Communauté de Communes d'Entr'Allier Besbre et Loire

Plan Local d'Urbanisme Intercommunal

Règlement écrit

VE2A
Villes et Architectures en Ateliers

Version pour arrêt

Sommaire

Prise en main du règlement 4

Organisation et contenu du règlement 5

Chapitre 1 : dispositions générales 8

Champ et modalités d'application territoriale du document 9

Portée du règlement à l'égard d'autres législations relatives à l'occupation des sols : 10

Les périmètres visés par des mesures ou dispositions particulières 10

Division du territoire en zones règlementaires 11

Autres dispositions figurant sur la pièce graphique du règlement 11

Adaptations mineures 12

Chapitre 2 : dispositions applicables à toutes les zones 13

Reconstruction d'un bâtiment sinistré 15

Travaux sur une construction existante 15

Possibilité de déroger aux règles du PLU pour les travaux d'isolation thermique des bâtiments existants 15

Sécurité publique en matière d'accès routier 15

Axes bruyants 15

Emplacements réservés (ER) 16

Articulation avec les orientations d'aménagement et de programmation (O.A.P) 16

Servitude de cour commune 16

Règlements de lotissements 16

Protection des monuments historiques 18

Permis de démolir 18

Coupes et abattages d'arbres/ défrichements 19

Espaces Verts à Protéger (EVP) 19

Eléments paysagers à préserver identifiés au règlement graphique 19

Patrimoine bâti à préserver 21

Dispositions relatives aux bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination 21

Evacuation des eaux pluviales et de ruissellement 23

Risques 23

Chapitre 3 : dispositions règlementaires liées aux équipements et réseaux (toutes zones) 25

Chapitre 4 : dispositions règlementaires liées au stationnement (toutes zones) 29

Chapitre 5 : dispositions applicables aux zones urbaines 33

Zone UA 34

UA : zone urbaine dense de centres-bourgs historiques 34

Décomposition et sous-zones 34

Zone UB 56

UB : zone urbaine de centre-bourg et secteur au tissu urbain peu dense dédiés majoritairement à l'habitat 56

Décomposition et sous-zones 56

Zone UC 77

UC : zone urbaine pavillonnaire au tissu relativement dense 77

Décomposition et sous-zones 77

Zone UX 96

UX : zone urbaine à vocation d'activités économiques 96

Zone UE 114

UE : zone urbaine à vocation d'équipements d'intérêt collectif et de service publics 114

Zone UL 126

UL : zone urbaine à vocation d'activités touristique(s) et de loisir(s) 126

Chapitre 6 : dispositions applicables aux zones à urbaniser 136

Zone 1AUa 137

1AUa : zone à urbaniser à vocation d'habitat en centre-bourg 137

Zone 1AUb 157

1AUb : zone à urbaniser de centre-bourg et secteur au tissu urbain peu dense dédiés majoritairement à l'habitat 157

Zone 1AUe 176

1AUe : zone à urbaniser à vocation d'équipements d'intérêt collectif et de service publics 176

Zone 1AUl 187

Sommaire

AUl : zone à urbaniser à vocation d'activités touristique(s) et de loisir(s) 187

Zone 1AUx 197

1AUx : zone à urbaniser à vocation d'activités économiques 197

Zone 2AUb 215

Chapitre 7 : dispositions applicables aux zones agricoles et naturelles 216

Zone A 217

A : zone agricole 217

Zone N 234

N : zone naturelle 234

Décomposition et sous-zones 234

Annexes règlementaires 253

Ensembles et éléments identifiés au titre du patrimoine remarquable et des continuités écologiques 264

Emplacements réservés 282

Prise en main du règlement

Organisation et contenu du règlement

Le règlement du PLUi est structuré en plusieurs zones (UA, UB, UC, UX, AU, A et N), contenant chacune trois grandes sections :

Section 1 : l'affectation des zones et la destination des constructions

Qui répond aux questions : « dans quelle zone puis-je construire ? » et « qu'ai-je le droit de construire dans chaque zone ? », etc.

Section 2 : les caractéristiques urbaines, architecturales, naturelles et paysagères des constructions

Qui répond aux questions : « comment insérer ma construction dans le paysage naturel et urbain local ? », « comment intégrer un dispositif de production d'énergie renouvelable à ma construction ? », « quel doit être l'aspect extérieur de ma construction ? », etc.

Section 3 : les équipements et les réseaux

Qui répond aux questions : « *comment dois-je raccorder ma construction aux réseaux d'alimentation (eau, électricité…) et d'assainissement existants ?* », « *comment accéder à ma construction ?* », etc.

Nota : au sein du PLUi d'Entr'Allier Besbre et Loire, les dispositions réglementaires liées au stationnement (section 2.4) et aux équipements et aux réseaux (section 3.1 et 3.2), communes à toutes les zones, sont placées :

- En chapitre 3 du présent règlement pour les dispositions réglementaires liées aux équipements et réseaux,
- En chapitre 4 du présent règlement pour les dispositions réglementaires liées au stationnement.

Sommaire

Afin de faciliter l'usage du règlement écrit du PLUi, le tableau ci-dessous illustre l'organisation de la règlementation d'une zone.

Chapitre 1	Dispositions générales	• Champ et modalités d'application territoriale du document, • Portée du règlement à l'égard d'autres législations relatives à l'occupation des sols, • Périmètres visés par des mesures ou dispositions particulières, • Autres dispositions figurant sur la pièce graphique du règlement.
Chapitre 2	Dispositions réglementaires applicables à toutes les zones	• Occupation du sol, • Dispositifs et outils réglementaires, • Protection du patrimoine naturel et bâti, • Risques.
Section 1 : usage des sols et destination des constructions		*Thématiques abordées*
Chapitre 5	1-1 Destinations autorisées et interdites	• Usage des sols,
	1-2 Destinations autorisées sous conditions	• Destination et sous-destinations,
	1-3 Mixité fonctionnelle et sociale	• Diversité commerciale, programmation de logements intermédiaires et sociaux, etc.
Section 2 : caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères		*Thématiques abordées*
Chapitre 5	2-1 Volumes et implantations des constructions	• Hauteur, • Implantations (par rapport aux voies publiques et privées, aux limites séparatives et entre constructions).
	2-2 Insertion architecturale, urbaine, paysagère et environnementale des constructions	• Toitures, • Matériaux et couleurs, • Façades et saillies, • Clôtures et brises vue.

	2-3 Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et des abords des constructions	• Emprise au sol, • Espaces libres et plantations, • Performances énergétiques et environnementales.
Chapitre 4	2-4 Stationnement	• Normes de stationnements pour les véhicules motorisés, • Normes de stationnement pour les deux roues non motorisées et outils de mobilité individuelle.
Section 3 : équipements et réseaux		*Thématiques abordées*
Chapitre 3	3-1 Desserte par les voies publiques et privées, accès et obligations en infrastructures	• Conditions d'accès, • Caractéristiques de la voirie.
	3-2 Desserte par les réseaux publics : eau, énergie, assainissement et communications électroniques	• Eau potable, • Eaux usées, • Eaux pluviales, • Déchets, • Electricité et téléphonie, • Eclairage des voies et défense incendie.

Chapitre 1 : dispositions générales

Champ et modalités d'application territoriale du document

Le présent règlement de Plan Local d'Urbanisme Intercommunal s'applique à la totalité du territoire de la communauté de communes d'Entr'Allier Besbre et Loire, soit les communes suivantes :

- Avrilly
- Beaulon
- Boucé
- Le Bouchaud
- Châtelperron
- Chavroches
- Cindré
- Créchy
- Diou
- Dompierre-sur-Besbre^
- Le Donjon
- Jaligny-sur-Besbre
- Langy
- Lenax
- Liernolles
- Loddes
- Luneau
- Mercy
- Monétay-sur-Loire
- Montaiguët-en-Forez
- Montaigu-le-Blin
- Montcombroux-les-Mines
- Montoldre
- Neuilly-en-Donjon
- Pierrefitte-sur-Loire
- Le Pin
- Rongères
- Saint-Didier-en-Donjon
- Saint-Félix
- Saint-Gérand-de-Vaux
- Saint-Léger-sur-Vouzance
- Saint-Gérand-le-Puy
- Saint-Léon
- Saint-Pourçain-sur-Besbre
- Saint-Voir
- Saligny-sur-Roudon
- Sanssat
- Sorbier
- Thionne
- Tréteau
- Trézelles
- Varennes-sur-Allier
- Varennes-sur-Tèche
- Vaumas

Portée du règlement à l'égard d'autres législations relatives à l'occupation des sols :

Les règles générales d'urbanisme

« Les règles de ce Plan Local d'Urbanisme Intercommunal se substituent aux dispositions antérieures des Plans Locaux d'Urbanisme ainsi qu'aux « règles générales de l'Urbanisme », à savoir le Règlement National d'Urbanisme, faisant l'objet des articles R.111-1 et suivants du Code de l'Urbanisme. »

Les articles suivants sont et demeurent applicables à l'ensemble du territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme :

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

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

L'article R.111-21 : *« La densité de construction est définie par le rapport entre la surface de plancher de cette construction et la surface de terrain sur laquelle elle est ou doit être implantée. La superficie des terrains cédés gratuitement en application de l'article R.332-16 est prise en compte pour la définition de la densité de construction ».*

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

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

La réciprocité des règles d'éloignement par rapport aux bâtiments agricoles

« Les dispositions de l'article L. 111-3 du Code rural et de la pêche maritime relatives à la réciprocité des règles d'éloignement par rapport aux bâtiments agricoles s'appliquent ».

Les périmètres visés par des mesures ou dispositions particulières

Outre les dispositions précédentes, le territoire est concerné par un certain nombre de périmètres visés par les articles L.151-43 (Servitudes d'utilité publique), L.210-1 à L.219-13 (Droit de préemption urbain) et L151-38 à L151-42 (Emplacements réservés) du Code de l'Urbanisme :

Les servitudes d'utilité publique (SUP)

« Les servitudes d'utilité publique sont des limitations administratives au droit de propriété qui affectent l'utilisation du sol. Les règles du présent règlement peuvent voir leur application modifiée, restreinte ou annulée par les effets particuliers d'une servitude d'utilité publique. Ces servitudes dites administratives sont établies au profit de la collectivité et se répartissent en 4 catégories :

- *Conservation du patrimoine (naturel, culturel et sportif) ;*
- *Utilisation de certaines ressources et équipements ;*
- *Défense Nationale ;*
- *Salubrité et sécurité publiques ».*

Conformément au Code de l'Urbanisme, la liste des servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation des sols est annexée au Plan Local d'Urbanisme intercommunal dans le volume correspondant.

Les périmètres à l'intérieur desquels s'appliquent le droit de préemption urbain (DPU) et le droit de préemption urbain renforcé

Conformément aux articles L210-1 à L219-13 du Code de l'urbanisme, *« les communes dotées d'un plan local d'urbanisme approuvé peuvent, par délibération, instituer un droit de préemption urbain sur tout ou partie des zones urbaines et des zones d'urbanisation future délimitées par ce plan ».*

Le droit de préemption urbain dit « renforcé », prévu par l'article L.211-4 du Code de l'Urbanisme, est l'extension du droit de préemption urbain simple. Il s'applique, par délibération et arrêté motivés des communes, sur des biens qui normalement étaient exclus du droit de préemption simple.

Division du territoire en zones règlementaires

Les différentes zones

Conformément au Code de l'Urbanisme, le règlement graphique délimite les zones urbaines (U), les zones à urbaniser (AU), les zones agricoles (A) et les zones naturelles et forestières (N) :

1. Les zones urbaines (indicées U) concernent les « secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter » (article R.151-18 du Code de l'Urbanisme) :
    - La zone UA,
    - La zone UB,
    - La zone UC,
    - La zone UX,
    - La zone UE,
    - La zone UL
    - Les zones AUa, AUb, AUx, AUe et AUl.
2. Les zones agricoles (indicées A), concernent les « secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles » (article R.151-22 du Code l'Urbanisme) ;
    - Peuvent être autorisées, en zone A : les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole et à des équipements collectifs dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, le changement de destination* de bâtiments dûment identifiés et l'extension de bâtiments existants et la construction d'annexes, des constructions nouvelles dans des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées dûment délimités (STECAL).
3. Les zones naturelles et forestières (indicées N), concernent les « secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels, soit de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles, soit de la nécessité de prévenir les risques notamment d'expansion des crues » (article R.151-24 et R.151-25 du Code l'Urbanisme). Peuvent être autorisées, en zone N : les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole, forestière ou pastorale et à des équipements collectifs dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, forestière ou pastorale, le changement de destination* de bâtiments dûment identifiés et l'extension de bâtiments existants et la construction d'annexes, des constructions nouvelles dans des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées dûment délimités.

Autres dispositions figurant sur la pièce graphique du règlement

Le plan de zonage fait également apparaître :

- Les terrains classés comme Espaces Verts à Protéger (EVP), éléments de paysage et sites et secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques, au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme,
- Les éléments de paysage, quartiers, îlots, immeubles bâtis ou non bâtis, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à conserver, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme,
- Les périmètres soumis à Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) définies aux articles L.151-6 à L.151-7-2 du Code de l'Urbanisme, conformément aux dispositions de l'article R.151-6 du Code de l'Urbanisme. Dans ces secteurs, les constructions nouvelles doivent être conformes aux dispositions du règlement de la

zone dans laquelle elles s'implantent et être compatibles avec les dispositions de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation qui les concernent,

Adaptations mineures

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

Conformément à l'article L.152-3 du Code de l'Urbanisme, *« Les règles et servitudes définies par un plan local d'urbanisme :*

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

Ces adaptations mineures accordées par le Maire de la Commune :

- *« Ne peuvent pas concerner l'article relatif à l'usage des sols et à la destination des constructions du présent règlement ;*
- *Ne peuvent pas être cumulées ;*
- *Doivent déroger à la règle de manière très limitée ;*
- *Doivent être motivées dans la décision délivrée ».*

Chapitre 2 : dispositions applicables à toutes les zones

Chapitre 2 : dispositions applicables à toutes les zones

Volet règlementaire – occupation du sol

Reconstruction d'un bâtiment sinistré

La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans est autorisée nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, sauf si le PLUi ou le PPRN en dispose autrement, dès lors qu'il a été régulièrement édifié (article L.111-15 du Code de l'Urbanisme).

Travaux sur une construction existante

Les travaux sur une construction existante régulièrement édifiée et non conforme au PLUi sont admis en toute zone en l'absence de disposition spéciale les concernant dès lors qu'ils améliorent la non-conformité au PLUi de la construction existante ou qu'ils sont sans effet sur celle-ci (Article R.111-18 du Code de l'urbanisme).

Possibilité de déroger aux règles du PLU pour les travaux d'isolation thermique des bâtiments existants

Un dépassement de 30 cm maximum par rapport aux règles d'implantation des constructions autorisées par le règlement du PLUi (emprise au sol, hauteur, implantation) est permis pour :

- L'isolation en saillie des façades existantes,
- L'installation de dispositifs de protection contre le rayonnement solaire,
- La surélévation des toitures des constructions existantes.

Sécurité publique en matière d'accès routier

Les accès nouveaux sur les voies communales et routes départementales sont réglementés en application de l'article R.111-2 du Code de l'Urbanisme : toute demande d'accès sur ces voies doit faire l'objet d'une consultation du service gestionnaire ; en vertu notamment de l'article R.111-2 du Code de l'Urbanisme relatif à la sécurité publique et afin d'éviter une prolifération d'accès sur les voies à caractère routier, ceux-ci ne doivent être qu'exceptionnels.

