconstruction d'un bâtiment en cas de sinistre, se reporter § 3.1.3 des dispositions générales.

ARTICLE Ua 11..... ASPECT EXTERIEUR- ARCHITECTURE – CLOTURES

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé 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 (art. R.111-21 du code de l'Urbanisme).

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

Les choix en matière de volume et d'aspect des constructions à réaliser ou à modifier devront être effectués en tenant compte de l'environnement bâti ou naturel et de la végétation, de manière à assurer de la continuité.

Pour toutes les constructions, les façades sur rue, sur l'arrière ainsi que les pignons seront traitées avec la même qualité et les mêmes critères qualitatifs.

Les clôtures seront soumises à autorisation. Pour conserver les perspectives, elles seront implantées à l'alignement. Leur hauteur ne pourra être supérieure à 1m80, en façade comme en limite séparative.

Les matériaux, destinés à être enduits ou recouverts d'un parement, laissés bruts sont interdits.

Les constructions seront restaurées en fonction de la nature de leurs matériaux de structure.

Toitures : la conservation des pentes existantes et les tuiles plates sont recommandées.

Façades : Les choix en matière de couleur devront se conformer aux préconisations de la Charte Architecturale et Paysagère de la Communauté d'Agglomération de Montluçon.

La construction des annexes sera réalisée de manière à limiter leur impact visuel depuis le domaine public (plantations, nature et couleur des matériaux). Les abris de jardin en bois sont admis.

ARTICLE Ua 12.....STATIONNEMENT

(Voir définition et conditions particulières au § 3-2-6 des dispositions générales).

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique, il peut être demandé au minimum :

- 1 emplacement par logement d'habitat individuel ;
- 1,5 emplacements par logement d'habitat collectif, arrondi à l'unité supérieure.
- 1 emplacement pour 25 m² de surface de vente ;
- 2 emplacements pour 50 m² de surface hors-œuvre nette affectée aux autres activités.

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

ARTICLE UaESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

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

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

Le choix des arbres et arbustes doit s'orienter vers des essences correspondant à la flore locale, notamment dans le cas de constitution ou reconstitution de haies le long des limites de propriété.

SECTION 3 - POSSIBILITE D'OCCUPATION DU SOL

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

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

ZONE Ub

Caractère de la zone :

Cette zone concerne les entités urbaines actuellement à dominante pavillonnaire. La densité y est assez forte, mais le tissu urbain ne présente pas de réelle homogénéité.

L'affectation dominante est ici également à usage d'habitat.

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

ARTICLE Ub 1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- les constructions, extensions et changements de destination à vocation industrielle ou agricole,
- l'aménagement de terrains de camping et de caravanning,
- le stationnement isolé ou groupé de caravanes,
- les carrières et gravières,
- les dépôts de tous déchets, de toute nature que ce soit,

ARTICLE Ub 2OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont notamment admises les constructions et les reconstructions, à l'identique, à usage d'habitation, de commerces, de bureaux, de services et d'artisanat.

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

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

Les lotissements sont admis sous réserve d'une répartition foncière en cohérence avec l'organisation parcellaire environnante.

Les constructions et installations d'ouvrages produisant des énergies renouvelables sont autorisées à condition qu'ils correspondent à la réglementation en vigueur.

SECTION 2 - CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE Ub 3 ACCES ET VOIRIE

(Voir définition au § 3.1.7 des dispositions générales)

Â - Accès - Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé. La largeur de son emprise sera de 3,50 m minimum et il devra être praticable pour la circulation des véhicules automobiles. Tous les accès doivent être adaptés aux besoins des constructions et installations qu'ils doivent desservir et ne constituer que la moindre gêne pour la circulation publique. Des conditions pourront assortir les autorisations de construire pour assurer la sécurité de l'ensemble des usagers (tendant notamment à limiter le nombre des accès sur une voie

pour les regrouper par desserte indirecte) en tenant compte de l'importance du trafic ou des obstacles à la visibilité.

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

- B - Voirie** - Les voies existantes donnant accès aux terrains constructibles doivent avoir une largeur de chaussée de 3,50 m minimum. Toutefois, dans les secteurs déjà bâtis desservis par une voie dont la largeur de chaussée est inférieure à 3,50 m, la constructible résiduelle résultera notamment des conditions dans lesquelles pourront s'exercer efficacement les opérations de secours et de lutte contre l'incendie.
- Les dimensions, formes et caractéristiques des voies nouvelles devront être adaptées à l'usage qu'elles supporteront et aux opérations qu'elles devront desservir. Les voies se terminant en impasse doivent demeurer l'exception dans la zone.

ARTICLE Ub 4.DESSERTE PAR LES RESEAUX

- A - Eau potable** - Toute construction nécessitant une desserte en eau potable doit être raccordée au réseau public

B - Assainissement

- a - Eaux usées** - Tout procédé d'assainissement autonome est autorisé si les constructions ne peuvent pas être raccordées au réseau public. Ce procédé doit être conforme à Sa législation en vigueur à la date de délivrance du permis de construire. Lorsque le réseau est de type séparatif, il est interdit de rejeter des effluents dans le collecteur qui ne correspond pas à leur nature.

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

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

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

ARTICLE Ub 5 CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Aucune disposition particulière n'est imposée

ARTICLE Ub 6IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES

Toute construction nouvelle devra être implantée à 5 mètres minimum en retrait de l'alignement, sauf si elle est accolée à un bâtiment existant en bon état, auquel cas elle pourra être édifiée dans son prolongement.

Dans toutes les situations, l'implantation sera en harmonie avec les constructions environnantes.

Pour la reconstruction d'un bâtiment en cas de sinistre, se reporter § 3.1.3 des dispositions générales.

Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics bénéficient de modulations mentionnées au § 3.1.2 des dispositions générales.

ARTICLE Ub 7IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Lorsqu'une construction ne sera pas implantée sur l'une ou de l'une à l'autre des limites séparatives latérales, elle devra respecter vis à vis de celles-ci une marge d'isolement au moins égale à Sa moitié de la hauteur du bâtiment, calculée comme il est dit au § 3.1.5 des dispositions générales, sans que ladite marge puisse être inférieure à 3 mètres de tout point du bâtiment.

Pour la reconstruction d'un bâtiment en cas de sinistre, se reporter § 3.1.3 des dispositions générales.

Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics bénéficient de modulations mentionnées au § 3.1.2 des dispositions générales.

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

Toute construction qui ne sera pas accolée à un bâtiment existant devra respecter vis à vis de celui-ci un recul au moins égal à la hauteur de la construction la plus élevée sauf dans le cas où les façades en vis à vis ne comportent pas de baies sur pièces d'habitation ou locaux de travail. Dans cette dernière hypothèse, la distance minimum sera de 3 mètres.

Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics bénéficient de modulations mentionnées au § 3.1.2 des dispositions générales.

ARTICLE Ub 9EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des constructions ne devra pas dépasser 45% de la surface du lot.

ARTICLE Ub 10HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

(voir définition au § 3.2.5 des dispositions générales).

La hauteur des constructions ne pourra excéder 9 mètres au faîtage et 6 mètres à l'égout de toitures.

Pour la reconstruction d'un bâtiment en cas de sinistre, se reporter § 3.1.3 des dispositions générales.

ARTICLE Ub 11.ASPECT EXTERIEUR-ARCHITECTURE-CLOTURES

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé 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 (art. R.111-21 du code de l'Urbanisme).

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

Les choix en matière de volume et d'aspect des constructions à réaliser ou à modifier devront être effectués en tenant compte de l'environnement bâti ou naturel et de la végétation, de manière à assurer de la continuité.

Pour toutes les constructions, les façades sur rue, sur l'arrière ainsi que les pignons seront traitées avec la même qualité et les mêmes critères qualitatifs.

Les clôtures seront soumises à autorisation. Pour conserver les perspectives, elles seront implantées à l'alignement. Leur hauteur ne pourra être supérieure à 1 m8Q, en façade comme en limite séparative.

Les matériaux, destinés à être enduits ou recouverts d'un parement, laissés bruts sont interdits.

L'utilisation du bois en revêtement extérieur est autorisée.

Les constructions seront restaurées en fonction de la nature de leurs matériaux de structure.

Toitures : la conservation des pentes existantes et les tuiles plates sont recommandées.

Façades : Les choix en matière de couleur devront se conformer aux préconisations de la Charte Architecturale et Paysagère de la Communauté d'Agglomération de Montluçon.

La construction des annexes sera réalisée de manière à limiter leur impact visuel depuis le domaine public (plantations, nature et couleur des matériaux). Les abris de jardin en bois sont admis.

ARTICLE Ub 12STATIONNEMENT

(Voir définition et conditions particulières au § 3-2-6 des dispositions générales).

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

Il peut être demandé au minimum :

- 1 emplacement par logement d'habitat individuel ;
- 1,5 emplacements par logement d'habitat collectif, arrondi à l'unité supérieure,
- 1 emplacement pour 25 m² de surface de vente ;
- 2 emplacements pour 50 m² de surface hors-œuvre nette affectée aux autres activités.

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

La transformation ou l'amélioration de bâtiments existants, affectés à des logements locatifs ne sont pas assujetties aux obligations ci-dessus si les travaux sont financés avec un prêt aidé de l'état.

ARTICLE Ub 13ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

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

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

Le choix des arbres et arbustes doit s'orienter vers des essences correspondant à la flore locale, notamment dans le cas de constitution ou reconstitution de haies le long des limites de propriété.

SECTION 3 - POSSIBILITE D'OCCUPATION DU SOL

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

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

ZONE UBa

Caractère de la zone :

Il s'agit d'une zone pavillonnaire et d'équipement d'accueil touristique.

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

ARTICLE Uba 1OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Est interdit tout ce qui n'est pas autorisé à l'article Uba 2.

ARTICLE Uba 2..... OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont admises les constructions :

- à usage d'habitation (ainsi que leurs annexes),
- à usage de tourisme,
- d'équipement public,
- de stationnement de véhicules automobiles,

Sont également admis, les ouvrages techniques divers nécessaires au fonctionnement de la zone soumis aux stipulations énoncées dans les dispositions générales (§ 3.1.2).

Les constructions et installations d'ouvrages produisant des énergies renouvelables sont autorisées à condition qu'ils correspondent à la réglementation en vigueur.

SECTION 2 - CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE Uba 3..... ACCES ET VOIRIE

Sous réserve des dispositions générales (§ 2.1.1).

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée dans des conditions normales de sécurité et doit pouvoir être desservi par automobile. L'accès aura une largeur minimale de 3,50 m.

En cas de voies nouvelles, ou d'accès nouveaux, des conditions particulières de tracé et de réalisation seront imposées dans l'intérêt de la circulation et de la sécurité.

ARTICLE Uba 4..... DESSERTE PAR LES RESEAUX

- * Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau public d'eau potable et, quand il existe, au réseau public d'assainissement.
- * Les raccordements au réseau d'eau pluviale ne pourront faire qu'après une rétention à la parcelle, dimensionnée conformément au dossier Loi sur l'Eau de la Z.A.C,
- * Des conditions particulières de raccordement ou de rejet pourront être imposées.

ARTICLE Uba 5CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Aucune disposition particulière n'est imposée

ARTICLE Uba 6.....IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES

Toute construction nouvelle devra être implantée à 5 mètres minimum en retrait de l'alignement des voies.

Dans toutes situations, l'implantation sera en harmonie avec les constructions environnantes.

ARTICLE Uba 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

La distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapprochée doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

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

Sur un même terrain, la distance entre deux façades de bâtiments devra être égale à la hauteur du bâtiment le plus haut, sans être inférieur à 3 mètres.

ARTICLE Uba 9EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol de l'ensemble des constructions ne devra pas excéder 25 % de la surface du lot.

ARTICLE Uba 10.....HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

(voir définition au § 3.2.5 des dispositions générales).

La hauteur maximale des constructions nouvelles ne pourra excéder 4 mètres à l'égout des toitures.

La hauteur maximale au faîtage ne pourra excéder 8 mètres.

ARTICLE Uba 11ASPECT EXTERIEUR - ARCHITECTURE – CLOTURES

- * Les matériaux de revêtement de façades seront enduits de teintes harmonieuse et non agressive,
- * Les choix en matière de couleur de façades devront se conformer aux préconisations de la Charte Architecturale et Paysagère de Sa Communauté d'Agglomération de Montluçon.
- * Dans les toitures sont admises les lucarnes bourbonnaises ou les fenêtres de toit,
- * Les clôtures en limites séparatives devront être végétalisées,
- * Les clôtures ne comporteront pas de parties pleines de plus de 0,80 mètres de hauteur et devront être réalisées en harmonie avec les façades et les clôtures environnantes. Leur hauteur ne pourra être supérieure à 1 m80, en façade comme en limite séparative.

La construction des annexes sera réalisée de manière à limiter leur impact visuel depuis le domaine public (plantations, nature et couleur des matériaux). Les abris de jardin en bois sont admis.

ARTICLE Uba 12STATIONNEMENT

(Voir définition et conditions particulières au § 3-2-6 des dispositions générales).

La surface de stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations doit être assurée en dehors des voies publiques.

Il peut être demandé :

- * 1 place par gîte
- * 2 places par maison d'habitation

ARTICLE UbaESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

A l'exception des aires de stationnement, il est souhaitable que les surfaces libres de toute construction soient traitées en espaces verts et arborées avec des essences locales.

SECTION 3 - POSSIBILITE D'OCCUPATION DU SOL

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

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

ZONE UI

Caractère de la zone

Cette zone est destinée à l'implantation des activités industrielles et artisanales, ainsi que des établissements commerciaux, et notamment ceux qui ne pourront être admis dans les autres zones urbaines.

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

ARTICLE Ui 1OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toute construction ou installation non autorisée au Ui2,

ARTICLE UI 2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Ne sont admis que :

- les constructions destinées aux établissements industriels et artisanaux, notamment ceux qui relèvent de la législation sur les installations classées pour la protection de l'environnement ;
- les constructions destinées aux établissements commerciaux, notamment les commerces de gros, les établissements de dépôt-vente ainsi que les locaux de stockage ;
- les constructions de bureaux constituant le complément administratif, technique, social ou commercial des établissements autorisés ;
- les différents équipements et services induits par les activités admises ;
- les changements de destination de locaux existants sous réserve d'une nouvelle affectation conforme à la vocation de la zone ;
- la construction ou l'aménagement d'un logement pour les personnes dont la présence permanente est indispensable à la surveillance, la sécurité ou la maintenance, dans le cadre des établissements autorisés.
- les constructions et installations d'ouvrages produisant des énergies renouvelables, à condition qu'ils correspondent à Sa réglementation en vigueur.

SECTION 2 - CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE Ui 3ACCES ET VOIRIE

(Voir définition au § 3.1.7 des dispositions générales)

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

Tous les accès doivent être adaptés aux besoins des constructions et installations qu'ils doivent desservir et ne constituer que la moindre gêne pour la circulation publique. Des conditions pourront assortir les autorisations de construire pour assurer la sécurité de l'ensemble des usagers (tendant notamment à limiter le nombre des accès sur une voie pour les regrouper par desserte indirecte) en tenant compte de l'importance du trafic ou des obstacles à la visibilité.

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

B - Voirie - Les voies existantes donnant accès aux terrains constructibles doivent avoir une largeur de chaussée de 5 mètres au minimum.

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

ARTICLE Ui 4. DESSERTE PAR LES RESEAUX

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

B - Assainissement

a - Eaux usées - Tout procédé d'assainissement autonome est autorisé si les constructions ne peuvent pas être raccordées au réseau public. Il doit être conforme à la législation en vigueur à la date de délivrance du permis de construire.

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

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

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

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

ARTICLE Ui 5....CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Aucune disposition particulière n'est imposée.

ARTICLE Ui 6 IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES

Toute construction nouvelle devra être implantée à 5 mètres minimum en retrait de l'alignement, sauf si elle est accolée à un bâtiment existant en bon état, auquel cas elle pourra être édifiée dans son prolongement.

Dans toutes situations, l'implantation sera en harmonie avec les constructions environnantes.

Pour la reconstruction d'un bâtiment en cas de sinistre, se reporter § 3.1.3 des dispositions générales.

Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics bénéficient de modulations mentionnées au § 3.1.2 des dispositions générales.

ARTICLE Ui 7IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions devront respecter des marges d'isolement vis à vis de toutes les limites séparatives. Ces marges seront au moins égales à la moitié de la hauteur du bâtiment, calculée comme il est dit au § 3.1.5 des dispositions générales, sans que les dites marges puissent être inférieures à 5 mètres.