Lorsqu'une autorisation d'urbanisme a pour effet la création d'un accès nouveau, ou la modification des conditions d'utilisation d'un accès existant à une voie publique, son bénéficiaire doit, préalablement à l'exécution des travaux, obtenir de l'autorité gestionnaire de la voirie concernée, une autorisation d'accès précisant notamment les caractéristiques techniques nécessaires, eu égard aux exigences de sécurité routière.

Axes bruyants

En application de l'arrêté préfectoral du 2 décembre 2022 et des textes auxquels il fait référence, sont délimités des secteurs de nuisances sonores des infrastructures de transports terrestres en Allier, dans lesquels des mesures d'isolement acoustique minimum, seront exigées lors de toute demande de permis de construire concernant les habitations :

- De part et d'autre de l'A79,
- De part et d'autre de la RN7,
- De part et d'autre de la RD46.

L'arrêté préfectoral fait l'objet d'un document annexé au dossier du PLUi.

Ouvrages techniques des services publics

Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics peuvent être autorisés en toutes zones, sans qu'il soit fait application des règles de chacune des zones.

Volet réglementaire – dispositifs et outils réglementaires

Emplacements réservés (ER)

« Le règlement du PLUi peut délimiter des emplacements réservés pouvant porter sur un terrain bâti ou non bâti, pour :

- *Des voies publiques,*
- *Des ouvrages publics,*
- *Des installations d'intérêt général,*
- *Des espaces verts,*
- *Des espaces nécessaires aux continuités écologiques,*
- *Des programmes de logements dans le respect des objectifs de mixité sociale en zone U uniquement ».*

Les emplacements réservés aux créations ou extensions de voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts sont figurés au règlement graphique-plan de zonage par des trames dont la signification et le bénéficiaire sont indiqués par un tableau.

A l'exception des autorisations accordées à titre précaire, la construction est interdite sur les terrains bâtis ou non, compris dans le plan local d'urbanisme dans un emplacement réservé.

Le propriétaire d'un terrain réservé peut, à compter du jour où le plan local d'urbanisme a été approuvé et rendu opposable aux tiers, exiger de la collectivité ou du service public au bénéfice duquel ce terrain a été réservé, qu'il soit procédé à son acquisition en application des dispositions du Code de l'Urbanisme. A défaut, l'ER pourra ne plus être opposable.

Articulation avec les orientations d'aménagement et de programmation (O.A.P)

Certaines parties du territoire sont couvertes en complément du règlement écrit par une orientation d'aménagement et de programmation.

Les orientations d'aménagement et de programmation sont opposables au projet dans le cadre d'un rapport de compatibilité, et le règlement impose un rapport de conformité de tout projet.

Dans un souci de plus grande liberté dans les choix d'aménagement, le règlement détermine toujours des règles à l'échelle de l'ensemble de la zone (implantation, hauteur, etc.), mais le projet doit toujours rester également compatible avec les différentes orientations d'aménagement et de programmation, qui modulent ponctuellement ces règles, avec, le cas échéant, des variations possibles au sein du secteur.

Les dossiers d'autorisations d'urbanisme devront justifier de cette compatibilité.

Servitude de cour commune

Les propriétaires de terrains contigus peuvent ménager entre leurs bâtiments des servitudes visant à ne pas bâtir ou à ne pas dépasser une certaine hauteur en construisant. Ces servitudes de « cours communes » sont créées en vertu des articles L.471-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

La servitude de cour commune est instituée par acte authentique.

Règlements de lotissements

Article L442-14 du Code de l'urbanisme : « Lorsque le lotissement a fait l'objet d'une déclaration préalable, le permis de construire ne peut être refusé ou assorti de prescriptions spéciales sur le fondement de dispositions d'urbanisme nouvelles intervenues depuis la date de non-opposition à la déclaration préalable, et ce pendant cinq ans à compter de cette même date.

Lorsque le lotissement a fait l'objet d'un permis d'aménager, le permis de construire ne peut être refusé ou assorti de prescriptions spéciales sur le fondement de dispositions d'urbanisme nouvelles intervenues depuis la date de délivrance du permis d'aménager, et ce pendant cinq ans à compter de l'achèvement des travaux constaté dans les conditions prévues par décret en Conseil d'Etat.

Toutefois, les dispositions résultant des modifications des documents du lotissement en application des articles L. 442-10, L. 442-11 et L. 442-13 sont opposables. »

Article L442-9 du Code de l'urbanisme : « Les règles d'urbanisme contenues dans les documents du lotissement, notamment le règlement, le cahier des charges s'il a été approuvé ou les clauses de nature réglementaire du cahier des charges s'il n'a pas été approuvé, deviennent caduques au terme de dix années à compter de la délivrance de l'autorisation de lotir si, à cette date, le lotissement est couvert par un plan local d'urbanisme ou un document d'urbanisme en tenant lieu.

De même, lorsqu'une majorité de colotis a demandé le maintien de ces règles, elles cessent de s'appliquer immédiatement si le lotissement est couvert par un plan local d'urbanisme ou un document d'urbanisme en tenant lieu, dès l'entrée en vigueur de la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové.

Les dispositions du présent article ne remettent pas en cause les droits et obligations régissant les rapports entre colotis définis dans le cahier des charges du lotissement, ni le mode de gestion des parties communes.

Protection du patrimoine naturel et bâti

Protection des sites archéologiques

Les autorisations d'urbanisme demeurent soumises aux dispositions des articles :

L. 523-1, L. 523-4, L. 523-8, L. 522-5, L522-4, L. 531-14 et R. 523-1, R. 523-14 du Code du Patrimoine ; R. 111-4 du Code de l'Urbanisme ; L. 122-1 du Code de l'Environnement.

Les sites archéologiques sont protégés par la loi du 15 juillet 1980 relative à la protection des sites archéologiques et collections publiques, et par celle du 27 septembre 1941 portant réglementation des fouilles archéologiques.

Les dispositions de l'article 1er du décret n° 86-192 du 5 février 1986 relatif à la prise en compte de la protection du périmètre archéologique sont et demeurent applicables à l'ensemble du territoire communal, et plus particulièrement à l'intérieur des périmètres à sensibilité archéologique évoqués dans le rapport de présentation et reportés au document graphique (pièce n° 1.2).

Toute découverte de quel qu'ordre que ce soit : structures, objets, monnaies, etc. doit être immédiatement signalée à la Direction Régionale des Affaires Culturelles / Service Régional d'Archéologie (Le Grenier d'Abondance, 6 quai Saint-Vincent, 69283 LYON cedex), soit directement, soit par l'intermédiaire de la mairie ou de la Préfecture. Les vestiges ne doivent en aucun cas être détruits avant examen ; tout contrevenant sera passible des peines prévues à l'article 257 du Code Pénal.

Protection des monuments historiques

En application de l'article R. 421-28 du code de l'Urbanisme, doivent être précédés d'un permis de démolir les travaux ayant pour objet de démolir ou de rendre inutilisable tout ou partie d'une construction :

1. Située dans un secteur sauvegardé ou dans un périmètre de restauration immobilière créé en application des articles L. 313-1 à L. 313-15 ;
2. Inscrite au titre des monuments historiques ;
3. Située dans le champ de visibilité d'un immeuble classé ou inscrit au titre des monuments historiques mentionné à l'article L. 621-30 du code du patrimoine, adossée, au sens du même article, à un immeuble classé au titre des monuments historiques, ou située dans une zone de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager ou dans une aire de mise en valeur de l'architecture et du patrimoine ;
4. Située dans un site inscrit ou un site classé ou en instance de classement en application des articles L. 341-1 et L. 341-2 du code de l'environnement ;
5. Identifiée comme devant être protégée par un plan local d'urbanisme, en application de l'article L. 151-19, située dans un périmètre délimité par le plan en application du même article (…).

D'une manière générale, doivent être précédés d'un permis de démolir les travaux ayant pour objet de démolir ou de rendre inutilisable tout ou partie d'une construction, en application de l'article R. 421-27 du code de l'Urbanisme et de la délibération du Conseil Municipal en date du 24 septembre 2007 (uniquement dans le cas où le projet de démolition n'est pas lié à un projet soumis à permis de construire).

Permis de démolir

En application de l'article R. 421-28 du code de l'Urbanisme, doivent être précédés d'un permis de démolir les travaux ayant pour objet de démolir ou de rendre inutilisable tout ou partie d'une construction :

1. Située dans le périmètre d'un site patrimonial remarquable classé en application de l'article L. 631-1 du code du patrimoine ;
2. Située dans les abords des monuments historiques définis à l'article L. 621-30 du code du patrimoine ou inscrite au titre des monuments historiques ;
3. Située dans le périmètre d'une opération de restauration immobilière définie à l'article L. 313-4 ;
4. Située dans un site inscrit ou un site classé ou en instance de classement en application des articles L. 341-1 et L. 341-2 du code de l'environnement ;
5. Identifiée comme devant être protégée en étant située à l'intérieur d'un périmètre délimité par un plan local d'urbanisme ou un document d'urbanisme en tenant lieu en application de l'article L. 151-19 ou de l'article L. 151-23, ou, lorsqu'elle est située sur un territoire non couvert par un plan local d'urbanisme ou un document d'urbanisme en tenant lieu, identifiée comme présentant un intérêt patrimonial, paysager ou écologique, en application de l'article L. 111-22, par une délibération du conseil municipal prise après l'accomplissement de l'enquête publique prévue à ce même article.

Coupes et abattages d'arbres/ défrichements

Dans les espaces boisés non classés

Les défrichements sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés conformément aux articles L341.1 et 2 du code forestier, à l'exception de ceux qui figurent à l'article L. 342-1 du Code Forestier.

Espaces Verts à Protéger (EVP)

La prescription d'Espace Vert Protégé protège, en application de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme, un ensemble paysager existant ou à créer sur un ou plusieurs terrains, pour son rôle dans le maintien des équilibres écologiques, sa qualité végétale ou arboricole.

Les Espaces Verts à Protéger sont répertoriés au présent document d'urbanisme, avec l'indication de leurs superficies réglementaires totales. Les emprises végétalisées existant sur les terrains concernés sont localisées à titre indicatif sur les documents graphiques du règlement par une trame verte.

Les arbres classés et protégés en tant qu'Espaces Verts à Protéger ne peuvent être abattus, sauf lorsque leur coupe est rendue nécessaire pour des raisons sanitaires (arbre malade) et/ou de sécurité (arbre instable). Dans ce cas, l'arbre doit être remplacé, au même endroit ou à proximité, par un autre de même espèce ou de même qualité paysagère. Par ailleurs, toute construction à édifier doit sauvegarder et mettre en valeur les arbres considérés comme tel (repérés au moyen d'un point vert sur le document graphique).

La modification de l'état d'un terrain soumis à une prescription d'Espace Vert à Protéger n'est admise qu'aux conditions suivantes :

1. Elle ne diminue pas la surface d'Espace Vert à Protéger en pleine terre,
2. Elle maintient ou améliore la qualité de l'Espace Vert à Protéger et met en valeur ses plantations, qu'elles soient conservées ou remplacées. Notamment, le réaménagement des surfaces existantes d'Espace Vert à Protéger sur dalle ne doit pas conduire à diminuer l'épaisseur de terre sur la dalle,
3. Il peut être imposé d'ouvrir ou de maintenir ouvert à la vue des usagers du domaine public un Espace Vert à Protéger bordant la voie par une clôture de qualité adaptée à cet usage.

Les constructions, installations ou plantations devront s'implanter de manière à prendre en compte les perspectives inscrites dans les cônes de vue définis au document graphique.

Eléments paysagers à préserver identifiés au règlement graphique

La prescription « Eléments paysagers à préserver » protège, en application de l'article L. 151-23 du Code de l'urbanisme, un ensemble paysager existant ou à créer sur un ou plusieurs terrains, pour son rôle dans le maintien des équilibres écologiques, sa qualité végétale ou arboricole.

Les haies et alignements d'arbres protégés

Les alignements d'arbres existants repérés dans les documents graphiques du règlement doivent être maintenus. Ils peuvent être restaurés et reconstitués en retrait de leur implantation initiale sans compromettre la sécurité des biens et des personnes.

Sont proscrits les coupes et abattages des alignements d'arbres repérés dans les documents graphiques du règlement et protégés au titre de l'article L151-23, sauf :

- les abattages ponctuels d'arbres au sein de l'alignement dans la mesure où ils relèvent de l'entretien courant (suppression d'un arbre mort ou malade ou arrivé à maturité),
- les abattages et coupes sécuritaires et sanitaires des plantations dont l'avenir est compromis, en plein processus de dégradation ou présentant des risques pour la sécurité publique (enlèvement des arbres dangereux, des chablis et des bois morts, etc.).

Les plantations supprimées doivent être remplacées :

- sur place ou en retrait de leur implantation initiale sans compromettre la sécurité des biens et des personnes,
- par des plantations, qui, à l'âge adulte, restitueront, voire amélioreront l'intérêt des plantations supprimées. Les nouveaux éléments recréés devront être composés

exclusivement d'essences végétales locales.

La densité arborée des jeunes plantations (espacement entre les arbres), ainsi que la hauteur des plantations à l'âge adulte, pourront être adaptées en fonction des situations particulières telles que la proximité d'habitations, la localisation au sud d'une construction, des contraintes techniques liées à l'exploitation agricole.

L'abattage d'arbres constituant un alignement d'arbres protégé est autorisé sans être suivi de replantation :

- si l'abattage est réalisé pour des raisons de sécurité routière, de projet d'intérêt général ou pour la création d'un accès
- si la distance entre le sujet à abattre et les sujets situés de part et d'autre est inférieure à 2,5m.

- **Les mares**

Les mares identifiées au plan de zonage ne peuvent pas être comblées ou subir de modifications qui nuiraient à leurs aspects ou fonctionnalité.

Toutefois des aménagements peuvent être entrepris (agrandissement, réduction, aménagements...) s'ils sont justifiés :

- par la nécessité d'améliorer la fonctionnalité hydraulique de la mare (rôle tampon) en cas de désordre constaté en lien avec la gestion des eaux de ruissellement. Dans ce cadre, une attention sera portée à préserver 10 % de berge végétalisée non travaillée de manière à favoriser le refuge des batraciens (exception faite en cas de berge végétalisée non existante ou en mauvaise état, auquel cas l'ensemble peut être retravaillé).
- par la volonté d'améliorer la fonctionnalité écologique de la mare (accueil des espèces associées à ce type de milieu),
- par la volonté d'une mutation pour la Défense Extérieure Contre l'Incendie DECI).

Les dispositions suivantes s'appliquent à l'ensemble des mares du territoire :

- Une distance minimale supérieure à 10m devra être respectée pour l'application de traitements phytosanitaires à proximité des mares, distance pouvant être supérieure selon l'étiquetage des produits (arrêté du 4 mai 2017) ;
- Un maintien d'une bande végétalisée (prairie/ herbe) de minimum 5m autour des mares et accompagnée de haies, bosquets ou autre végétation existante devra être respecté,
- Le recours aux essences locales pour les nouvelles plantations est obligatoire,
- En zone agricole et naturelle, un recul de minimum 20 mètres devra être respecté pour toutes constructions,
- En zone urbaine, ce recul est abaissé à minimum 5 mètres.

Il est interdit pour des raisons de préservation de la biodiversité des mares :

- D'éviter l'introduction d'espèces végétales ornementales nuisant à la biodiversité locale,
- D'introduire des espèces exotiques envahissantes (par exemple l'écrevisse américaine ou le Myriophylle du Brésil),
- De procéder à un empoissonnement (hors mares destinées à une activité de pêche de loisir).