Pour la reconstruction d'un bâtiment en cas de sinistre, se reporter § 3.1.3 des dispositions générales.

Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics bénéficient de modulations aux présentes règles d'implantations. Elles sont mentionnées au § 3.1.2 des dispositions générales.

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

Toute construction qui ne sera pas accolée à un bâtiment existant devra respecter vis à vis de celui-ci un recul au moins égal à la hauteur de la construction la plus élevée sauf dans le cas où ses façades en vis à vis ne comportent pas de baies sur pièces d'habitation ou locaux de travail. Dans cette dernière hypothèse, la distance minimum sera de 5 mètres.

ARTICLE Ui 9. EMPRISE AU SOL

Aucune disposition particulière n'est imposée.

ARTICLE Us 10 HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

(voir définition au § 3.1.5 des dispositions générales).

La hauteur des constructions ne pourra excéder 12 mètres au faîtage et 9 mètres à l'égout des toitures. Cette règle ne s'applique pas aux éléments techniques justifiant une hauteur excédentaire. Toutefois, la hauteur limite prévue au précédent alinéa ne s'appliquera pas aux restructurations ou reconstructions de bâtiments affectés à un service public, lorsque les nécessités de celui-ci justifieront une hauteur excédentaire.

Pour la reconstruction d'un bâtiment en cas de sinistre, se reporter § 3.2.3 des dispositions générales.

ARTICLE Ui 11ASPECT EXTERIEUR - ARCHITECTURE – CLOTURES

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé 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 (art. R.111-21 du code de l'Urbanisme).

I - Les constructions

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

Les bâtiments devront privilégier la simplicité de volume et l'intégration des éléments techniques dans celui-ci.

L'adaptation au terrain devra être le plus proche du terrain naturel.

II - Les clôtures

Leur hauteur ne pourra être supérieure à 1 m80, en façade comme en limite séparative.

Les clôtures sur rue devront être en harmonie avec l'environnement (bâti et végétation). Les clôtures à proximité immédiate des accès des établissements industriels et dépôts, ou des carrefours de voies ouvertes à la circulation générale doivent être établies de telle manière qu'elles ne créent aucune gêne à la circulation, notamment en matière de dégagement de visibilité.

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

ARTICLE Ui 12STATIONNEMENT

(voir définition et conditions particulières au § 3.1.6 des dispositions générales).

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

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

- 20% minimum de la surface des locaux industriels»
- 25% minimum de la surface des locaux artisanaux ou de services,
- 80 % de la surface de vente des établissements commerciaux.

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

ARTICLE Ui 13..... ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

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

Les dépôts à l'air libre devront être masqués par une végétation à feuillage persistant.

Les aires de stationnement devront être agrémentées de la plantation d'un arbre minimum pour 100 m².

Le choix des arbres et arbustes doit s'orienter vers des essences correspondant à la flore locale. Sur les limites extérieures de la zone se situant en contiguïté de zones naturelles, il sera requis le maintien ou la reconstitution de haies arbustives d'essence focale.

SECTION 3 – POSSIBILITE D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE Ui 14..... COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (COS)

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

TITRE 3 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES
A URBANISER

ZONE AU

Caractère de la zone

Il s'agit d'une zone à urbaniser non équipée, réservée pour l'extension urbaine à long terme. Sa vocation est l'habitat. Afin de ne pas compromettre son aménagement futur, elle est totalement inconstructible. Son aménagement doit faire l'objet d'une opération d'aménagement d'ensemble. Elle prend, après modification ou révision simplifiée de P.L.U., les caractéristiques d'une zone U.

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

ARTICLE AU 1OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toute construction est interdite.

ARTICLE AU 2OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sans objet.

SECTION 2 - CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE AU 3ACCES ET VOIRIE

Sans objet.

ARTICLE AU 4DESSERTE PAR LES RESEAUX

Sans objet.

ARTICLE AU 5CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Sans objet.

ARTICLE AU 6IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES

Sans objet.

ARTICLE AU 7IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Sans objet.

ARTICLE AU 9IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Sans objet.

ARTICLE AU 9EMPRISE AU SOL

Sans objet.

ARTICLE AU 10HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Sans objet.

ARTICLE AU 11ASPECT EXTERIEUR - ARCHITECTURE - CLOTURES

Sans objet.

ARTICLE AU 12STATIONNEMENT

Sans objet.

ARTICLE AU 13ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Sans objet.

SECTION 3 - POSSIBILITE D'OCCUPATION DU SOL

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

Sans objet.

ZONE AUa

Caractère de la zone

Il s'agit d'une zone à urbaniser insuffisamment équipée qui constitue, à moyen terme, un secteur d'extension urbaine à vocation d'habitat, de commerce, d'artisanat, de service et de bureau. Son ouverture à l'urbanisation s'effectue au fur et à mesure de l'avancement des travaux de viabilisation.

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

ARTICLE AUa 1OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Les établissements industriels, commerciaux et artisanaux soumis à la législation sur les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement de type SEVESO ;
- Les bâtiments à usage agricole ;
- L'aménagement de terrains de camping et de caravanage, ainsi que le stationnement collectif ou isolé de caravanes (art. R 443-4 et suivants du Code de l'Urbanisme) ;
- Les carrières (art. 109 du Code Minier) ;
- Les dépôts de déchets de toutes natures.

ARTICLE AUa 2OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Les constructions sont admises au fur et à mesure de la réalisation des équipements prévus par le présent règlement.

Sont notamment admises les constructions et les reconstructions, à l'identique, à usage d'habitation, de commerce, d'artisanat, de service et de bureau.

Les constructions et installations d'ouvrages produisant des énergies renouvelables sont autorisées à condition qu'ils correspondent à la réglementation en vigueur.

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

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

Autour des zones naturelles se référer à l'article 2.4.4 des dispositions générales page 8

SECTION 2 - CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE AUa 3ACCES ET VOIRIE

(Voir définition au § 3.1.7 des dispositions générales)

A - Accès - Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée. La largeur d'emprise de cet accès sera de 3,50 mètres minimum et il devra être praticable pour la circulation des véhicules automobiles.

Tous les accès doivent être adaptés aux besoins des constructions et installations qu'ils doivent desservir et ne constituer que la moindre gêne pour la circulation publique. Des conditions pourront assortir les autorisations de construire pour assurer la sécurité de

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

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

- B - Voirie** - Les dimensions, formes et caractéristiques des voies à créer doivent être adaptées à l'usage qu'elles supporteront et aux opérations qu'elles devront desservir. Aucune d'entre elle ne pourra avoir de largeur de chaussée inférieure à 6 mètres. Les voies se terminant en impasse devront rester l'exception. Lorsqu'elles ne pourront être évitées, elles devront être aménagées de façon à permettre aux véhicules de reprendre la circulation en sens inverse dans des conditions suffisantes de sécurité et d'aisance.

ARTICLE AUa 4 DESSERTE PAR LES RESEAUX

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

B - Assainissement

- a - Eaux usées** - Tout procédé d'assainissement autonome est autorisé quand le raccordement au réseau public est techniquement impossible. Il doit être conforme à la législation en vigueur à la date de délivrance du permis de construire. Lorsque le réseau collectif sera de type séparatif, il est interdit de rejeter des effluents dans un collecteur qui ne répond pas à leur nature.

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

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

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

ARTICLE AUa 5.....CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Aucune disposition particulière n'est imposée.

ARTICLE AUa 6.....IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES

Toute construction nouvelle devra être implantée à 5 mètres minimum en retrait de l'alignement, sauf si elle est accolée à un bâtiment existant en bon état, auquel cas elle pourra être édifiée dans son prolongement.

Dans toutes situations, l'implantation sera en harmonie avec les constructions environnantes.

Pour la reconstruction d'un bâtiment en cas de sinistre, se reporter au § 3.1.3 des dispositions générales.

Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics bénéficient de modulations mentionnées au § 3.1.2 des dispositions générales.

ARTICLE AUa 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Lorsqu'une construction ne sera pas implantée sur les limites séparatives latérales, elle devra respecter vis à vis de celles-ci une marge d'isolement au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment, calculée comme il est dit au § 3.1.5 des dispositions générales, sans que ladite marge puisse être inférieure à 3 mètres.

Pour la reconstruction d'un bâtiment en cas de sinistre, se reporter au § 3.1,3 des dispositions générales.

Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics bénéficient de modulations mentionnées au § 3,1.2 des dispositions générales.

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

Toute construction qui ne sera pas accolée à un autre bâtiment existant devra respecter vis à vis de celui-ci un recul au moins égal à la hauteur de la construction la plus élevée avec un minimum de 3 mètres, sauf dans le cas où les façades en vis à vis ne comportent pas de baies sur pièces d'habitation ou locaux de travail.

Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics bénéficient de modulations mentionnées au §3.1.2 des dispositions générales.

ARTICLE AUa 9EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des constructions ne devra pas dépasser 45% de la surface du lot.

ARTICLE AUa 10 HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

(voir définition au § 3.2.5 des dispositions générales).

La hauteur des constructions ne pourra excéder 9 mètres au faîtage et 6 mètres à l'égout de toitures.

Pour la reconstruction d'un bâtiment en cas de sinistre, se reporter au § 3.1.3 des dispositions générales.

ARTICLE AUa 11 ASPECT EXTERIEUR - ARCHITECTURE – CLOTURES

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé 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 (art. R.111-21 du code de l'Urbanisme).

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

Les choix en matière de volume et d'aspect des constructions à réaliser ou à modifier devront être effectués en tenant compte de l'environnement bâti ou naturel et de la végétation, de manière à assurer de la continuité.

Pour toutes les constructions, les façades sur rue, sur l'arrière ainsi que les pignons seront traitées avec la même qualité et les mêmes critères qualitatifs.

Les clôtures seront soumises à autorisation. Pour conserver les perspectives, elles seront implantées à l'alignement. Leur hauteur ne pourra être supérieure à 1 m80, en façade comme en limite séparative.

Les matériaux, destinés à être enduits ou recouverts *d'un* parement, laissés bruts sont interdits.

Les constructions seront restaurées en fonction de la nature de leurs matériaux de structure.

Toitures : la conservation des pentes existantes et les tuiles plates sont recommandées.

Façades : Les choix en matière de couleur devront se conformer aux préconisations de la Charte Architecturale et Paysagère de la Communauté d'Agglomération de Montluçon.

La construction des annexes sera réalisée de manière à limiter leur impact visuel depuis le domaine public (plantations, nature et couleur des matériaux). Les abris de jardin en bois sont admis.

ARTICLE AUa 12 STATIONNEMENT

(voir définition et conditions particulières au § 3,1.6 des dispositions générales).

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

Il peut être demandé au minimum :

- 1 emplacement par logement d'habitat individuel ;
- 1,5 emplacements par logement d'habitat collectif, arrondi à l'unité supérieure
- 1 emplacement pour 25 m² de surface de vente ;
- 2 emplacements pour 50 m² de surface hors-œuvre nette affectée aux autres activités.

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

ARTICLE AUa 13 ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

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

Les dépôts à l'air libre devront être masqués par une végétation à feuillage persistant.

Les aires de stationnement devront être agrémentées de la plantation d'un arbre minimum pour 100 m².

Le choix des arbres et arbustes doit s'orienter vers des essences correspondant à la flore locale.

Sur les limites extérieures de la zone se situant en contiguïté de zones naturelles, il sera requis le maintien ou la reconstitution de haies arbustives d'essence locale.

SECTION 3 - POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL

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

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

ZONE AUb

Caractère de la zone

Il s'agit d'une zone à urbaniser insuffisamment équipée qui constitue, à moyen terme, un secteur d'extension urbaine à vocation d'habitat, de commerce, d'artisanat, de services et de bureau. Son ouverture à l'urbanisation s'effectue lors d'un aménagement d'ensemble.

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

ARTICLE AUb 1.....OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL'INTERDITES

- Les établissements industriels, commerciaux et artisanaux soumis à la législation sur les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement de type SEVESO ;
- Les bâtiments à usage agricole ;
- L'aménagement de terrains de camping et de caravanage, ainsi que le stationnement collectif ou isolé de caravanes (art. R 443-4 et suivants du Code de l'Urbanisme) ;
- Les carrières (art. 109 du Code Minier) ;
- Les dépôts de déchets de toutes natures.

ARTICLE AUb 2.....OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Les constructions sont admises lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble.

Sont notamment admises les constructions et les reconstructions, à l'identique, à usage d'habitation, de commerce, d'artisanat, de services et de bureau.

Les constructions et installations d'ouvrages produisant des énergies renouvelables sont autorisées à condition qu'ils correspondent à la réglementation en vigueur.

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

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

Autour des zones naturelles se référer à l'article 2.4.4 des dispositions générales page 8

SECTION 2 - CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE AUb 3.....ACCES ET VOIRIE

(Voir définition au § 3.1.7 des dispositions générales)

A - Accès - Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée. La largeur d'emprise de cet accès sera de 3,50 mètres minimum et il devra être praticable pour la circulation des véhicules automobiles.

Tous les accès doivent être adaptés aux besoins des constructions et installations qu'ils doivent desservir et ne constituer que la moindre gêne pour la circulation publique. Des conditions pourront assortir les autorisations de construire pour assurer la sécurité de l'ensemble des usagers (tendant notamment à limiter le nombre des accès sur une voie pour les regrouper par desserte indirecte) en tenant compte de l'importance du trafic ou des obstacles à la visibilité.

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

- B - Voirie** - Les dimensions, formes et caractéristiques des voies à créer doivent être adaptées à l'usage qu'elles supporteront et aux opérations qu'elles devront desservir. Aucune d'entre elle ne pourra avoir de largeur de chaussée inférieure à 6 mètres. Les voies se terminant en impasse devront rester l'exception. Lorsqu'elles ne pourront être évitées, elles devront être aménagées de façon à permettre aux véhicules de reprendre la circulation en sens inverse dans des conditions suffisantes de sécurité et d'aisance.

ARTICLE AUb 4.....DESSERTE PAR LES RESEAUX

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

B - Assainissement

- a - Eaux usées** - Tout procédé d'assainissement autonome est autorisé quand le raccordement au réseau public est techniquement impossible, il doit être conforme à la législation en vigueur à la date de délivrance du permis de construire. Lorsque le réseau collectif sera de type séparatif, il est interdit de rejeter des effluents dans un collecteur qui ne répond pas à leur nature.

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

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

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

ARTICLE AUb 5..... CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Aucune disposition particulière n'est imposée.

ARTICLE AUb 6..... IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES

Toute construction nouvelle devra être implantée :

- Soit à l'alignement lorsque les constructions environnantes sont à l'alignement,
- Soit à 5 mètres minimum en retrait de l'alignement, sauf si elle est accolée à un bâtiment existant en bon état, auquel cas elle pourra être édifiée dans son prolongement,
- Dans le cas d'un aménagement global, des implantations différentes peuvent être admises sous réserve de la production d'une simulation graphique permettant de visualiser Ses perspectives. Le parti architectural devra être justifié et illustré par tout moyen que ce soit.

Dans toutes les situations, l'implantation sera en harmonie avec les constructions environnantes.
Des implantations différentes seront admises pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

ARTICLE AUb 7.....IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Toute construction devra être implantée :

- Soit de l'une à l'autre des limites séparatives,
- Soit sur une seule limite séparative,
- Soit elle devra respecter vis-à-vis des limites séparatives une marge d'isolement au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment, sans que ladite marge puisse être inférieure à 3 mètres de tout point du bâtiment.

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

Toute construction qui ne sera pas accolée à un autre bâtiment existant devra respecter vis à vis de celui-ci un recul au moins égal à la hauteur de la construction la plus élevée avec un minimum de 3 mètres, sauf dans le cas où les façades en vis à vis ne comportent pas de baies sur pièces d'habitation ou locaux de travail.

Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics bénéficient de modulations mentionnées au §3.1.2 des dispositions générales.

ARTICLE AUb 9..... EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des constructions ne devra pas dépasser 45% de la surface du lot.

ARTICLE AUb 10..... HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

(voir définition au § 3.2.5 des dispositions générales).

La hauteur des constructions ne pourra excéder 9 mètres au faîtage et 6 mètres à l'égout de toitures.
Pour la reconstruction d'un bâtiment en cas de sinistre, se reporter au § 3.1.3 des dispositions générales.

ARTICLE AUb 11..... ASPECT EXTERIEUR - ARCHITECTURE – CLOTURES

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé 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 (art. R.111-21 du code de l'Urbanisme).