- **Les zones humides**

Les zones humides participent au bon fonctionnement de la trame verte et bleue. Ces éléments contribuent également à la qualité paysagère du territoire et à la régulation des eaux de pluie.

Les zones humides identifiées dans les documents graphiques du règlement ont interdiction d'être asséchées, d'être mise en eau, d'être imperméabilisées ou d'être remblayées.

Ne sont admis en cas de découverte de zones humides avérées lors des projets que :

- les actions et aménagements visant la gestion, l'entretien, la pérennisation, la remise en bon état ou la mise en valeur des zones humides,
- les installations légères et les aménagements légers qui participent à la préservation et à la valorisation des milieux (pédagogique, touristique) ».

En cas de confirmation de présence de zones humides sur les sites de projet, la séquence Eviter/ Réduire / Compenser devra obligatoirement être mise en œuvre.

Patrimoine bâti à préserver

L'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme permet au Plan Local d'Urbanisme d'identifier, localiser et protéger des quartiers, îlots*, immeubles, espaces publics, monuments pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural. Ces éléments possèdent une qualité architecturale remarquable, ou constituent un témoignage de la formation et de l'histoire de la ville ou d'un quartier, ou assurent par leur volumétrie un repère particulier dans le paysage urbain, ou appartiennent à une séquence architecturale remarquable par son homogénéité.

La liste du patrimoine bâti à protéger (pièce annexe du présent PLUi) contient des éléments descriptifs permettant de localiser ou d'identifier les bâtiments protégés soumis aux dispositions qui suivent.

Les bâtiments protégés doivent être conservés et restaurés. Sans préjudice des dispositions de l'article L.451-2 du code de l'urbanisme, leur démolition ne peut être autorisée que dans des cas exceptionnels liés à des impératifs de sécurité.

Les travaux réalisés sur un bâtiment protégé, identifié par les documents graphiques du règlement, doivent :

- Respecter et mettre en valeur les caractéristiques structurelles du bâtiment en veillant à la bonne mise en œuvre des travaux qui visent à améliorer les conditions d'accessibilité, d'habitabilité ou de sécurité.
- Respecter et mettre en valeur les caractéristiques architecturales du bâtiment et notamment la forme des toitures, la modénature, les baies en façade, les menuiseries extérieures et les devantures ; mettre en œuvre des matériaux et des techniques permettant de conserver ou de restituer l'aspect d'origine du bâtiment ; traiter les installations techniques de manière à ne pas altérer sa qualité patrimoniale ; proscrire la pose d'éléments extérieurs qui seraient incompatibles avec son caractère.
- Conserver la volumétrie des bâtiments dans ses caractéristiques générales afin que soit pérennisée, selon le cas, une séquence homogène en bordure de voie ou au contraire une singularité intéressante dans le paysage urbain. Toutefois, des adaptations de la volumétrie protégée ainsi que des surélévations peuvent être admises à condition qu'elles respectent les caractéristiques générales et architecturales du bâtiment ».

Cette protection n'interdit pas toute évolution du bâti, mais suppose que les projets ne portent pas atteinte aux caractéristiques des éléments de patrimoine localisés aux documents graphiques.

En cas de travaux sur les constructions existantes, il doit être conservé les éléments d'ornementation des murs et des façades (modénatures, corniches, bandeaux, encadrements).

Toute opération de restauration et d'extension doit prendre en compte des proportions existantes (rapport « plein/vide », modénatures des façades, dispositions et dimensionnement des ouvertures, types des menuiseries, etc.). Les volumes, percements, matériaux et colorations doivent être étudiés en rapport et en harmonie avec le bâti auquel ils s'intègrent.

Cette disposition permet de ne pas restreindre les projets contemporains cohérents.

Dispositions relatives aux bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination

En zone urbaine, à urbaniser

En zone urbaine et à urbaniser, les changements de destination sans identification sur le plan de zonage sont autorisés sauf mention contraire exprimée par le règlement de la zone. Les changements de destinations doivent être compatibles avec le caractère et les destinations de la zone.

En zone agricole et naturelle

Sur les plans du règlement graphique ont été identifiés des bâtiments dans les zones A et N.

Seuls les bâtiments identifiés sur le plan de zonage peuvent faire l'objet d'un changement de destination en zones A et N.

Pour ces éléments, le changement de destination doit respecter le caractère traditionnel de la construction.

« Conformément au code de l'urbanisme, le changement de destination est soumis à l'avis

conforme :

- de la Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF) en zone Agricole,
- de la Commission Départementale de la Nature, des Paysages et des Sites (CDNPS) en zone Naturelle. »

Risques

Evacuation des eaux pluviales et de ruissellement

Le principe de gestion des eaux pluviales est le rejet au milieu naturel sur l'unité foncière, sans rejet dans les réseaux collectifs publics. Ce rejet au milieu naturel peut s'effectuer par écoulement dans des eaux superficielles. Dans tous les cas, des solutions limitant les quantités d'eaux de ruissellement ainsi que leur pollution devront être recherchées.

Chaque parcelle devra disposer d'un système de stockage permettant de gérer ces eaux pluviales selon une occurrence de pluie de référence. Seules les surverses d'eau pluviale liées à des périodes de fortes pluies ou encore liées à la fonte des neiges pourront être rejetées aux réseaux d'évacuations d'eaux pluviales.

Tout ou partie des eaux pluviales ne sera accepté dans le réseau public que dans la mesure où l'usager démontrera la rétention, sur son unité foncière, ne sont pas possibles ou insuffisantes, ou que le rejet en milieu naturel n'est pas possible. La réutilisation des eaux pluviales doit être réalisée. Par ailleurs, le relevage des eaux pluviales est interdit.

Les aménagements réalisés sur le terrain d'assiette de l'opération doivent être raccordés au réseau public des eaux pluviales ou présenter un dispositif individuel d'évacuation adapté aux aménagements projetés, qui ne se rejette pas dans les dispositifs d'assainissement pluvial des routes départementales (destinées à recueillir uniquement les eaux pluviales des chaussées).

Risques

Le territoire est concerné par plusieurs risques qui font l'objet de dispositions spécifiques dans le règlement afin de protéger les biens et les personnes :

- Risques d'inondation par ruissèlement et débordement de nappe,
- Risques associés aux mouvements de terrain : glissements de terrains, retrait et gonflement des argiles, cavités souterraines.

Dispositions relatives aux risques

Dans les espaces soumis aux risques, en application de l'article R.111-2 du Code de l'Urbanisme, les demandes d'occupation et d'utilisation du sol peuvent être soumises à des prescriptions particulières visant à préserver les biens et les personnes contre les risques, conformément aux dispositions en vigueur et à la connaissance de ce risque.

Dispositions règlementaires supra-territoriales

- Les commune de Varennes-sur-Allier et Créchy sont concernées par l'application du PPRNi Plaine d'Allier.
- La commune de Dompierre-sur-Besbre est concernée par l'application d'un Plan de Prévention des Risques Naturels.
- La commune de Jaligny-sur-Besbre est concernée par l'application d'un Plan de Prévention des Risques Naturels Prévisibles.
- Certaines communes sont concernées par l'application du PPRi du fleuve Loire (Avrilly, Luneau, Dompierre-sur-Besbre, Pierrefitte-sur-Loire, Beaulon et Diou).

Sur ces communes s'appliquent les dispositions règlementaires de ces document.

Retrait et gonflement des argiles

Le territoire est sujet à un risque de mouvement de terrain en raison du phénomène de retrait-gonflement des argiles (secteurs concernés identifiés reportés sur une cartographie annexée au règlement graphique). Les dispositions préventives généralement prescrites pour construire sur un sol argileux sujet au phénomène de retrait-gonflement obéissent aux principes suivants sachant que leur mise en application peut se faire selon plusieurs techniques différentes dont le choix reste de la responsabilité du constructeur :

- Procéder à une reconnaissance géotechnique de la parcelle,
- Réaliser des fondations appropriées,
- Consolider les murs porteurs,
- Désolidariser les bâtiments accolés,
- Eviter les variations d'humidité à proximité des bâtiments.

Certaines communes sont concernées par l'application d'un Plan de Prévention des Risques « Retrait-gonflement des argiles » (Saint-Félix, Sanssat, Dompierre-sur-Besbre). **Sur ces communes s'appliquent les dispositions règlementaires de ces document.**

Dispositions relatives au risque d'effondrement de cavités souterraines

On recense 17 cavités souterraines sur le territoire du PLUi reportées sur une cartographie annexée au règlement graphique.

Occupations et utilisations du sol interdites :

Dans les zones de risque liées à la présence d'un indice de cavité souterraine :

- Les affouillements et exhaussements de sol à l'exception de ceux (···) permettant de lever ou réduire un indice de cavité souterraine,
- Toutes les nouvelles constructions principales dans les zones de risque liées à un indice de cavité souterraine représentées sur le règlement graphique,
- Les extensions des activités et des établissements recevant du public (ERP).

En l'absence d'investigations permettant de démontrer l'absence de vide, toute demande d'autorisation d'urbanisme au sein du périmètre de sécurité devra être refusée, en application de l'article R. 111-2 du Code de l'urbanisme et ce, tant que la présence du risque n'est pas levée.

Chapitre 3 : dispositions règlementaires liées aux équipements et réseaux (toutes zones)

3.1 Conditions de desserte par les voies publiques ou privées

Accès

1. Tout terrain enclavé est inconstructible, à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code civil.
2. Pour être constructible, un terrain doit être accessible d'une voie carrossable :
    - Publique ou privée, éventuellement d'une servitude de passage,
    - En bon état de viabilité et présentant des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, notamment de la défense contre l'incendie.
3. Le nombre des accès sur les voies publiques est limité à un par tènement foncier dans l'intérêt de la sécurité, sauf cas particuliers appréciés par l'autorité compétente.
4. Une opération peut être interdite si ses accès provoquent une gêne ou des risques pour la sécurité publique.
5. Les sorties particulières de voitures doivent disposer d'une plate-forme d'attente inférieure ou égale à 5 % de pente, sur une longueur minimum de 5 m. comptée à partir de l'emprise publique ou de la voie existante ou à créer.
6. Les rampes d'accès aux parkings ne devront pas excéder 15% de pente.
7. Aucune opération ne peut prendre accès sur un cheminement piétonnier ou un sentier touristique.
8. Les portails d'accès doivent être implantés de telle sorte que les véhicules puissent stationner devant, avant de les franchir, et sans empiéter sur la chaussée. Pour se faire, un retrait de 5 mètres minimal devra être respecté du côté du domaine public et du côté du domaine privé.
9. La disposition des accès doit assurer la sécurité des usagers de la voirie et des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité s'apprécie compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic de la voie.

Voirie

1. Les caractéristiques des accès et voiries doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte (défense contre l'incendie, protection civile, collecte des ordures ménagères, transports publics) et permettre un demi-tour sans manœuvre pour les services publics.
2. Les voies nouvelles se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent opérer aisément un demi-tour, selon les directives des services compétents.
3. Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent, aux opérations qu'elles doivent desservir et à l'esprit urbanistique du centre-bourg.
4. En tout état de cause, les voies nouvelles doivent présenter les caractéristiques minimales suivantes :
    - Une largeur d'au moins 4 mètres de chaussée pour les voies à sens unique
    - Une largeur d'au moins 6 mètres de chaussée pour les voies à double sens.

3.2 Desserte par les réseaux

Eau potable

1. Toute construction à usage d'habitation ou qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

Gestion des eaux et lutte contre l'incendie

1. Si des appareils de lutte contre l'incendie sont à implanter, leur emplacement sera déterminé en accord avec les services compétents et ils devront être conformes aux normes en vigueur. Ils seront à la charge du demandeur s'ils sont rendus nécessaires par une opération donnée.

Assainissement

1. Toute construction occasionnant des rejets d'eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement par un dispositif d'évacuation de type séparatif et efficace, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.
2. Le constructeur devra réaliser à ses frais les aménagements nécessaires au raccordement de sa construction au réseau public.
3. L'évacuation des eaux usées d'origine industrielle et artisanale dans le réseau public d'assainissement, si elle est autorisée, doit être assortie d'un prétraitement approprié à la composition et à la nature des effluents.
4. En l'absence d'un réseau public d'assainissement, un dispositif d'assainissement individuel sera admis sous réserve du respect de la législation en vigueur. Les stations d'épurations individuelles étant à favoriser.

Collecte des déchets

1. Tout bâtiment doit être doté de locaux spécialisés afin de recevoir les containers. Les locaux doivent permettre de répondre aux exigences du tri sélectif et du compostage. Dans le cas d'une opération immobilière particulière (projet d'envergure, etc.), l'autorité compétente peut tolérer l'implantation de conteneurs enterrés ou semi-enterrés, en limite du domaine public et intégrés du mieux possible dans l'environnement.
2. En cas de retrait de la construction par rapport à l'alignement, les conteneurs en attente de la collecte doivent être disposés sur une aire prévue à cet effet, dissimulée par de la végétation ou un aménagement, et facilement accessible depuis le domaine public, sans empiéter sur celui-ci.

Eaux pluviales

1. Le principe de gestion des eaux pluviales est le rejet au milieu naturel sur l'unité foncière, sans rejet dans les réseaux collectifs publics. Ce rejet au milieu naturel peut s'effectuer par écoulement dans des eaux superficielles. Dans tous les cas, des solutions limitant les quantités d'eaux de ruissellement ainsi que leur pollution devront être recherchées.
2. Chaque parcelle devra disposer d'un système de stockage permettant de gérer ces eaux pluviales selon une occurrence de pluie de référence. Seules les surverses d'eau pluviale liées à des périodes de fortes pluies pourront être rejetées aux réseaux d'évacuations d'eaux pluviales. Tout ou partie des eaux pluviales ne sera accepté dans le réseau public que dans la mesure où l'usager démontrera que la rétention, sur son unité foncière, n'est pas possible ou insuffisante, ou que le rejet en milieu naturel n'est pas possible.
3. Toutes les dispositions doivent être envisagées pour limiter l'imperméabilisation des sols et pour assurer la maîtrise des débits et de l'écoulement des eaux pluviales des parcelles, afin de rendre au milieu naturel ce qui lui appartient, sans aggraver la situation.
4. Chaque nouvelle construction devra procéder à l'installation de citernes de récupération des eaux de pluies à minima pour assurer l'arrosage des espaces verts collectifs/ jardins.
5. Au-delà de 200 m² de surfaces imperméabilisées, un bassin de rétention des eaux pluviales doit être prévu, dont les dimensions seront déterminées par les services techniques compétents. En cas de lotissement, doit être prise en compte la surface totale du lotissement, voirie incluse.
6. Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

7. Tout raccordement d'une voie privée sur une voie publique doit faire l'objet d'un aménagement permettant la collecte des eaux de ruissellement.
8. L'évacuation des eaux de ruissellement doit, si nécessaire, être assortie d'un prétraitement.

Défense incendie

1. Les opérations d'ensemble devront disposer d'une défense incendie suffisante. En l'absence, un dispositif adapté devra être intégré au projet.