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

Les choix en matière de volume et d'aspect des constructions à réaliser ou à modifier devront être effectués en tenant compte de l'environnement bâti ou nature! et de la végétation, de manière à assurer de la continuité.

Pour toutes les constructions, les façades sur rue, sur l'arrière ainsi que les pignons seront traitées avec la même qualité et les mêmes critères qualitatifs.

Les clôtures seront soumises à autorisation. Pour conserver les perspectives, elles seront implantées à l'alignement Leur hauteur ne pourra être supérieure à 1 m80, en façade comme en limite séparative.

Les matériaux, destinés à être enduits ou recouverts d'un parement, laissés bruts sont interdits.

Les constructions seront restaurées en fonction de la nature de leurs matériaux de structure.

Toitures : la conservation des pentes existantes et les tuiles plates sont recommandées.

Façades : Les choix en matière de couleur devront se conformer aux préconisations de la Charte Architecturale et Paysagère de la Communauté d'Agglomération de Montluçon.

La construction des annexes sera réalisée de manière à limiter leur impact visuel depuis le domaine public (plantations, nature et couleur des matériaux). Les abris de jardin en bois sont admis.

ARTICLE AUb 12..... STATIONNEMENT

(Voir définition et conditions particulières au § 3.1.6 des dispositions générales).

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

Il peut être demandé au minimum :

- 1 emplacement par logement d'habitat individuel ;
- 1,5 emplacements par logement d'habitat collectif, arrondi à l'unité supérieure,
- 1 emplacement pour 25 m² de surface de vente ;
- 2 emplacements pour 50 m² de surface hors-œuvre nette affectée aux autres activités.

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

ARTICLE AUb 13..... ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

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

Les dépôts à l'air libre devront être masqués par une végétation à feuillage persistant.

Les aires de stationnement devront être agrémentées de la plantation d'un arbre minimum pour 100 m².

Le choix des arbres et arbustes doit s'orienter vers des essences correspondant à la flore locale.

Sur les limites extérieures de la zone se situant en contiguïté de zones naturelles, il sera requis le maintien ou la reconstitution de haies arbustives d'essence locale.

SECTION 3 - POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL

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

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

ZONE AUi

Caractère de la zone

Il s'agit d'une zone à urbaniser non équipée qui constitue, un secteur d'extension urbaine à vocation d'activités industrielle et artisanales, ainsi que des établissements commerciaux. Après modification ou révision simplifiée du P.L.U. elle prendra le règlement d'une zone Ui.

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

ARTICLE AUi 1OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

- Les constructions à usage agricole,
- Les constructions à usage d'habitation sauf aux conditions mentionnées à l'article AUi2,
- Les constructions à usage touristique à l'exception de l'hôtellerie,
- Les installations et dépôts mentionnés aux I et II de l'article 1^{er} de l'arrêté du 25 avril 1963,
- L'ouverture de toute carrière,
- Les installations de camping ou de caravanning de toute nature,
- Les aires d'accueil.

ARTICLE AUi 2OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont notamment admis :

- Les constructions destinées aux établissements industriels et artisanaux, notamment ceux qui relèvent de la législation sur les installations classées pour la protection de l'environnement ;
- Les constructions destinées aux établissements commerciaux, notamment les commerces de gros, les établissements de dépôt-vente ainsi que les locaux de stockage,
- Les constructions de bureaux constituant le complément administratif, technique, social ou commercial des établissements autorisés ;
- Les différents équipements et services induits par les activités admises
- La construction ou l'aménagement d'un logement pour les personnes dont la présence permanente est indispensable à la surveillance, la sécurité ou la maintenance, dans le cadre des établissements autorisés.
- Les constructions et installations d'ouvrages produisant des énergies renouvelables, à condition qu'ils correspondent à la réglementation en vigueur.

SECTION 2 - CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE AUi 3 ACCES ET VOIRIE

Sans objet

ARTICLE AUi 4DESSERTE PAR LES RESEAUX

Sans objet

ARTICLE AUi 5.....CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Sans objet

**ARTICLE AUi 6.....IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT
AUX VOIES**

Sans objet

**ARTICLE AUi 7.....IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT
AUX LIMITES SEPARATIVES**

Sans objet

**ARTICLE AUi 8.....IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR
RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Sans objet

ARTICLE AUi 9.....EMPRISE AU SOL

Sans objet

ARTICLE AUi 10.....HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Sans objet

ARTICLE AUi 11.....ASPECT EXTERIEUR - ARCHITECTURE - CLOTURES

Sans objet

ARTICLE AUi 12.....STATIONNEMENT

Sans objet

ARTICLE AUi 13.....ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Sans objet

SECTION 3 - POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE AUi 14.....COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (COS)

Sans objet

TITRE 4 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

ZONE A

Caractère de la zone :

Il s'agit des vastes espaces formés de terrains à protéger en raison de la valeur agricole des terres et de l'intérêt des paysages. A ce titre, la zone doit rester par principe inconstructible.

Toutefois elle peut admettre les constructions liées aux exploitations existantes et constituant le périmètre d'accueil de nouvelles constructions nécessaires aux activités agricoles ou d'agro-tourisme.

Elle comporte des secteurs A* correspondant aux bâtiments agricoles, à caractère patrimonial ou architectural remarquable, susceptible de changer de destination.

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

ARTICLE A 1OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites toutes les constructions et installations non liées à une exploitation agricole.

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

Sont autorisés les travaux d'entretien et de réparation sur les constructions existantes.

Sont autorisées les constructions nécessaires aux exploitations agricoles, y compris les locaux à usage d'habitation des exploitants et leurs annexes dans les conditions mentionnées au § 3.1.4, des dispositions générales, constituant parallèlement le siège de leur exploitation.

Sont également admises les constructions répondant à des activités annexes telles que la commercialisation des produits ou l'hébergement dans le cadre de l'agro-tourisme par l'exploitant.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêts collectifs à condition de tenir compte de la qualité paysagère de la commune.

Les constructions abritant des élevages restreints à usage domestique limitées à une surface maximale de 40 m² et d'une et d'une hauteur maximale de 4 mètres.

Les constructions et installations d'ouvrages produisant des énergies renouvelables sont autorisées à condition qu'ils correspondent à la réglementation en vigueur.

SECTION 2 - CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL.

ARTICLE A 3ACCES ET VOIRIE

(Voir définition au § 3.1.7 des dispositions générales)

A - Accès - Dans la zone proprement dite :

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

Tous les accès doivent être adaptés aux besoins des constructions ou des exploitations agricoles en ne constituant que la moindre gêne pour la circulation publique. Des conditions pourront assortir les autorisations de construire pour assurer la sécurité de l'ensemble des usagers en tenant compte de l'importance du trafic ou des obstacles à la visibilité.

B - Voirie - Dans l'ensemble de la zone, la création de voies nouvelles est interdite. Toutefois sera tolérée ponctuellement l'aménagement de voies tendant à regrouper les accès pour raison de sécurité, sous réserve d'une longueur strictement nécessaire. Les dispositions ci-dessus ne font pas obstacle aux aménagements des voies existantes dans le but d'améliorer les conditions générales de circulation.

ARTICLE A4 DESSERTE PAR LES RESEAUX

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

B - Assainissement - Tout procédé d'assainissement autonome est autorisé. Il doit être conforme à la législation en vigueur à la date de délivrance du permis de construire. Les effluents en provenance de locaux à usage d'activité pourront, en raison de leur nature, donner lieu à l'obligation d'un dispositif de prétraitement.

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

ARTICLE A 5CARACTERISTIQUE DES TERRAINS

Aucune disposition particulière n'est imposée.

ARTICLE A 6IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES

Les constructions seront implantées en fonction de leur destination avec un recul minimum de 10 mètres par rapport à l'axe des voies ou 5 mètres minimum de l'alignement.

Cette règle ne s'applique pas non plus à l'adaptation, à la réfection ou à l'extension des constructions existantes qui devront être implantées dans le prolongement du bâtiment.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions nécessaires aux services publics, d'intérêts collectifs et / ou liés aux infrastructures routières.

ARTICLE A 7IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Lorsqu'une construction ne sera pas implantée sur une limite séparative, elle devra respecter vis à vis de celle-ci une marge d'isolement au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment, calculée comme il est dit au § 3.1.5 des dispositions générales, sans que ladite marge puisse être inférieure à 3 mètres.

Cette règle ne s'applique pas non plus à l'adaptation, à la réfection ou à l'extension des constructions existantes qui devront être implantées dans le prolongement du bâtiment.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions nécessaires aux services publics, d'intérêts collectifs et / ou liés aux infrastructures routières.

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

Toute construction qui ne sera pas accolée à un bâtiment existant devra respecter vis à vis de celui-ci une distance ne pouvant être inférieure à 4 mètres.

ARTICLE A 9EMPRISE AU SOL

Aucune disposition particulière n'est imposée.

ARTICLE A 10HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

(Voir définition au § 3.1.5 des dispositions générales).

La hauteur des constructions ne pourra excéder 9 mètres au faîtage. Cette règle ne s'applique pas à la construction de silos.

Cette règle ne s'applique pas non plus à l'adaptation, à la réfection ou à l'extension des constructions existantes qui devront être implantées dans le prolongement du bâtiment.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions nécessaires aux services publics, d'intérêts collectifs et / ou liés aux infrastructures routières.

ARTICLE A 11ASPECT EXTERIEUR-ARCHITECTURE-CLOTURES

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé 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 (art. R.111-21 du code de l'Urbanisme).

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

Les choix en matière de volume et d'aspect des constructions à réaliser ou à modifier devront être effectués en tenant compte de l'environnement bâti ou naturel et de la végétation, de manière à assurer de la continuité.

Pour toutes les constructions, les façades sur rue, sur l'arrière ainsi que les pignons seront traitées avec la même qualité et les mêmes critères qualitatifs.

Les clôtures seront soumises à autorisation. Pour conserver les perspectives, elles seront implantées à l'alignement. Leur hauteur ne pourra être supérieure à 1m80, en façade comme en limite séparative.

Les matériaux, destinés à être enduits ou recouverts d'un parement, laissés bruts sont interdits.

Les constructions seront restaurées en fonction de la nature de leurs matériaux de structure.

Toitures : la conservation des pentes existantes et les tuiles plates sont recommandées.

Façades : Pour les constructions à usage d'habitation, les choix en matière de couleur devront se conformer aux préconisations de la Charte Architecturale et Paysagère de la Communauté d'Agglomération de Montluçon.

La construction des annexes sera réalisée de manière à limiter leur impact visuel depuis le domaine public (plantations, nature et couleur des matériaux). Les abris de jardin en bois sont admis.

Les constructions abritant des stockages ou des élevages restreints à usage domestique devront être adaptées au profil du terrain naturel et réalisées de manière à limiter leur impact visuel depuis le domaine public (accompagnement de la construction par des essences locales). Elles ne devront pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants.

Pour ce type de construction, toute demande d'occuper le sol devra être accompagnée d'un plan indiquant l'état des plantations existantes et à créer.

ARTICLE A 12.STATIONNEMENT

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

Tout aménagement d'aire de stationnement devra respecter le cadre naturel.

ARTICLE A 13ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

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

Le choix des arbres et arbustes devra s'orienter vers des essences correspondant à la flore locale. Ce sera notamment le cas pour la reconstitution des haies arbustives.

SECTION 3 - POSSIBILITE D'OCCUPATION DU SOL

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

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

TITRE 5 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

Règlement zone N modifié
suite aux remarques du
contrôle de légalité.

ZONE N

Caractère de la zone

Cette zone est constituée d'espaces naturels qu'il convient de protéger en raison de leur valeur paysagère ou de leurs boisements. A cet égard, elle doit demeurer par principe inconstructible. Elle comporte les secteurs particuliers suivants:

- **Secteur Nsl; secteur d'équipements liés aux activités sportives et de loisirs.**
- **Secteur Nha : secteur *naturel* habité**
- **Secteur Nca ; secteur naturel destiné à l'exploitation de carrière**

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

ARTICLE N1OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toutes constructions et installations qui ne sont pas autorisées au N2.

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

Dans le cadre d'aménagement routier public, il pourra être dérogé aux dispositions relatives aux espaces protégés boisés notamment en ce qui concerne l'élargissement des voies.

Les constructions et installations d'ouvrages produisant des énergies renouvelables sont autorisées à condition qu'ils correspondent à la réglementation en vigueur.

Dans la zone proprement dite :

Ne sont autorisés que les travaux d'entretien et de réparation sur les constructions existantes,

En secteurs Nsl: sont autorisées les constructions et installations nécessaires à l'organisation des activités spécifiques de sport, loisirs, détente et tourisme et à leur fonctionnement.

En secteur Nha ; sont autorisées les extensions mesurées et les annexes des constructions existantes. Toutefois, pour l'application de cette disposition, ne sont pris en compte que les bâtiments clos et couverts offrant une bonne qualité du bâti. Le cas échéant, les constructions existantes pourront faire l'objet d'un changement de destination.

En secteur Nca : sont autorisées les constructions liées à l'exploitation de carrière et la construction ou l'aménagement d'un logement pour les personnes dont la présence permanente est indispensable à la surveillance, la sécurité ou la maintenance, dans le cadre de l'exploitation de carrière.

SECTION 2 – CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE N 3 ACCES ET VOIRIE

(Voir définition au § 3.1.7 des dispositions générales)

A - Accès - Dans la zone proprement dite, le changement de destination éventuel d'une construction existante est subordonnée à la nature et à la configuration du ou des accès au terrain, lesquels ne pourront faire l'objet que d'aménagements très ponctuels.

En secteurs Nsl, Nha et Nca : Pour être aménageable, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé. Dans le second cas, la largeur de ce passage ne pourra être inférieure à 3,50 m.

Tous les accès doivent être adaptés aux besoins des utilisateurs des constructions et installations en ne constituant que la moindre gêne pour la circulation publique. Des conditions pourront assortir les autorisations relatives aux aménagements et constructions

pour assurer la sécurité de l'ensemble des usagers, en tenant compte de l'importance du trafic ou des obstacles à la visibilité.

- B - Voirie** - La création de voies nouvelles est interdite en zone N, à l'exception des voies de desserte intérieures des aménagements projetés **en secteur Nsl, Nha et Nca**, ou des portions de voirie nécessaires pour assurer la sécurité des accès aux terrains aménagés.
Les dispositions ci-dessus ne font pas obstacle aux aménagements des voies existantes dans le but d'améliorer les conditions générales de circulation.
La création de sentiers de randonnée est subordonnée à la recherche du moindre impact sur la végétation existante, notamment en termes de défrichement.

ARTICLE N 4DESSERTE PAR LES RESEAUX

- A - Eau potable** - Toute construction nécessitant une desserte en eau potable doit être raccordée au réseau public ; le cas échéant, ce raccordement devra être muni d'un dispositif anti-retour d'eau.
- B - Assainissement** - En l'absence de réseau public, les constructions et installations sanitaires doivent être assainies par un système autonome conforme à la législation en vigueur à la date de délivrance du permis de construire.
Cette obligation s'impose aux constructions existantes faisant l'objet d'une autorisation de changement de destination.
- C - Autres réseaux** - Sous les mêmes réserves qu'au **A** - ci-dessus pour les constructions existantes, la desserte des terrains en électricité, par le téléphone et autres télétransmissions éventuelles, doit être assurée par réseau souterrain, sous réserve de la faisabilité technique.

ARTICLE N 5CARACTERISTIQUE DES TERRAINS

Aucune disposition particulière n'est imposée.

ARTICLE N 6 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES

Les constructions admises dans la zone devront être implantées :

- soit dans le prolongement du bâtiment existant,
- soit à l'alignement ou à la limite effective d'une voie privée,
- soit avec un recul minimum de 10 mètres par rapport à l'axe des voies.

ARTICLE N 7IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Lorsqu'une construction ne sera pas implantée sur une limite séparative, elle devra respecter vis à vis de celle-ci une marge d'isolement au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment, calculée comme il est dit au § 3.1.5 des dispositions générales, sans que ladite marge puisse être inférieure à 3 mètres.

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

La marge d'isolement doit en principe résulter du projet d'aménagement. Toutefois, elle devra être au moins égale à 5 mètres entre deux habitations légères de loisirs.

ARTICLE N 9EMPRISE AU SOL

En secteur Nha, Nsl et Nca : l'emprise au sol est fixée à 45 % de l'emprise foncière

ARTICLE N 10HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

(voir définition au § 3,1,5 des dispositions générales).