Réseaux d'alimentation en énergie et réseaux de communication (y compris techniques d'information et communication)

1. Les raccordements aux réseaux câblés (électriques et téléphoniques) doivent être établis en souterrain ou incorporés au bâti.
2. Si l'établissement en souterrain est techniquement impossible, l'installation doit être la plus discrète possible. Dans ce dernier cas, les câbles doivent suivre un tracé unique en limite de façade et être dissimulés au mieux dans l'architecture des bâtiments supports, y compris en cas de réfection de façades.
3. Les postes de transformation électrique doivent être intégrés aux constructions.
4. Les constructions nouvelles doivent intégrer les dispositifs techniques nécessaires pour permettre le déploiement de la fibre optique.

Eclairage des voies

1. Les voies de desserte doivent remplir les conditions minimales applicables dans la commune en ce qui concerne l'éclairage public des voies de circulation et doivent respecter les principes de l'OAP thématique Trame Verte Bleue et Noire.
2. Les flux d'éclairage doivent être dirigés vers les zones à éclairer.

Chapitre 4 : dispositions règlementaires liées au stationnement (toutes zones)

4.1 Modalités de calcul

Le stationnement des véhicules doit répondre à la destination, à l'importance et à la localisation du projet.

Le stationnement des véhicules de toute nature correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors de la voie publique.

En cas d'impossibilité technique avérée (configuration de la parcelle, protection du patrimoine bâti, nécessité de protéger une composante végétale, respect des prescriptions du zonage pluvial etc.), certains projets pourraient être exonérés de réaliser tout ou partie du nombre d'aires de stationnement définies par les règles ci-après.

Pour les extensions de construction

- Hors habitat : il n'est tenu compte, pour le calcul des places de stationnement exigées, que des besoins supplémentaires créées par les projets d'extensions.
- Pour l'habitat : dans le cas d'extension d'une construction à usage d'habitation ne créant pas de nouveau logement, d'une extension mesurée d'une construction existante ou pour la construction d'annexes, il n'est pas exigé de nouvelle place de stationnement.

  Toutefois, lorsque le projet entraine la suppression d'aires de stationnement existantes et que cette suppression a pour effet de ne plus répondre au nombre minimum de places requis définit dans les règles qualitatives du présent chapitre, une compensation des aires supprimées sera demandée.

Pour les changements de destination :

Lors de changement de destination, il est exigé la réalisation d'un nombre de places de stationnement calculé par différence entre le nombre de places existant et les besoins du projet en appliquant les normes indiquées.

Pour les travaux de réhabilitation :

Aucune place de stationnement n'est requise. Toutefois, lorsque les travaux ont pour effet de créer un ou plusieurs logements, les normes fixées pour les constructions nouvelles sont applicables pour les logements supplémentaires.

4.2 Modalités de réalisation

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être réalisé sur le terrain d'assiette ou dans une unité foncière privée située dans l'environnement immédiat du projet.

4.3 Normes de stationnement pour les véhicules motorisés

Selon la typologie et la destination du bâti, il est exigé un nombre minimal de places de stationnement :

Sous-destination de la construction	Nombre de places minimales requises
Habitation	Aucune place de stationnement en zone UA.
	2 places par logement créé dit d'habitat individuel ou intermédiaire dans les secteurs UB, UC, AUa et AUb.
	1 place par logement créé dit d'habitat collectif dans les secteurs UB, UC, AUa et AUb.
	Le nombre de places exigé pour les logements aidés par l'Etat peut être réduit à 1 place de stationnement par logement, conformément à la législation.
Autres destinations	**Dans la zone UX :** 1 place de stationnement par tranche de 50m² de surface de plancher pour les constructions relevant des destinations « autres activités des secteurs primaire, secondaire, ou tertiaire », « commerce et activités de service » et « « Équipements d'intérêt collectif et services publics » (zone UX).
	Dans les zone UE, UL, AUe et AUl Le nombre de place de stationnement devra être calibré en fonction des besoins de l'équipement.
	Dans les zones A et N : 2 places de stationnement pour les sous-destinations : « artisanat et commerce de détail », « hôtels » et « autres hébergements touristiques », dans le cadre d'un changement de destination d'un bâtiment identifié au règlement graphique.
	Dans toutes les zones : Pour les autres destinations, le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé après étude des besoins, et ce notamment en fonction : • de leur nature ; • du taux et du rythme de leur fréquentation ; • des besoins en salariés / usagers / clientèle ; • de leur situation géographique au regard des transports en commun et des parcs publics de stationnement existants ou projetés.

Les places de stationnement pour les véhicules électriques ou hybrides rechargeables

Conformément aux articles L113-11 et suivants du code de la construction et de l'habitat, les bâtiments neufs résidentiels et non résidentiels ainsi que les bâtiments faisant l'objet d'une rénovation importante doivent inclure dans leur parc de stationnement des équipements pour la recharge des véhicules électriques et hybrides rechargeables.

4.4 Normes de stationnement pour les deux roues non motorisées

Pour les constructions nouvelles visées ci-après, un local clos ou sécurisé équipé de systèmes d'attache doit être aménagé pour stationner les deux roues non motorisées et réservé à cet usage :

- Les constructions à usage d'habitat collectif,
- Les bureaux,
- Les équipements publics ou privés d'intérêt collectif.

Nota : Les vélos électriques sont assimilés à des deux-roues non motorisés.

Sous-destination de la construction	**Nombre de places minimales requises**
Habitation Uniquement pour l'habitat intermédiaire ou collectif	2 places de stationnement d'une superficie minimale de 1,50 m² par logement.
Bureaux et équipements d'intérêt collectif et services publics	Une superficie minimale de 10 % de la surface de plancher totale.

Chapitre 5 : dispositions applicables aux zones urbaines

Zone UA

UA : zone urbaine dense de centres-bourgs historiques

Caractéristiques

- Zone urbaine à caractère historique regroupant de l'habitat (maisons de ville anciennes, immeubles de ville), des équipements publics, des commerces et des services.
- Ce tissu dense est marqué par des fronts bâtis le long des rues et des constructions majoritairement avec un à deux niveaux habitables. Il présente également une forte valeur patrimoniale liée au bâti historique traditionnel.

Objectifs

Conserver les caractéristiques urbaines et architecturales des cœurs historiques. Permettre une densification qui s'inscrit dans le cadre bâti existant tout en maintenant l'ambiance urbaine des centres-villes et centres-bourgs historiques.

Décomposition et sous-zones

Compte tenu des différences morphologiques et typologiques mais aussi dans les objectifs de développement de certaines communes concernées, plusieurs groupes ont été mis en place :

UA1

- Boucé
- Châtelperron
- Diou
- Dompierre-sur-Besbre
- Liernolles
- Luneau
- Monétay-sur-Loire
- Montaigu-le-Blin
- Pierrefitte-sur-Loire
- Saint-Léger-sur-Vouzance
- Saint-Gérand-le-Puy
- Sanssat
- Varennes-sur-Allier
- Varennes-sur-Tèche

UA2

- Beaulon
- Cindré
- Chavroches
- Créchy
- Langy
- Lenax
- Loddes
- Le Donjon
- Mercy
- Montaiguët-en-Forez

- Montoldre
- Neuilly-en-Donjon
- Le Pin
- Saint-Didier-en-Donjon
- Saint-Gérand-de-Vaux
- Saint-Léon
- Saligny-sur-Roudon
- Jaligny-sur-Besbre
- Thionne
- Trézelles

UA3

- Rongères
- Le Bouchaud
- Le Pin
- Montcombroux-les-Mines
- Saint-Pourçain-sur-Besbre
- Saint-Voir
- Sorbier
- Treteau
- Vaumas

Dispositions spécifiques

Il est demandé de se reporter aux dispositions applicables à l'ensemble de la zone pour les règles relatives :

- Aux changements de destination,
- Aux éléments du patrimoine naturel protégés au titre des articles L151-19 et L151-23 du Code de l'Urbanisme,
- Aux éléments du patrimoine bâtis identifiés au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme,
- Aux risques.

5.1.1 Destinations et sous-destinations autorisées et interdites

Le tableau suivant précise les destinations et sous destinations autorisées sous réserve :

- Du respect des conditions particulières précisées à la suite du tableau pour les destinations et sous-destinations autorisées sous conditions,
- Des interdictions et limitations précisées à la suite du tableau.

Destination	Sous-destination	Autorisé	Autorisé sous conditions	Interdit
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole			X
	Exploitation forestière			X
Habitation	Logement	X		
	Hébergement	X		
Commerce et activités de services	Artisanat et commerce de détail		(1)	
	Restauration	X		
	Commerce de gros			X
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	X		
	Hôtels	X		
	Autres hébergements touristiques	X		
	Cinéma	X		
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	X		
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés		(2)	
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	X		
	Salles d'art et de spectacles	X		
	Équipements sportifs	X		
	Autres équipements recevant du public	X		
	Lieu de culte	X		
Autres activités des secteurs primaires, secondaires et tertiaires	Industrie			X
	Entrepôt		(3)	
	Bureau		X	
	Centre de congrès et d'exposition			X
	Cuisine dédiée à la vente en ligne			X

5.1.2 Autres interdictions

Sont interdits dans toute la zone UA :

- Les constructions et établissements de toutes natures qui ne respectent pas le caractère de la zone ou qui sont incompatibles avec le paysage urbain environnant ; en particulier les dépôts de véhicules, les activités industrielles et qui risquent de nuire à l'environnement,
- Les dépôts à l'air libre de déchets, de ferrailles, de combustibles solides et véhicules hors d'usage (entreprises de cassage de voitures),
- L'ouverture et l'exploitation de carrières,
- Le stationnement de caravanes isolées et des micromaisons pour une durée supérieure à trois mois, sauf dans les bâtiments et remises et sur les terrains où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur,
- Les installations de camping soumises à autorisation préalable et le stationnement des caravanes.

5.1.3 Destinations et sous destinations autorisées sous conditions

Occupations et utilisations du sol autorisées sous conditions :

(1) Les activités artisanales et commerciales de détail si leur surface de vente est inférieure à 300m².

(2) Sont autorisés, les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés, dès lors que ces derniers ne sont pas générateurs de nuisances avec les habitations voisines.

(3) Les entrepôts sont autorisés à condition d'être liés à une activité commerciale de vente de détail ou artisanale, déjà existante à la date d'approbation du PLUi et de ne pas dépasser 200m² de surface d'activité.

Autres autorisations sous conditions particulières :

- Sont autorisées sous conditions les installations classées, soumises à autorisation ou à déclaration préfectorale dès lors que ces dernières sont compatibles avec le voisinage.
- Sont autorisées les constructions et installations, sous conditions d'être nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif.
- Les reconstructions à l'identique après démolition/sinistre sont autorisées, sous réserve que le sinistre ne soit pas lié à un risque naturel référencé dans les documents graphiques du règlement et/ou mis en annexes du PLUi.
- Les affouillements et exhaussements de sols sous condition d'être liés à la construction des bâtiments, aux équipements d'intérêt général et aux activités autorisées dans la zone ainsi qu'à l'aménagement paysager des espaces non construits accompagnant les constructions.

5.1.4 Mixité fonctionnelle et sociale

Conditions relatives aux commerces

Pour les communes de Beaulon, Diou, Dompierre-sur-Besbre, Le Donjon et Varennes-sur-Allier :

Dans toute la zone UA, au titre de l'article L151-16 du Code de l'urbanisme : le changement de destination des locaux existants affectés au commerce, à l'artisanat, aux services, de proximité, vers une destination autre que commerciale, artisanale ou de services de proximité est interdit.

Conditions relatives aux logements

Dans la zone UA_L couverte par des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP), les typologies et granulométries mentionnés pour chaque secteur ciblé se substituent aux règles du présent règlement écrit.

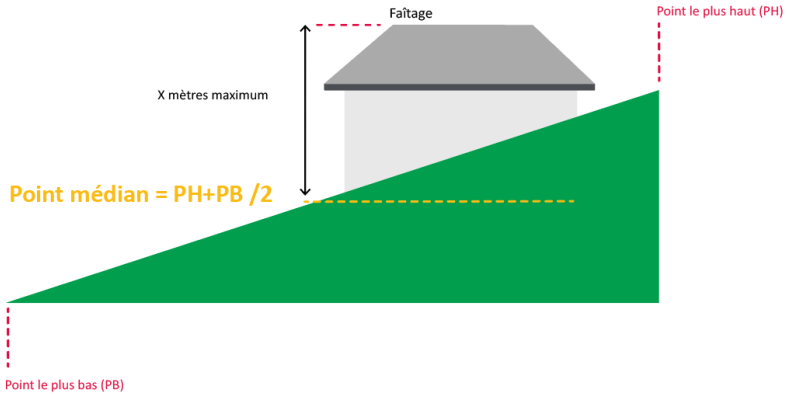
5.2.1 Volumétrie et implantation des constructions

Hauteur des constructions

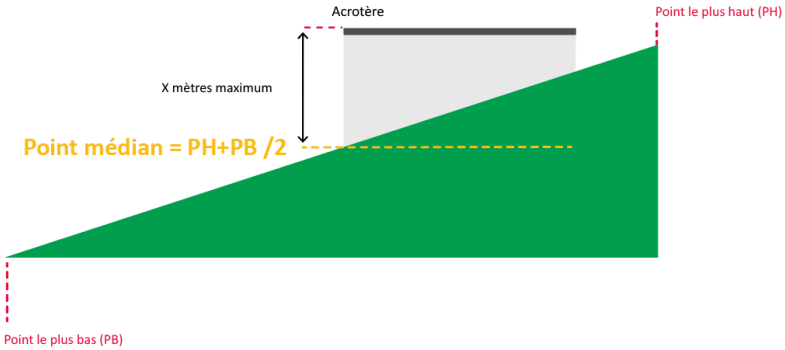
Règles générales applicables à l'ensemble de la zone UA

1. Les éléments techniques tels que cheminées, ouvrages de ventilation, dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables, ne sont pas pris en compte pour le calcul de hauteur, sous réserve que leur traitement architectural soit satisfaisant au regard des dispositions relatives à l'aspect extérieur des constructions.
2. Il n'est pas fixé de hauteur maximale pour les équipements d'intérêt collectif et services publics.
3. La hauteur des constructions annexes est limitée à 4,50 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère en tous points de la construction, sans pouvoir dépasser un niveau.
4. Lorsque la construction s'inscrit dans un alignement de fait, la hauteur autorisée doit être comparable à celle des constructions mitoyennes, avec une tolérance de plus ou moins 1 mètre, sans pouvoir dépasser la hauteur maximale fixée ci-dessus.
5. En cas de réalisation de toits habitables ou toits terrasses, ces espaces devront constituer de véritables pièces à vivre, par exemple en aménageant une partie de toiture, ou encore un accès extérieur type balcon ou terrasse.
6. En cas de terrain en déclivité, la hauteur est mesurée à partir du point médian entre le point le plus haut et le point le plus bas du terrain naturel avant aménagement. Le point le plus haut à prendre comme référence correspond au faîtage de la construction ou au sommet de l'acrotère dans le cas de toiture terrasse.