En secteur Nha : La hauteur des constructions ne pourra excéder la hauteur la plus haute du bâti actuel.

En secteur Nsi et Nca, la hauteur des constructions ne pourra excéder 9 mètres au faîtage et 6 mètres à l'égout de toitures.

Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics bénéficient de modulations mentionnées au § 3.1.2 des dispositions générales.

ARTICLE N 11 ASPECT EXTERIEUR - ARCHITECTURE - CLOTURES

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé 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 (art. R.111-21 du code de l'Urbanisme).

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

Les choix en matière de volume et d'aspect des constructions à réaliser ou à modifier devront être effectués en tenant compte de l'environnement bâti ou naturel et de la végétation, de manière à assurer de la continuité.

Pour toutes les constructions, les façades sur rue, sur l'arrière ainsi que les pignons seront traitées avec la même qualité et les mêmes critères qualitatifs.

Les clôtures seront soumises à autorisation. Pour conserver les perspectives, elles seront implantées à l'alignement. Leur hauteur ne pourra être supérieure à 1m80, en façade comme en limite séparative.

Les matériaux, destinés à être enduits ou recouverts d'un parement, laissés bruts sont interdits. L'utilisation du bois en revêtement extérieur est autorisée.

Les constructions seront restaurées en fonction de la nature de leurs matériaux de structure.

Toitures : la conservation des pentes existantes et les tuiles plates sont recommandées.

La construction des annexes sera réalisée de manière à limiter leur impact visuel depuis le domaine public (plantations, nature et couleur des matériaux). Les abris de jardin en bois sont admis.

ARTICLE N 12STATIONNEMENT

En secteurs Nsl et Nca, les aires de stationnement nécessaires aux activités admises devront être réalisées le plus près possible de l'accès au terrain, mais en dehors des voies ouvertes à la circulation publique.

Toute aire de stationnement aménagée devra être plantée à raison d'un arbre pour 100 m².

ARTICLE N 13 ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les espaces boisés classés sont soumis aux dispositions des articles L. 130-1 et suivants du code de l'urbanisme.

Les plantations d'arbres et d'arbustes doivent s'orienter vers des essences correspondant à la flore locale. Ce sera notamment le cas des haies arbustives qui pourront doubler ou se substituer à la clôture des terrains aménagés.

SECTION 3 - POSSIBILITE D'OCCUPATION DU SOL

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

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

TITRE 6 - LEXIQUE-ANNEXES

ACCES

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

ALIGNEMENT

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

Cette ligne est fixée par :

- * **le Préfet, pour les routes nationales ;**
- * **le Conseil Généraux pour les routes départementales ;**
- * **le Conseil Municipal, pour les voies communales.**

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

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

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

Un emplacement réservé pour création de voie nouvelle ou élargissement d'une voie existante a pour effet de créer un alignement.

PLAN D'ALIGNEMENT

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

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

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

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

ANNEXES

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

- ➡ garages, ateliers, buanderies, lavoirs, ...
- ➡ abris ou cabanes de jardin, ...
- ➡ auvent, véranda,...
- ➡ constructions abritant des élevages restreints à usage domestique (poulaillers, clapiers, chenils,...)

Les annexes peuvent être incorporées, accolées ou distinctes du bâtiment principal d'habitation.

ASSAINISSEMENT AUTONOME

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

ARTICLE 48 - DISPOSITIFS D'ASSAINISSEMENT AUTONOME

Les eaux usées domestiques issues des locaux d'habitation ou assimilés, non desservis par un réseau public d'assainissement, sont recueillies, traitées et éliminées par des dispositifs d'assainissement autonome établis conformément aux prescriptions applicables en matière d'assainissement autonome des bâtiments d'habitation.

ARTICLE 49 - REJETS DES EFFLUENTS

Sont interdits tous les rejets qui ne sont pas réalisés dans les conditions prévues par la réglementation en vigueur ; en particulier, sont interdits les rejets d'effluents, même traités dans un puisard, un puits perdu, un puits désaffecté, une cavité naturelle, une carrière.

ARTICLE 50 - REGLES D'IMPLANTATION

L'implantation de dispositifs d'assainissement autonome ne doit pas présenter de risques de contamination des eaux destinées à la consommation humaine ou réservées à des activités particulières telles la conchyliculture ou la baignade ; les dispositifs d'assainissement autonome ne peuvent être implantés à moins de 35 mètres de puits ou sources produisant une eau destinée à la consommation humaine.

Le lieu d'implantation des dispositifs d'assainissement autonome doit être adapté aux caractéristiques du terrain, nature et pente, ainsi qu'à l'emplacement de l'habitation.

L'autorité sanitaire peut interdire l'utilisation de tout dispositif d'accumulation ou de traitement présentant une gêne pour le voisinage.

CARAVANE

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

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

* Hors des terrains aménagés, une autorisation du Maire doit être obtenue par le propriétaire du terrain, si le stationnement excède une durée de 3 mois.

* Pour les terrains aménagés, c'est le Préfet qui doit délivrer l'autorisation d'ouverture, et celle-ci est interdite dans certains secteurs (sites classés ou inscrits, espaces boisés à conserver, etc.).

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

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

CLOTURE

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

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

COEFFICIENT D'EMPRISE AU SOL

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

COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

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

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

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

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

EMPLACEMENT RESERVE

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

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

L'article L.123-9 du Code de l'Urbanisme lui donne alors le droit d'exiger de la collectivité publique, qu'il soit procédé à son acquisition dans un délai de 2 ans. A défaut d'accord amiable, le prix est fixé comme en matière d'expropriation.

Exceptionnellement toutefois, un permis de construire à titre précaire peut lui être accordé, à l'expiration duquel il devra enlever sans indemnité la construction autorisée (article L.423-1 et suivants du Code de l'Urbanisme).

JOUR DE SOUFFRANCE

Ouverture pratiquée dans un mur en vue d'obtenir un éclairage aux termes des articles 678 et suivants du Code Civil ; un propriétaire ne peut ouvrir de vues sur une propriété voisine que s'il y a une distance minimale entre son mur et celle-ci (1,90 m pour les vues droites, 0,60 m pour les vues obliques).

Le propriétaire qui se trouve à une distance inférieure ne peut ouvrir que des jours de souffrance.

La notion de jour de souffrance a été précisée par la jurisprudence ; l'ouverture ne doit pas permettre de voir ou de jeter des objets quelconques chez le voisin. En outre, l'établissement d'un jour de souffrance ne confère que des droits précaires et ne permet pas de prescription acquisitive.

MITOYENNETE

Copropriété d'un mur ou d'une clôture séparant deux propriétés. Les voisins en sont propriétaires indivis et cette indivision ne peut prendre fin que par abandon volontaire de l'un des intéressés. Les droits et obligations respectifs des deux propriétaires sont fixés par les **articles 653 et suivants du Code Civil**, comptés par une abondante jurisprudence.

Tout propriétaire peut contraindre son voisin à lui céder, moyennant dédommagement, la mitoyenneté d'un mur construit à la limite de sa propriété.

PARCELLE

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

STATIONNEMENT (AIRE DE)

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

TRAVAUX EXEMPTES DE PERMIS DE CONSTRUIRE, SOUMIS A DECLARATION

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

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

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

UNITE FONCIERE

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

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

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

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

ZONES DE BRUIT

La réglementation relative à l'isolement acoustique contre le bruit des infrastructures de transports terrestres est établie en application de la loi n°92-1444 du 31 décembre 1992. Elle se traduit au plan local par des arrêtés préfectoraux de classement des différentes infrastructures, selon leur statut (autoroutes, nationales, départementales, voies ferrées,...)- Le ou les arrêtés intéressant le territoire de la commune où s'applique le présent règlement sont reproduits ci-après,

- 1) L'article 2 de l'arrêté préfectoral précise la façon dont est calculée la largeur du secteur concerné par le bruit ; le tableau annexé audit article identifie les infrastructures génératrices de bruit, les tronçons de celles-ci classés en différentes catégories qui vont diversifier les mesures d'isolement de façon dégressive en fonction notamment du tissu environnant,
- 2) A partir des données qui précèdent, la détermination du niveau minimum d'isolement à mettre en œuvre peut être effectuée selon deux méthodes :

Méthode forfaitaire suivant le tableau ci-dessous, où les valeurs par catégories expriment le niveau d'isolement acoustique en d'B(A).

Distance	0	10	15	20	25	30	40	50	65	80	100	125	160	200	250	300
Catégorie 1	45	45	44	43	42	41	40	39	38	37	36	35	34	33	32	
Catégorie 2	42	42	41	40	39	38	37	36	35	34	33	32	31	30	30	
Catégorie 3	38	38	37	36	35	34	33	32	31	30	30	30	30	30	30	
Catégorie 4	35	33	32	31	30	30	30	30	30	30	30	30	30	30	30	
Catégorie 5	30	30	30	30	30	30	30	30	30	30	30	30	30	30	30	

- b) Méthode plus affinée, tenant compte de l'environnement physique et, le cas échéant, des conditions météorologiques locales.
 - L'évaluation est effectuée par le maître d'ouvrage, et sous sa responsabilité selon une norme et une méthode fixées à l'article 7 de l'arrêté du 30 mai 1996 (JO du 28 juin 1996),
 - L'évaluation doit en outre répondre aux exigences de l'article 6 de l'arrêté du 5 mai 1995 (JO du 10 mai 1995).

PREFECTURE DE L'ALLIER

12 NOV 1999

LE PREFET

8 OCT. 1999

ARRETE

Vu le code de la construction et de l'habitation, et notamment son article R 111-4-1,
Vu la loi n°92-1444 du 31 décembre 1992 relative à la lutte contre le bruit, et notamment ses articles 13 et 14,
Vu le décret n° 95-20 pris pour l'application de l'article L 111-11-1 du code de la construction et de l'habitation, relatif aux caractéristiques acoustiques de certains bâtiments autres que d'habitation et de leurs équipements,
Vu le décret n° 95-21 relatif au classement des infrastructures de transports terrestres et modifiant le code de l'urbanisme et le code de la construction et de l'habitation.
Vu l'arrêté du 9 janvier 1995 relatif à la limitation du bruit dans les établissements d'enseignement,
Vu l'arrêté du 30 Mai 1996 relatif aux modalités de classement des infrastructures de transports terrestres et à l'isolement acoustique des bâtiments dans les secteurs affectés par le bruit,

ARRETE

Article 1 :

Les dispositions des articles 2 à 4 de l'arrêté du 30 Mai 1996 susvisé sont applicables dans le département de l'Allier aux abords du tracé des **infrastructures interurbaines de transports terrestres de statut route nationale et autoroute**, mentionnées à l'article 2 du présent arrêté. (La description des tronçons d'infrastructures classés prévaut sur la carte jointe en annexe qui a uniquement valeur d'illustration).



DIRECTION DÉPARTEMENTALE
DE L'ÉQUIPEMENT DE L'ALLIER

REPUBLIQUE FRANÇAISE

Liberté Égalité Fraternité

2, Rue Michel-de-l'Hospital - 03000 MOULINS - Tél. 04.70.48.30.00
Adresse Postale : B.P. 1649 - 03016 MOULINS Cedex - Télécopie 04.70.20.57.72

Article 2 :

Le tableau suivant donne pour chacun des tronçons d'infrastructures mentionnés, le classement dans une des 5 catégories définies dans l'arrêté du 30 mai 1996 susvisé, la largeur des secteurs affectés par le bruit, ainsi que le type de tissu urbain.

(1) La largeur des secteurs affectés par le bruit correspond à la distance mentionnée dans le tableau suivant, comptée de part et d'autre de l'infrastructure routière à partir du bord extérieur de la chaussée le plus proche.

Article 3 :

Les bâtiments à construire dans les secteurs affectés par le bruit mentionnés à l'article 2 doivent présenter un isolement acoustique minimum contre les bruits extérieurs conformément aux décrets 95-20 et 95-21 susvisés.

Pour les bâtiments d'habitation, l'isolement acoustique minimum est déterminé selon les articles 5 à 9 de l'arrêté du 30 Mai 1996 susvisé.

Pour les bâtiment d'enseignement, l'isolement acoustique minimum est déterminé selon les articles 5 à 8 de l'arrêté du 9 janvier 1995 susvisé.

Article 4 :

Le présent arrêté fait l'objet d'une mention au Recueil des actes administratifs de l'Etat dans le département, ainsi que dans deux journaux régionaux ou locaux diffusés dans le département.

Article 5 :

L'arrêté préfectoral n° 3380 du 11 août 1993 est abrogé.

Article 6 :

Les communes concernées par le présent arrêté sont :

AVERMES
BAYET
BEGUES
BELLENAVES
BELLERIVE-SUR-ALLIER
BESSAY SUR ALLIER
BESSON
BEZENET
BILLY
BIZENEUILLE
BRESNAY
BRESSOLLES
BROUT VERNET
CHAMBLET
CHARMES
CHASSENARD
CHATEL DE NEUVRE
CHATELUS
CHEMILLY
CHEVAGNES
CHEZELLE
CHEZY
COGNAT LYONNE
CONTIGNY
COULANGES
CRECHY
CRESSANGES
CREUZIER LE NEUF

CREUZIER LE VIEUX
CUSSET
DENEUILLE LES MINES
DESERTINES
DEUX CHAISES
DIOU
DOMERAT
DOMPIERRE SUR BESBRE
DOYET
DROITURIER
ESPINASSE VOZELLE
GANNAT
GIVARLAIS
LA FERTE HAUTERIVE
LAMAIDS
LANGY
LAPALISSE
LAVAUT SAINTE ANNE
LE MAYET D'ECOLE
LE MONTET
LOUROUX DE BEAUNE
LOUROUX HODEMENT
LUSIGNY
MAILLET
MAZERIER
MOLINET
MONESTIER
MONETAY SUR ALLIER
MONTBEUGNY
MONTEIGNET SUR L'ANDELOT
MONTLUCON
MONTMARAUULT
MONTVICQ
MOULINS
NASSIGNY
NAVES
NERIS LES BAINS
NEUILLY LE REAL
PERIGNY
PIERREFITTE SUR LOIRE
PREMILHAT
QUINSSAINES
RONGERES
SAINT ANGEL
SAINT BONNET DE FOUR
SAINT BONNET DE ROCHEFORT
SAINT GERAND DE VAUX

SAINT GERAND LE PUY
SAINT GERMAIN DES FOSSES
SAINT LOUP
SAINT MARCEL EN MURAT
SAINT PIERRE LAVAL
SAINT POURCAIN SUR SIOULE
SAINT PRIEST D'ANDELOT
SAINT PRIEST EN MURAT
SAINT PRIX
SAINT VICTOR
SAULCET
SAULZET
SAZERET
SEUILLET
TARGET
THIEL SUR ACOLIN
TOULON SUR ALLIER
TREVOL
TRONGET
VALLON EN SULLY
VARENNES SUR ALLIER
VERNEIX
VICQ
VILLEBRET
VILLENEUVE SUR ALLIER
YZEURE

Article 7 :

Une copie de cet arrêté doit être affichée à la mairie des communes visées à l'article 6 pendant un mois au minimum.

Article 8 :

Le présent arrêté doit être annexé par Monsieur le maire des communes visées à l'article 6 au plan d'occupation des sols.

Les secteurs affectés par le bruit définis à l'article 2 doivent être reportés par Monsieur le maire des communes visées à l'article 6 dans les documents graphiques du plan d'occupation des sols.

Article 9 :

Ampliation du présent arrêté sera adressée à :

- Messieurs les sous-préfets de MONTLUCON et VICHY.
- Messieurs les maires des communes visées à l'article 6.
- Monsieur le Directeur Départemental de l'Équipement.
- au gestionnaire du réseau national.
- au gestionnaire du réseau autoroutier
- au gestionnaire du réseau départemental.

Article 10 :

Monsieur le Secrétaire Général de la Préfecture, Messieurs les sous-préfets de MONTLUCON et VICHY, Mesdames et Messieurs les maires des communes visées à l'article 6, Monsieur le Directeur Départemental de l'Equipement sont chargés chacun en ce qui le concerne de l'exécution du présent arrêté.

Pour ampliation
Pour le Préfet
L'Attaché
Chef de Bureau

Christine CHASSAGNE

LE PREFET,
Pour le Préfet
Le Secrétaire Général

MICHEL AUBOUIN

Annexe

Carte d'illustration représentant les infrastructures par catégorie. Sans échelle.