En cas de toiture avec pente

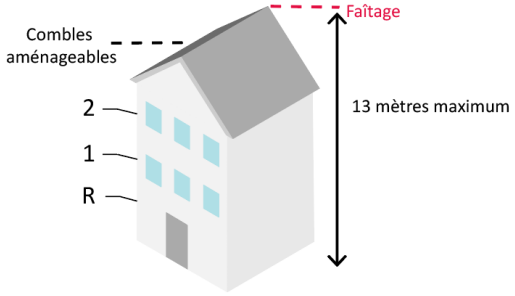


En cas de toiture terrasse

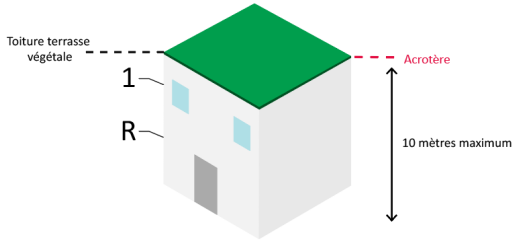


Pour toutes les constructions relatives à l'ensemble des destinations de la zone UA1

1. La hauteur des constructions est limitée à RDC+2+C sans pouvoir dépasser 13 mètres au faîtage.

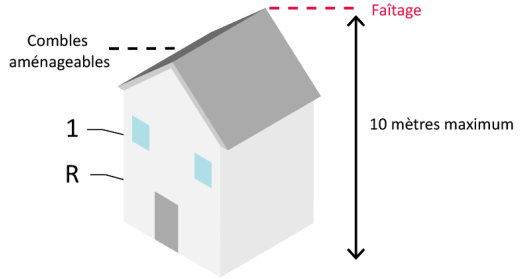


2. En cas de toit de terrasse, la hauteur des constructions est limitée à RDC+1 sans pouvoir dépasser 10 mètres à l'acrotère. La végétalisation de la toiture est obligatoire en cas de toit plat.

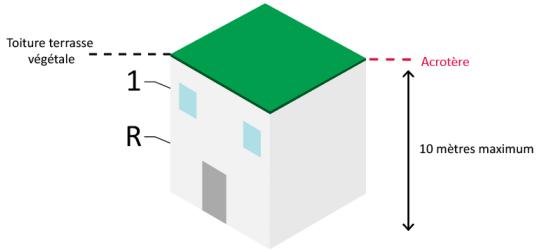


Pour toutes les constructions relatives à l'ensemble des destinations de la zone UA2

1. La hauteur des constructions est limitée à RDC+1+C sans pouvoir dépasser 10 mètres au faîtage.

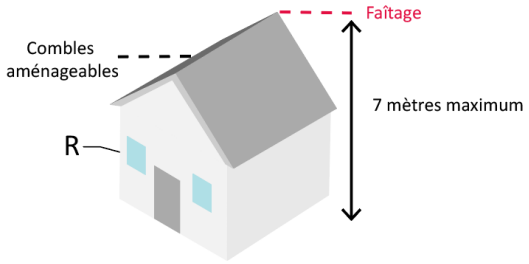


2. En cas de toiture terrasse, la hauteur des constructions est limitée à RDC+1 sans pouvoir dépasser 10 mètres à l'acrotère. La végétalisation de la toiture est obligatoire en cas de toit plat.

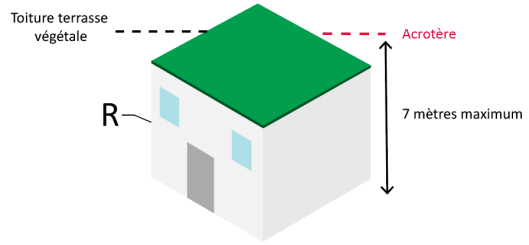


Pour toutes les constructions relatives à l'ensemble des destinations de la zone UA3

1. La hauteur des constructions est limitée à RDC+C sans pouvoir dépasser 7 mètres au faîtage.



2. En cas de toiture terrasse, la hauteur des constructions est limitée à RDC+C sans pouvoir dépasser 7 mètres à l'acrotère. La végétalisation de la toiture est obligatoire en cas de toit plat.

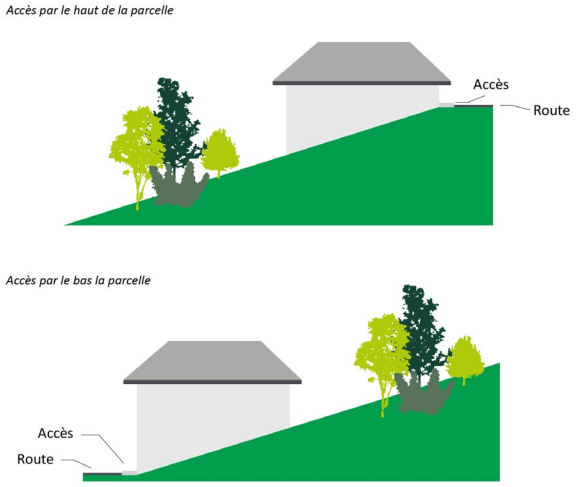


Implantation par rapport aux emprises publiques, aux voiries publiques et voies privées ouvertes ou fermées à la circulation générale

Pour l'application des règles ci-après, le calcul se fait entre tous les points du projet de construction et le point le plus proche de la limite des voies.

L'implantation du bâti tient compte à la fois de la pente, de l'ensoleillement, de la végétation existante et des accès :

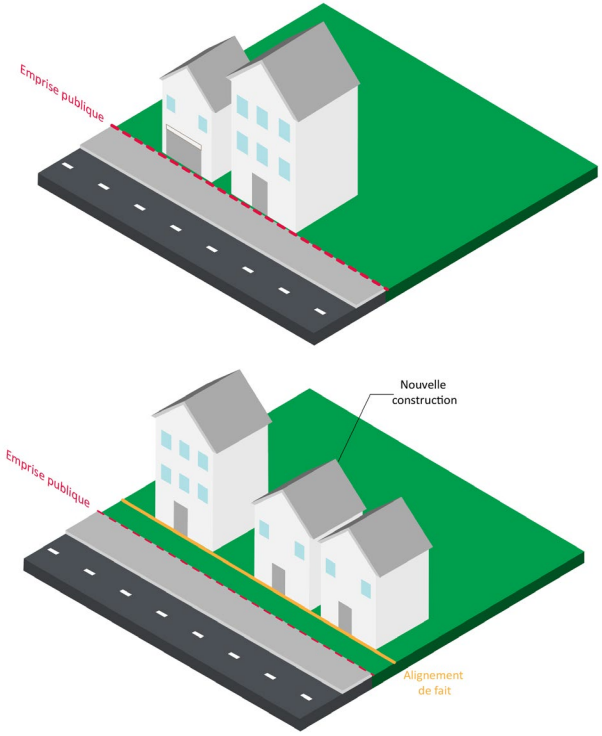
- Le bâti s'implante en s'adaptant au mieux au terrain naturel,
- Le bâti s'implante au plus près de l'accès existant : au point le plus haut pour les terrains desservis par l'amont et au point le plus bas pour les terrains desservis par l'aval,



- Les terrassements sont limités au strict nécessaire, à l'emprise de la construction et à ses prolongements immédiats, le reste du terrain naturel est remis à son état initial.

Dans l'ensemble de la zone UA

1. Les constructions nouvelles doivent être implantées soit :
   - à l'alignement des voies publiques et des emprises publiques,
   - ou lorsqu'il existe un alignement de fait des constructions existantes, même non mitoyennes, le long des voies publiques ouvertes à la circulation publique, les constructions nouvelles doivent respecter cet alignement. Cet alignement peut être obtenu partiellement par des éléments de jonction des constructions existantes (mur formant clôture pleine, constructions annexes).



2. La différence de retrait par rapport aux constructions voisines devra être réduite au moyen de l'installation de clôtures percées d'ouvertures strictement nécessaires à

l'accès au terrain.

Dispositions particulières

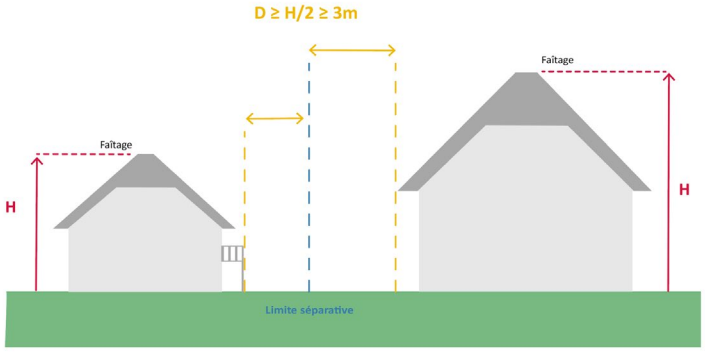
1. En cas d'implantation des constructions en limites d'emprises publiques, les pignons pourront directement s'implanter sur la limite.
2. L'extension d'une construction existante à la date d'approbation du PLUi implantée en retrait de l'alignement peut être édifiée dans le prolongement de la construction qu'elle étend.
3. Les balcons, encorbellements, saillies sur le domaine public ne sont autorisés qu'au-delà de 4,5 mètres de hauteurs au-dessus des espaces piétons.

Implantations des constructions par rapport aux limites séparatives

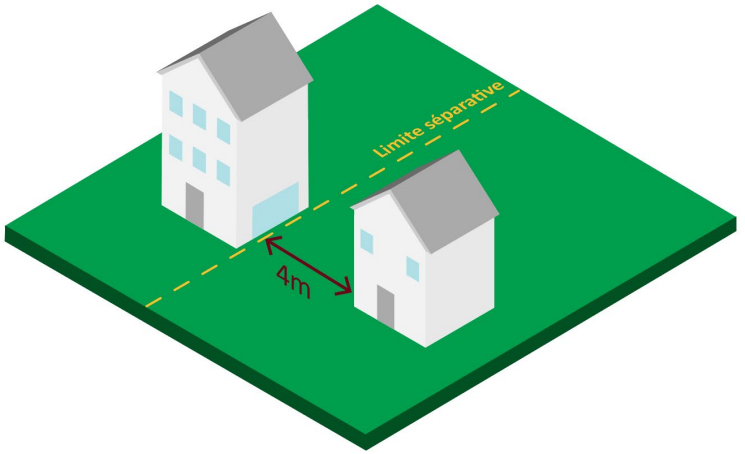
Pour l'application des règles ci-après, le calcul se fait entre tous les points du projet de construction et le point le plus proche de la limite séparative.

Dans l'ensemble de la zone UA

1. Les constructions doivent s'implanter :
   - A minima sur une limite séparative,
   - Ou respecter une distance minimum par rapport aux limites séparatives égale à la moitié de la hauteur de la construction, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.



2. En cas de retrait, lorsque leur façade ou partie de leur façade comporte un ou plusieurs éléments créant des vues, les constructions doivent respecter une distance minimum par rapport aux limites séparatives de 4 mètres.



Dispositions particulières

1. Les constructions annexes d'une superficie inférieure ou égale à 20m² pourront être implantés jusqu'en limite séparative, à l'exception des piscines qui devront respecter une distance minimum par rapport aux limites séparatives de 3 mètres.
2. Les extensions des bâtiments devront se faire dans la continuité du bâti existant sans déroger aux règles générales de la zone.
3. Les équipements d'intérêt collectif et services publics peuvent s'implanter librement à condition de ne pas porter atteinte à la qualité architecturale de la zone.
4. Les dispositions de l'ensemble de cet article ne s'appliquent pas à la reconstruction et à la restauration à l'identique des bâtiments existants.

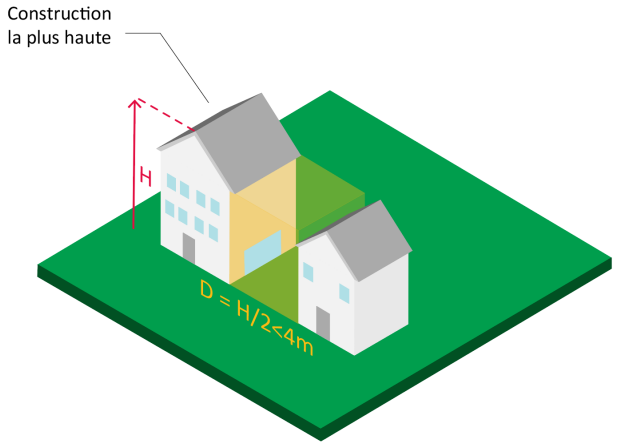
Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

De manière générale, plusieurs constructions peuvent être édifiées sur un même terrain.

Dans l'ensemble de la zone UA

1. L'implantation des constructions doit :
   - Permettre l'intervention sans gêne des véhicules de secours ou d'urgence,
   - Ne devra pas entrainer de problème de sécurité routière, notamment en matière de visibilité.
2. Deux constructions non contiguës par un mur ou par une couverture seront espacées au moins de 2 mètres en cas d'absence d'ouvertures.

   En cas de façades ou parties de façades en vis-à-vis comportant un ou plusieurs éléments créant des vues :
   - La distance séparant les constructions doit être égale à la moitié de la hauteur de la construction la plus haute, sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.



3. Il n'est pas fixé de règles dans les cas suivants :
   - Entre une construction annexe et une construction principale ou entre annexes.
   - Les équipements d'intérêt collectif et services publics entre eux ou entre ceux-ci et une autre construction.

5.2.2 Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Règle générale

1. Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, des sites ou des paysages, sans interdire une architecture diversifiée, innovante et de qualité, afin de ne pas conforter la banalisation du paysage. Elles respecteront les principes suivants :
    - Présenter une simplicité de volume,
    - Tout pastiche d'une architecture archaïque ou étrangère à la région est interdit.
2. Tous travaux réalisés sur une construction existante, y compris les travaux de ravalement, doivent respecter et mettre en valeur les caractéristiques urbanistiques et architecturales de ladite construction.
3. Pour les équipements d'intérêt collectif et les services publics :
    - La construction est adaptée à la fonction et à l'usage de l'équipement et respecte le paysage bâti et naturel dans lequel il s'inscrit.

Pour toutes les constructions relatives aux commerces de la zone UA

Toute construction, agrandissement, restauration, annexe, doit être conçue en fonction du caractère du site de façon à s'harmoniser avec son environnement architectural et paysager.

1. Les devantures des locaux d'activités en rez-de-chaussée ne doivent pas dépasser le niveau bas du premier étage, de l'entresol ou du bandeau établi au-dessus du rez-de-chaussée et ne doivent englober ni fenêtres d'appartements, ni portes d'immeubles.
2. La protection des vitrines sera assurée par des grilles ou des rideaux à mailles ajourées. Les rideaux et volets roulants pleins sont interdits, sauf impératif à justifier.
3. Lors de la mise en place de rideaux sur des bâtiments neufs ou existants, les caissons doivent être incorporés dans le gros œuvre et ne pas présenter de saillie en façade.
4. Les habillages des devantures commerciales ne doivent pas effacer les détails architecturaux des façades.
5. Dans un souci d'harmonie, il convient d'éviter l'usage des couleurs trop acidulées, autant pour la devanture que pour le mobilier. Il est conseillé de choisir des teintes rompues pour ne pas créer une trop grande pollution visuelle. Les différents éléments du commerce (devanture, enseigne, store, parasol, etc.) sont traités dans la même couleur.
6. Les boitiers lumineux monoblocs, les éclairages de couleurs ou intermittents (clignotant, défilant) et les lettres en tubes luminescents sont à proscrire.
7. L'éclairage devra être intégré à l'intérieur de la vitrine et non visible depuis l'espace public.
8. Tous les matériaux sont autorisés sous réserve qu'ils ne dénaturent pas le cadre paysager du secteur et qu'ils restent en cohérence avec l'architecture typique normande.

Pour toutes les constructions relatives à l'habitat et aux autres destinations de la zone UA

Toute construction, agrandissement, restauration, annexe, doit être conçue en fonction du caractère du site de façon à s'harmoniser avec l'environnement architectural et paysager de l'Allier.

Toitures

Toiture des constructions principales

1. Les combles et toitures doivent présenter une simplicité de volume et une unité de conception,
2. Les toitures seront d'une à quatre pentes au maximum, sous réserve que la pente soit comprise entre 35° et 45°.
3. Les toitures terrasses et les toitures mono-pentes de faibles pentes sont uniquement autorisées :
    - Dans le cadre de techniques innovantes d'économie ou de production d'énergie (ex : toitures végétalisées),
    - Pour les extensions, annexes ou les éléments de liaisons,
    - Pour les constructions à vocation d'équipements publics et les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
4. Le choix des matériaux de couverture doit être fondé et argumenté sur une bonne intégration au milieu environnant en prenant en compte l'aspect des couvertures des constructions environnantes, en favorisant les matériaux comme l'ardoise

naturelle, la tuile plate de terre cuite à pose traditionnelle (avec un minimum de 59 tuiles au mètre carré) de teinte sombre et non brillante, le zinc, l'inox et le cuivre non brillants. Le recours au bac acier sous réserve de la bonne intégration de la toiture dans le paysage urbain environnant.

5. Les teintes vives, criardes et brillantes sont interdites.
6. Sauf impossibilités techniques, les dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables doivent être intégrés à l'architecture des constructions et respecter la trame des éléments d'architecture dans laquelle ils s'intègrent.
7. Les lucarnes existantes doivent être conservées dans les projets de rénovations, travaux et/ou reconstructions. En cas d'impossibilités techniques, les lucarnes existantes se doivent d'être remplacées par des fenêtres de toit.
8. Les fenêtres de toiture seront encastrées dans la toiture et d'une forme présentant une hauteur supérieure à la largeur.

Toiture des constructions annexes et des extensions

1. Les toitures mono-pentes et toits terrasses sont autorisées pour les annexes et les extensions.
2. Les toits sont tolérés sans pente minimale de toiture et les matériaux transparents ou translucides sont autorisés, de même que le recours au bac acier sous réserve de la bonne intégration de la toiture dans le paysage urbain environnant.
3. Les vérandas peuvent s'affranchir en tout ou partie des règles précédemment édictées en ce qui concerne notamment les matériaux, à condition que la structure s'inscrive en harmonie, en particulier de teinte, avec les façades et/ou la couverture de la construction à laquelle elles s'ajoutent. Leur hauteur n'excédera pas l'égout du toit de la construction existante.

Matériaux et couleurs de façades

1. Les murs de façade qui ne seraient pas réalisés en matériaux destinés à rester apparents devront recevoir un enduit.
2. Les façades latérales et postérieures des constructions devront être traitées avec le même soin que les façades principales, et en harmonie avec elles.
3. Les matériaux type pierre naturelle ou enduits aux couleurs apparentées aux constructions traditionnelles environnantes sont à favoriser.
4. Le recours au bois de couleur naturelle ou au bois brûlé est également autorisé pour les façades.
5. Les revêtements pourront faire appel à des teintes secondaires pour mettre en valeur ponctuellement certains éléments de la construction.
6. Les matériaux de type panneaux préfabriqués sont à limiter strictement au traitement de détails architecturaux.
7. Les couleurs vives, criardes et brillantes sont interdites.

Menuiseries et ouvertures

1. Les ouvertures nouvelles devront s'harmoniser avec les ouvertures existantes.
2. En cas de remplacement de menuiseries, la forme et les proportions des ouvertures anciennes pourront être respectées.
3. Les ouvertures doivent être à tendance verticale ou composées dans un ensemble vertical (plus hautes que larges) et respecter l'ordonnancement de la façade.
4. Les volets roulants sont autorisés à condition que les coffrets d'enroulement soient intégrés à la façade ou encastrés dans l'embrasure des fenêtres.

Clôtures

1. Tant en bordure des voies qu'entre les propriétés, les clôtures doivent être conçues de manière à s'intégrer convenablement dans l'environnement où elles se situent et à s'harmoniser avec la ou les constructions existantes sur la propriété et dans le voisinage immédiat.
2. Les clôtures doivent s'appuyer sur les principes édictés par l'OAP thématique Trame Verte et Bleue.

Clôtures en emprise publique

1. Les clôtures à l'alignement des voies, doivent conforter le front bâti. Ainsi en cas de clôtures avoisinantes dépassant la hauteur maximale autorisée, un alignement des hauteurs des clôtures sera permis.
2. En cas de clôtures végétales, un retrait minimal de 80cms par rapport aux limites parcellaires, est obligatoire afin que ces dernières n'empiètent pas sur le domaine public une fois leur taille adulte atteinte.

3. Les murs historiques existants pourront être restaurés et réhabilités en conservant leur hauteur d'origine. Les murs anciens et les piliers traditionnels doivent être conservés ou restaurés selon des matériaux d'aspect similaire. Les percements nécessaires à l'implantation des portails sont seuls autorisés.
4. Les clôtures doivent :
    - Être d'une hauteur maximale de 1,8 mètres (à l'exception des portails qui peuvent dépasser cette hauteur),
    - Prendre la forme :
        - de mur en pierre locales, en bauge ou recouverte d'un enduit d'aspect harmonieux par rapport aux constructions avoisinantes,
        - d'un mur bahut dont la proportion de 1/3 pour la partie basse et 2/3 pour la partie haute devra être respectée. Et dont la partie haute sera constitué d'éléments à claire-voie doublés ou non de haies vives,
        - de haies végétales d'essences locales,
        - d'un grillage doublé d'une haie d'essences locale.
5. L'emploi des matériaux/ dispositifs suivants est interdits :
    - les plaques préfabriquées en béton,
    - les éléments occultants de type canisses, brandes, claustras, palissades, pare-vues, etc. ainsi que les grillages rigides accompagnés de lames d'occultation.
6. Les portails seront d'aspect simple, opaque ou ajouré.
7. Les piliers seront réalisés dans un matériau similaire à celui de la construction principale ou des murs de clôture mitoyens.
8. Les boîtes aux lettres et les coffrets techniques doivent être encastrés dans les clôtures, dans le portail ou dans les murs de la construction, sans débordement sur l'assiette de la voie publique.

<u>Clôtures en limites séparatives</u>

1. Les clôtures en limites séparatives ne doivent pas dépasser 2 mètres maximum.
2. Les clôtures végétales (haies) doivent être constituées de plusieurs essences d'usage local, combinant feuillages persistants (Houx, Ajonc, Genévrier, etc.) et feuillages caduques (charmes, érables sauf negundo, noisetier, cornouiller, chêne, troènes communs, aubépines monogyne, sureau noir, …) et ne doivent pas déborder sur le domaine public en limite séparative. Les thuyas, cyprès et les Espèces Exotiques Envahissantes sont interdites.
3. Les couleurs vives sont interdites.
4. En limite d'espace naturel (zone N) ou agricole (zone A), les nouvelles clôtures devront être obligatoirement composées de haies d'essences locales, doublées ou non de grillages ou de dispositifs à claire-voie laissant circuler la petite faune.
5. Les clôtures en limites séparatives doivent être implantées sur bornes.
6. Par ailleurs, les clôtures pleines sont interdites en zones inondables.

Equipements relatifs aux nouvelles technologies et énergies renouvelables

Petits éléments

Les équipements relatifs aux nouvelles technologies (type parabole/ antennes) ou à la mise en œuvre d'une démarche respectueuse de l'environnement (capteurs solaires, récupération des eaux pluviales, éoliennes, etc.) ne doivent pas porter atteinte aux lieux environnants. Les conditions de leur intégration visuelle devront être précisées dans les dossiers de permis de construire ou de demande d'autorisations diverses. Ils doivent aussi être de couleur compatible avec le lieu de fixation.

Panneaux solaires ou photovoltaïques

1. L'implantation de panneaux solaires au sol ou en toiture sera étudiée en relation avec le bâtiment et l'environnement de manière à limiter l'impact visuel depuis le domaine public et depuis les vues lointaines.
2. Pour les dispositifs d'énergie renouvelable en toiture, il est préconisé :
    - D'intégrer dans la composition architecturale d'ensemble de la construction et notamment aux volumes et à la pente de la toiture,
    - D'implanter les panneaux en partie basse de la toiture, en suivant une implantation horizontale du champ de captage plutôt que verticale, afin de préserver l'aspect du faîtage,
    - De choisir un capteur dont le coloris et la texture sont en accord avec la toiture,
    - D'aligner le champ de capteurs avec les ouvertures existantes en façade, et privilégier une certaine symétrie,
    - De préférer une implantation encastrée plutôt qu'en superposition,
    - De privilégier les implantations sur les toitures secondaires ou les dépendances.

Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements en matière de performances énergétiques et environnementales

1. Les constructions nouvelles devront intégrer des dispositifs de récupération de l'eau de pluie : ces ouvrages pourront servir à l'arrosage des jardins et pour tout autre usage conforme à la règlementation sanitaire.
2. Les constructions prendront en compte les objectifs de développement durable et la préservation de l'environnement tout en s'inscrivant en harmonie avec le paysage urbain existant, à savoir :
    - Favoriser les matériaux renouvelables, récupérables, recyclables,
    - Prévoir une isolation thermique qui limite les déperditions l'hiver et les apports de chaleur l'été pour réduire la consommation d'énergie,
    - Utiliser les énergies renouvelables,
    - Valoriser la lumière naturelle pour limiter les dépenses énergétiques.

En cas de construction neuve

1. Les constructions nouvelles doivent s'appuyer sur la règlementation environnementale en vigueur.
2. Les hauteurs des projets doivent tendre à intégrer les principes de l'architecture bioclimatique pour assurer le confort intérieur tant en hiver qu'en été. Ainsi, les constructions doivent être conçues (orientation/ dimensionnement/ protection des ouvertures) de manière à optimiser le rayonnement solaire en hiver pour favoriser les « apports passifs » et être protégées du soleil durant l'été par des dispositifs adaptés.
3. Le recours aux dispositifs de création d'énergie renouvelable est fortement encouragé. Dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble, différents modes de production pourront être regroupés sur certains bâtiments et/ou parkings au regard de leur localisation et/ou orientation.

En cas de projet de rénovation/ réhabilitation

1. Dans le cas de travaux relevant soit de la réglementation thermique sur l'existant, soit des obligations d'isolation rendues obligatoires par la loi de transition énergétique pour la croissance verte, des niveaux de performances énergétiques sont exigés.
2. En cas de travaux de ravalement et/ou de réfection de toiture et/ou d'aménagement de locaux en vue de les rendre habitables, le projet devra respecter les normes de performances énergétiques en vigueur.
3. En cas de travaux présentant une isolation par l'extérieur, le porteur de projet devra justifier d'une animation des façades par un choix pertinent des matériaux et des éléments de décor. Lorsque l'isolation par l'extérieur est préjudiciable au caractère

architectural, des méthodes respectant le caractère architectural ou patrimonial (ex. : enduit isolant) doivent être privilégiées.

4. En cas de travaux de rénovation, d'installation ou de remplacement d'une paroi opaque ou vitrée d'un bâtiment existant, la performance de ce dernier doit respecter, sauf incapacité technique, les caractéristiques thermiques et la règlementation en vigueur.

Possibilité de déroger aux règles du PLUi pour les travaux d'isolation thermique des bâtiments existants

Un dépassement de 30 cm maximum par rapport aux règles d'implantation des constructions autorisées par le règlement du PLUi (hauteur, implantation) est permis, sans dépassement chez les propriétés privées pour :

- L'isolation en saillie des façades,
- L'installation de dispositifs de protection contre le rayonnement solaire,
- La surélévation des toitures des constructions existantes.

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

L'emprise au sol correspond à la projection verticale des volumes des constructions, tous débords et surplombs inclus. Les cas de figure ci-dessous ne sont pas compris dans le calcul de l'emprise au sol :

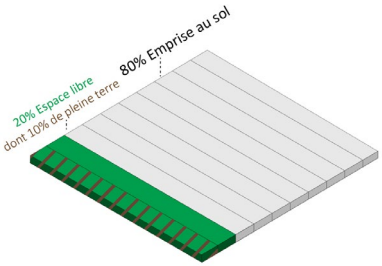
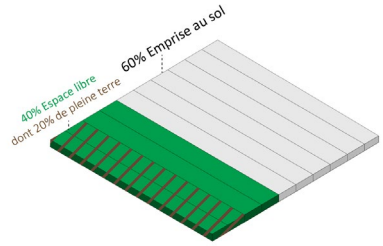
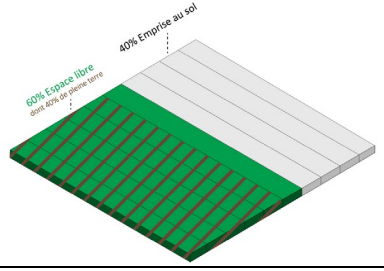
- Les portions entièrement enterrées des bâtis (places de parking et box, caves et locaux techniques…),
- Tous les éléments de modénature tels que les marquises, les bandeaux, les corniches,
- Les balcons et les terrasses surélevées d'une largeur inférieure ou égale à 1 mètre et les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements,
- Les ouvrages et les infrastructures techniques nécessaires au fonctionnement des équipements publics ou d'intérêt collectif.

Les escaliers extérieurs, les balcons, les terrasses surélevées et les avant-toits d'une largeur supérieure à 1 mètre, les constructions secondaires dites annexes, de même que les piscines enterrées, semi-enterrées ou hors-sol, seront comptabilisés dans le calcul de l'emprise au sol.

Un espace est considéré comme « de pleine terre » lorsqu'il n'existe aucune construction en sous-sol, ni en surplomb permettant d'assurer la continuité entre le sol et le sous-sol et ainsi d'exercer des fonctions associées à un sol naturel.

Emprise au sol et coefficient de pleine terre

1. Sur les terrains constructibles, il est prescrit une emprise au sol maximale et un coefficient de pleine terre minimal.
2. L'emprise au sol correspond à la projection verticale des volumes des constructions, tous débords et surplombs inclus.
3. Les dispositions applicables sont déclinées selon la superficie de l'unité foncière et précisées dans le tableau suivant :

Superficie de l'unité foncière	Dispositions applicables		
	Emprise au sol maximale des constructions	Coefficient de pleine terre minimal	Schémas illustratifs
< à 400 m²	80%	10%	
Entre 400 et 600 m²	60%	20%	
> 600 m²	40%	50%	

Espaces libres et plantations

Les espaces libres correspondent à la superficie du terrain non-occupée par les constructions édifiées au-dessus du sol.

1. Les espaces libres doivent être préférentiellement paysagers et devront limiter l'imperméabilisation de leurs surfaces.
2. Les espaces de stationnement extérieurs devront limiter l'imperméabilisation des

sols. Ainsi, l'aménagement de ces espaces doit privilégier, sauf contraintes techniques à démontrer, l'utilisation de surfaces perméables (dalles alvéolées, pavés engazonnés, allées naturelles constituées d'un mélange terre/ pierres par exemple).

3. Les aires de stationnement à l'air libre de plus de 4 places, doivent être plantées à raison d'un arbre pour quatre emplacements.
4. Pour les projets de constructions neuves, un arbre devra être planté par tranche de 100 m² de superficie d'emprise foncière.

   Ces arbres devront être choisis de façon diversifiée. Seuls les végétaux d'essences locales sont autorisés.
5. Les plantations existantes de qualité doivent être maintenues et entretenues, les plantations nouvelles utiliseront obligatoirement des espèces adaptées au sol et aux conditions climatiques.
6. Ces dispositions ne s'appliquent pas aux équipements publics et d'intérêt collectif. Pour ces derniers, les espaces libres non affectés devront toutefois être traités de façon paysagère.

5.2.4 Le stationnement

Se référer aux dispositions applicables à l'ensemble des zones (chapitre 4).

5.3.1 Conditions de desserte par les voies publiques ou privées

Se référer aux dispositions applicables à l'ensemble des zones (chapitre 3).

5.3.2 Desserte par les réseaux

Se référer aux dispositions applicables à l'ensemble des zones (chapitre 3).

Zone UB

UB : zone urbaine de centre-bourg et secteur au tissu urbain peu dense dédiés majoritairement à l'habitat

Caractéristiques

- Zone urbaine mixte, moyennement à peu dense ou des centres bourgs au tissu diffus. Le tissu est majoritairement ancien mais peut aussi accueillir des constructions récentes.
- Des constructions implantées en retrait ou à l'alignement.
- Un mélange de constructions hautes et/ou basses.
- Des densités bâties moins importantes que dans le pavillonnaire.

Objectifs

Maintenir l'ambiance urbaine des espaces ainsi que leur qualité architecturale tout en y permettant la densification. Cette densification ne doit cependant pas s'y faire au détriment de la qualité de vie ni de la sécurité.

Décomposition et sous-zones

Compte tenu des différences morphologiques et typologiques mais aussi dans les objectifs de développement de certaines communes concernées, plusieurs sous-zones ont été mises en place :

UB1

- Dompierre-sur-Besbre
- Liernolles
- Luneau
- Le Donjon
- Montaigu-le-Blin
- Neuilly-en-Donjon
- Pierrefitte-sur-Loire
- Saint-Gérand-le-Puy
- Saint-Léger-sur-Vouzance
- Sanssat

UB2

- Beaulon
- Boucé
- Châtelperron
- Chavroches
- Cindré
- Diou
- Jaligny-sur-Besbre
- Langy
- Lenax
- Loddes
- Monetay-sur-Loire
- Montoldre
- Mercy
- Le Pin

- Saint-Didier-en-Donjon
- Saint-Félix
- Saint-Gérand-de-Vaux
- Saint-Léon
- Saint-Pourçain-sur-Besbre
- Saligny-sur-Roudon

UB3

- Avrilly
- Créchy
- Le Bouchaud
- Montaiguet-en-Forez
- Rongères
- Saint-Voir
- Sorbier
- Tréteau
- Trézelles
- Varennes-sur-Allier
- Vaumas

Dispositions spécifiques

Il est demandé de se reporter aux dispositions applicables à toute zone pour les règles relatives :

- Aux changements de destination,
- Aux éléments du patrimoine naturel protégés au titre des articles L151-19 et L151-23 du Code de l'Urbanisme,
- Aux éléments du patrimoine bâtis identifiés au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme,
- Aux risques.

5.1.1 Destinations et sous-destinations autorisées et interdites

Le tableau suivant précise les destinations et sous destinations autorisées sous réserve :

- Du respect des conditions particulières précisées à la suite du tableau pour les destinations et sous-destinations autorisées sous conditions,
- Des interdictions et limitations précisées à la suite du tableau.

Destination	Sous-destination	Autorisé	Autorisé sous conditions	Interdit
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole			X
	Exploitation forestière			X
Habitation	Logement	X		
	Hébergement	X		
Commerce et activités de services	Artisanat et commerce de détail		(1)	
	Restauration	X		
	Commerce de gros			X
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	X		
	Hôtels	X		
	Autres hébergements touristiques	X		
	Cinéma	X		
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	X		
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés		(2)	
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	X		
	Salles d'art et de spectacles	X		
	Équipements sportifs	X		
	Autres équipements recevant du public	X		
	Lieu de culte	X		
Autres activités des secteurs primaires, secondaires et tertiaires	Industrie			X
	Entrepôt		(3)	
	Bureau	X		
	Centre de congrès et d'exposition			X
	Cuisine dédiée à la vente en ligne			X

5.1.2 Autres interdictions

Sont de plus interdits dans toute la zone UB :

- Les constructions et établissements de toutes natures qui ne respectent pas le caractère de la zone ou qui sont incompatibles avec le paysage urbain environnant ; en particulier les dépôts de véhicules, les activités industrielles et qui risquent de nuire à l'environnement,
- Les dépôts à l'air libre de déchets, de ferrailles, de combustibles solides et véhicules hors d'usage (entreprises de cassage de voitures),
- L'ouverture et l'exploitation de carrières,
- Le stationnement de caravanes isolées et des micromaisons pour une durée supérieure à trois mois, sauf dans les bâtiments et remises et sur les terrains où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur,
- Les installations de camping soumises à autorisation préalable et le stationnement des caravanes.

5.1.3 Destinations et sous destinations autorisées sous conditions

Occupations et utilisations du sol autorisées sous conditions :

(1) Les activités artisanales et commerciales de détail si leur surface de vente est inférieure à 300m².

(2) Sont autorisés, les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés, dès lors que ces derniers ne sont pas générateurs de nuisances avec les habitations voisines.

(3) Les entrepôts sont autorisés à condition d'être liés à une activité commerciale de vente de détail ou artisanale, déjà existante à la date d'approbation du PLUi et de ne pas dépasser 200m² de surface d'activité.

Autres autorisations sous conditions particulières :

- Sont autorisées sous conditions les installations classées, soumises à autorisation ou à déclaration préfectorale dès lors que ces dernières sont compatibles avec le voisinage.
- Sont autorisées les constructions et installations, sous conditions d'être nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif.
- Les reconstructions à l'identique après démolition/sinistre sont autorisées, sous réserve que le sinistre ne soit pas lié à un risque naturel référencé dans les documents graphiques du règlement et/ou mis en annexes du PLUi.
- Les affouillements et exhaussements de sols sous condition d'être liés à la construction des bâtiments, aux équipements d'intérêt général et aux activités autorisées dans la zone ainsi qu'à l'aménagement paysager des espaces non construits accompagnant les constructions.

5.1.4 Mixité fonctionnelle et sociale

Conditions relatives aux commerces

Non règlementé.

Conditions relatives aux logements

Dans la zone UB_z couverte par des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP), les typologies et granulométries mentionnés pour chaque secteur ciblé se substituent aux règles du présent règlement écrit.

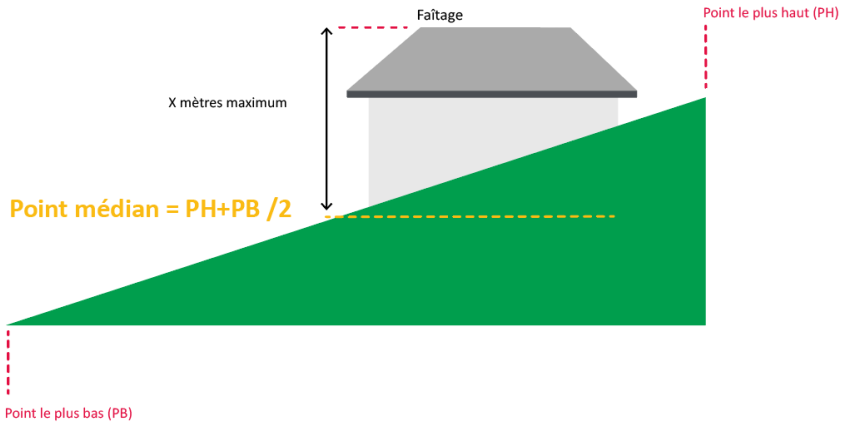
5.2.1 Volumétrie et implantation des constructions

Hauteur des constructions

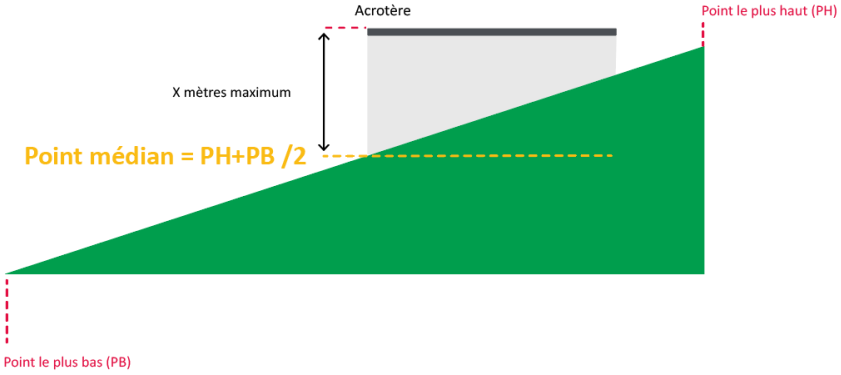
Règles générales applicables à l'ensemble de la zone UB

1. Les éléments techniques tels que cheminées, ouvrages de ventilation, dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables, ne sont pas pris en compte pour le calcul de hauteur, sous réserve que leur traitement architectural soit satisfaisant au regard des dispositions relatives à l'aspect extérieur des constructions.
2. Il n'est pas fixé de hauteur maximale pour les équipements d'intérêt collectif et services publics.
3. La hauteur des constructions annexes est limitée à 4,50 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère en tous points de la construction, sans pouvoir dépasser un niveau.
4. Lorsque la construction s'inscrit dans un alignement de fait, la hauteur autorisée doit être comparable à celle des constructions mitoyennes, avec une tolérance de plus ou moins 1 mètre, sans pouvoir dépasser la hauteur maximale fixée ci-dessus.
5. En cas de réalisation de toits habitables ou toits terrasses, ces espaces devront constituer de véritables pièces à vivre, par exemple en aménageant une partie de toiture, ou encore un accès extérieur type balcon ou terrasse.
6. En cas de terrain en déclivité, la hauteur est mesurée à partir du point médian entre le point le plus haut et le point le plus bas du terrain naturel avant aménagement. Le point le plus haut à prendre comme référence correspond au faîtage de la construction ou au sommet de l'acrotère dans le cas de toiture terrasse.

En cas de toiture avec pente

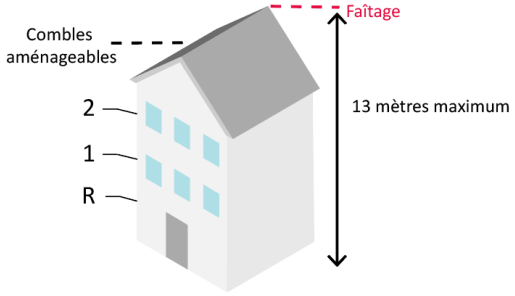


En cas de toiture terrasse

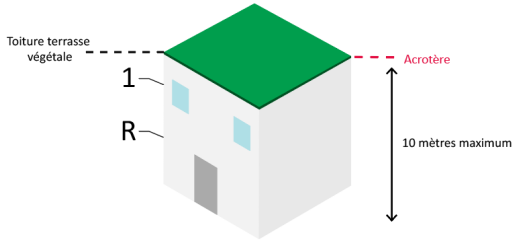


Pour toutes les constructions relatives à l'ensemble des destinations de la zone UB1

1. La hauteur des constructions est limitée à RDC+2+C sans pouvoir dépasser 13 mètres au faîtage.

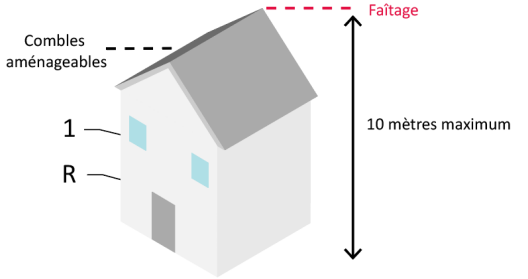


2. En cas de toit de terrasse, la hauteur des constructions est limitée à RDC+1 sans pouvoir dépasser 10 mètres à l'acrotère. La végétalisation de la toiture est obligatoire en cas de toit plat.

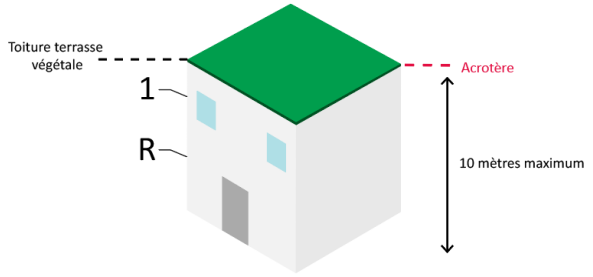


Pour toutes les constructions relatives à l'ensemble des destinations de la zone UB2

1. La hauteur des constructions est limitée à RDC+1+C sans pouvoir dépasser 10 mètres au faîtage.

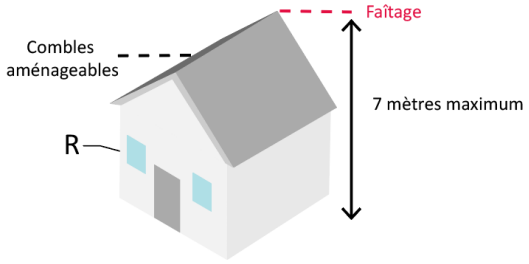


2. En cas de toiture terrasse, la hauteur des constructions est limitée à RDC+1 sans pouvoir dépasser 10 mètres à l'acrotère. La végétalisation de la toiture est obligatoire en cas de toit plat.

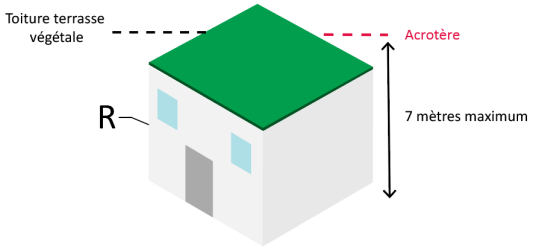


Pour toutes les constructions relatives à l'ensemble des destinations de la zone UB3

1. La hauteur des constructions est limitée à RDC+C sans pouvoir dépasser 7 mètres au faîtage.



2. En cas de toiture terrasse, la hauteur des constructions est limitée à RDC+C sans pouvoir dépasser 7 mètres à l'acrotère. La végétalisation de la toiture est obligatoire en cas de toit plat.



Implantation par rapport aux emprises publiques, aux voiries publiques et voies privées ouvertes ou fermées à la circulation générale

Pour l'application des règles ci-après, le calcul se fait entre tous les points du projet de construction et le point le plus proche de la limite des voies.

L'implantation du bâti tient compte à la fois de la pente, de l'ensoleillement, de la végétation existante et des accès :

- Le bâti s'implante en s'adaptant au mieux au terrain naturel,
- Le bâti s'implante au plus près de l'accès existant : au point le plus haut pour les terrains desservis par l'amont et au point le plus bas pour les terrains desservis par l'aval,

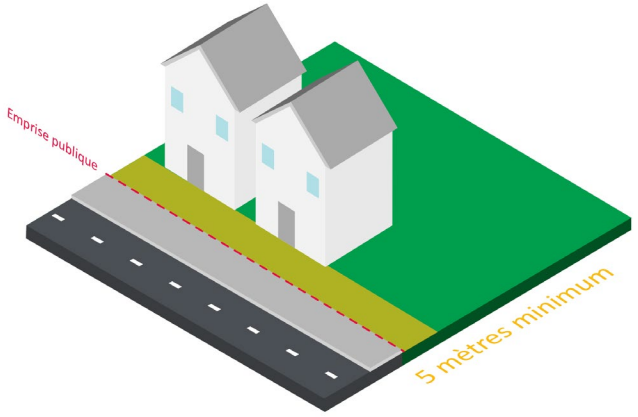
Accès par le haut de la parcelle

Accès par le bas la parcelle

- Les terrassements sont limités au strict nécessaire, à l'emprise de la construction et à ses prolongements immédiats, le reste du terrain naturel est remis à son état initial.

Dans l'ensemble de la zone UB

1. Les constructions nouvelles doivent être implantées soit :
    - en retrait de 5 mètres minimum par rapport aux voies publiques et aux emprises publiques,
    - ou lorsqu'il existe un alignement de fait des constructions existantes, même non mitoyennes, le long des voies publiques ouvertes à la circulation publique, les constructions nouvelles doivent respecter cet alignement. Cet alignement peut être obtenu partiellement par des éléments de jonction des constructions existantes (mur formant clôture pleine, constructions annexes.



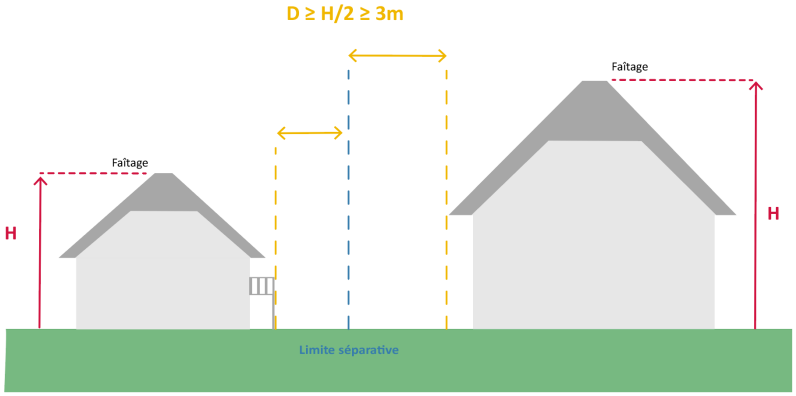
2. Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, ces dernières pourront s'implanter à l'alignement ou en retrait. En cas de retrait, celui-ci sera au moins égal à 1 mètre.
3. Les balcons, encorbellements, saillies sur le domaine public ne sont autorisés qu'au-delà de 4,5 mètres de hauteurs au-dessus des espaces piétons.

Implantations par rapport aux limites séparatives

Pour l'application des règles ci-après, le calcul se fait entre tous les points du projet de construction et le point le plus proche de la limite séparative.

Dans l'ensemble de la zone UB

1. Les constructions doivent s'implanter soit :
   - S'implanter sur au moins une limite séparative,
   - Ou respecter une distance minimum par rapport aux limites séparatives égale à la moitié de la hauteur de la construction, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.



2. En cas de retrait, lorsque leur façade ou partie de leur façade comporte un ou plusieurs éléments créant des vues, les constructions doivent respecter une distance minimum par rapport aux limites séparatives minimum de 4 mètres.
3. Les constructions annexes d'une superficie inférieure ou égale à 20m2 pourront être implantés jusqu'en limite séparative, à l'exception des piscines qui devront respecter une distance minimum par rapport aux limites séparatives de 3 mètres.
4. Les extensions des bâtiments devront se faire dans la continuité du bâti existant.

Dispositions particulières

1. Les équipements d'intérêt collectif et services publics peuvent s'implanter librement.
2. Les dispositions de l'ensemble de cet article ne s'appliquent pas à la reconstruction et à la restauration à l'identique des bâtiments existants.

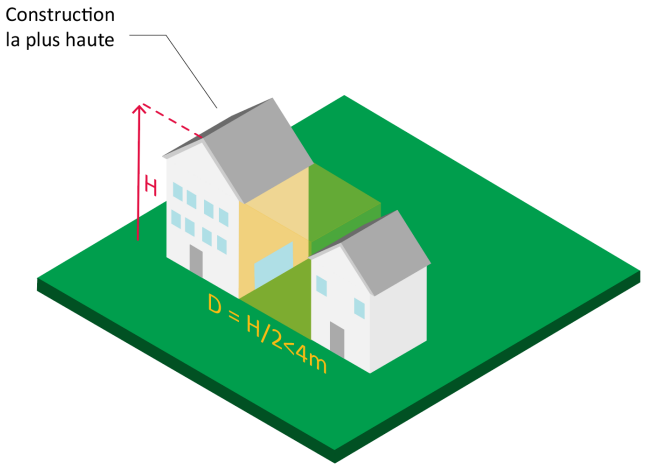
Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

De manière générale, plusieurs constructions peuvent être édifiées sur un même terrain.

Dans l'ensemble de la zone UB

1. L'implantation des constructions doit :
   - Permettre l'intervention sans gêne des véhicules de secours ou d'urgence,
   - Ne devra pas entrainer de problème de sécurité routière, notamment en matière de visibilité.
2. Deux constructions non contiguës par un mur ou par une couverture seront espacées au moins de 2 mètres en cas d'absence d'ouvertures.

   En cas de façades ou parties de façades en vis-à-vis comportant un ou plusieurs éléments créant des vues :
   - La distance séparant les constructions doit être égale à la moitié de la hauteur de la construction la plus haute, sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.



3. Il n'est pas fixé de règles dans les cas suivants :
   - Entre une construction annexe et une construction principale ou entre annexes.
   - Les équipements d'intérêt collectif et services publics entre eux ou entre ceux-ci et une autre construction.

5.2.2 Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Règle générale

1. Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, des sites ou des paysages, sans interdire une architecture diversifiée, innovante et de qualité, afin de ne pas conforter la banalisation du paysage. Elles respecteront les principes suivants :
    - Présenter une simplicité de volume,
    - Tout pastiche d'une architecture archaïque ou étrangère à la région est interdit.
2. Tous travaux réalisés sur une construction existante, y compris les travaux de ravalement, doivent respecter et mettre en valeur les caractéristiques urbanistiques et architecturales de ladite construction.
3. Pour les équipements d'intérêt collectif et les services publics :
    - La construction est adaptée à la fonction et à l'usage de l'équipement et respecte le paysage bâti et naturel dans lequel il s'inscrit.

Pour toutes les constructions relatives aux commerces de la zone UB

Toute construction, agrandissement, restauration, annexe, doit être conçue en fonction du caractère du site de façon à s'harmoniser avec son environnement architectural et paysager.

1. Les devantures des locaux d'activités en rez-de-chaussée ne doivent pas dépasser le niveau bas du premier étage, de l'entresol ou du bandeau établi au-dessus du rez-de-chaussée et ne doivent englober ni fenêtres d'appartements, ni portes d'immeubles.
2. La protection des vitrines sera assurée par des grilles ou des rideaux à mailles ajourées. Les rideaux et volets roulants pleins sont interdits, sauf impératif à justifier.
3. Lors de la mise en place de rideaux sur des bâtiments neufs ou existants, les caissons doivent être incorporés dans le gros œuvre et ne pas présenter de saillie en façade.
4. Les habillages des devantures commerciales ne doivent pas effacer les détails architecturaux des façades.
5. Dans un souci d'harmonie, il convient d'éviter l'usage des couleurs trop acidulées, autant pour la devanture que pour le mobilier. Il est conseillé de choisir des teintes rompues pour ne pas créer une trop grande pollution visuelle. Les différents éléments du commerce (devanture, enseigne, store, parasol, etc.) sont traités dans la même couleur.
6. Les boitiers lumineux monoblocs, les éclairages de couleurs ou intermittents (clignotant, défilant) et les lettres en tubes luminescents sont à proscrire.
7. L'éclairage devra être intégré à l'intérieur de la vitrine et non visible depuis l'espace public.
8. Tous les matériaux sont autorisés sous réserve qu'ils ne dénaturent pas le cadre paysager du secteur et qu'ils restent en cohérence avec l'architecture typique normande.

Pour toutes les constructions relatives à l'habitat et aux autres destinations de la zone UB

Toute construction, agrandissement, restauration, annexe, doit être conçue en fonction du caractère du site de façon à s'harmoniser avec l'environnement architectural et paysager de l'Allier.

Toitures

Toiture des constructions principales

1. Les combles et toitures doivent présenter une simplicité de volume et une unité de conception,
2. Les toitures seront d'une à quatre pentes au maximum, sous réserve que la pente soit comprise entre 35° et 45°.
3. Les toitures terrasses et les toitures mono-pentes de faibles pentes sont uniquement autorisées :
    - Dans le cadre de techniques innovantes d'économie ou de production d'énergie (ex : toitures végétalisées),
    - Pour les extensions, annexes ou les éléments de liaisons,
    - Pour les constructions à vocation d'équipements publics et les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
4. Le choix des matériaux de couverture doit être fondé et argumenté sur une bonne intégration au milieu environnant en prenant en compte l'aspect des couvertures des constructions environnantes, en favorisant les matériaux comme l'ardoise

naturelle, la tuile plate de terre cuite à pose traditionnelle (avec un minimum de 59 tuiles au mètre carré) de teinte sombre et non brillante, le zinc, l'inox et le cuivre non brillants. Le recours au bac acier sous réserve de la bonne intégration de la toiture dans le paysage urbain environnant.

5. Les teintes vives, criardes et brillantes sont interdites.
6. Sauf impossibilités techniques, les dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables doivent être intégrés à l'architecture des constructions et respecter la trame des éléments d'architecture dans laquelle ils s'intègrent.
7. Les lucarnes existantes doivent être conservées dans les projets de rénovations, travaux et/ou reconstructions. En cas d'impossibilités techniques, les lucarnes existantes se doivent d'être remplacées par des fenêtres de toit.
8. Les fenêtres de toiture seront encastrées dans la toiture et d'une forme présentant une hauteur supérieure à la largeur.

Toiture des constructions annexes et des extensions

1. Les toitures mono-pentes et toits terrasses sont autorisées pour les annexes et les extensions.
2. Les toits sont tolérés sans pente minimale de toiture et les matériaux transparents ou translucides sont autorisés, de même que le recours au bac acier sous réserve de la bonne intégration de la toiture dans le paysage urbain environnant.
3. Les vérandas peuvent s'affranchir en tout ou partie des règles précédemment édictées en ce qui concerne notamment les matériaux, à condition que la structure s'inscrive en harmonie, en particulier de teinte, avec les façades et/ou la couverture de la construction à laquelle elles s'ajoutent. Leur hauteur n'excédera pas l'égout du toit de la construction existante.

Matériaux et couleurs de façades

1. Les murs de façade qui ne seraient pas réalisés en matériaux destinés à rester apparents devront recevoir un enduit.
2. Les façades latérales et postérieures des constructions devront être traitées avec le même soin que les façades principales, et en harmonie avec elles.
3. Les matériaux type pierre naturelle ou enduits aux couleurs apparentées aux constructions traditionnelles environnantes sont à favoriser.
4. Le recours au bois de couleur naturelle ou au bois brûlé est également autorisé pour les façades.
5. Les revêtements pourront faire appel à des teintes secondaires pour mettre en valeur ponctuellement certains éléments de la construction.
6. Les matériaux de type panneaux préfabriqués sont à limiter strictement au traitement de détails architecturaux.
7. Les couleurs vives, criardes et brillantes sont interdites.

Menuiseries et ouvertures

1. Les ouvertures nouvelles devront s'harmoniser avec les ouvertures existantes.
2. En cas de remplacement de menuiseries, la forme et les proportions des ouvertures anciennes pourront être respectées.
3. Les ouvertures doivent être à tendance verticale ou composées dans un ensemble vertical (plus hautes que larges) et respecter l'ordonnancement de la façade.
4. Les volets roulants sont autorisés à condition que les coffrets d'enroulement soient intégrés à la façade ou encastrés dans l'embrasure des fenêtres.

Clôtures

3. Tant en bordure des voies qu'entre les propriétés, les clôtures doivent être conçues de manière à s'intégrer convenablement dans l'environnement où elles se situent et à s'harmoniser avec la ou les constructions existantes sur la propriété et dans le voisinage immédiat.
4. Les clôtures doivent s'appuyer sur les principes édictés par l'OAP thématique Trame Verte et Bleue.

Clôtures en emprise publique

1. Les clôtures à l'alignement des voies, doivent conforter le front bâti. Ainsi en cas de clôtures avoisinantes dépassant la hauteur maximale autorisée, un alignement des hauteurs des clôtures sera permis.
2. En cas de clôtures végétales, un retrait minimal de 80cms par rapport aux limites parcellaires, est obligatoire afin que ces dernières n'empiètent pas sur le domaine public une fois leur taille adulte atteinte.

3. Les murs historiques existants pourront être restaurés et réhabilités en conservant leur hauteur d'origine. Les murs anciens et les piliers traditionnels doivent être conservés ou restaurés selon des matériaux d'aspect similaire. Les percements nécessaires à l'implantation des portails sont seuls autorisés.
4. Les clôtures doivent :
    - Être d'une hauteur maximale de 1,8 mètres (à l'exception des portails qui peuvent dépasser cette hauteur),
    - Prendre la forme :
        - de mur en pierre locales, en bauge ou recouverte d'un enduit d'aspect harmonieux par rapport aux constructions avoisinantes,
        - d'un mur bahut dont la proportion de 1/3 pour la partie basse et 2/3 pour la partie haute devra être respectée. Et dont la partie haute sera constitué d'éléments à claire-voie doublés ou non de haies vives,
        - de haies végétales d'essences locales,
        - d'un grillage doublé d'une haie d'essences locale.
5. L'emploi des matériaux/ dispositifs suivants est interdits :
    - les plaques préfabriquées en béton,
    - les éléments occultants de type canisses, brandes, claustras, palissades, pare-vues, etc. ainsi que les grillages rigides accompagnés de lames d'occultation.
6. Les portails seront d'aspect simple, opaque ou ajouré.
7. Les piliers seront réalisés dans un matériau similaire à celui de la construction principale ou des murs de clôture mitoyens.
8. Les boîtes aux lettres et les coffrets techniques doivent être encastrés dans les clôtures, dans le portail ou dans les murs de la construction, sans débordement sur l'assiette de la voie publique.

Clôtures en limites séparatives

1. Les clôtures en limites séparatives ne doivent pas dépasser 2 mètres maximum.
2. Les clôtures végétales (haies) doivent être constituées de plusieurs essences d'usage local, combinant feuillages persistants (Houx, Ajonc, Genévrier, etc.) et feuillages caduques (charmes, érables sauf negundo, noisetier, cornouiller, chêne, troènes communs, aubépines monogyne, sureau noir, …) et ne doivent pas déborder sur le domaine public en limite séparative. Les thuyas, cyprès et les Espèces Exotiques Envahissantes sont interdites.
3. Les couleurs vives sont interdites.
4. En limite d'espace naturel (zone N) ou agricole (zone A), les nouvelles clôtures devront être obligatoirement composées de haies d'essences locales, doublées ou non de grillages ou de dispositifs à claire-voie laissant circuler la petite faune.
5. Les clôtures en limites séparatives doivent être implantées sur bornes.
6. Par ailleurs, les clôtures pleines sont interdites en zones inondables.

Equipements relatifs aux nouvelles technologies et énergies renouvelables

Petits éléments

Les équipements relatifs aux nouvelles technologies (type parabole/ antennes) ou à la mise en œuvre d'une démarche respectueuse de l'environnement (capteurs solaires, récupération des eaux pluviales, éoliennes, etc.) ne doivent pas porter atteinte aux lieux environnants. Les conditions de leur intégration visuelle devront être précisées dans les dossiers de permis de construire ou de demande d'autorisations diverses. Ils doivent aussi être de couleur compatible avec le lieu de fixation.

Panneaux solaires ou photovoltaïques

1. L'implantation de panneaux solaires au sol ou en toiture sera étudiée en relation avec le bâtiment et l'environnement de manière à limiter l'impact visuel depuis le domaine public et depuis les vues lointaines.
2. Pour les dispositifs d'énergie renouvelable en toiture, il est préconisé :
    - D'intégrer dans la composition architecturale d'ensemble de la construction et notamment aux volumes et à la pente de la toiture,
    - D'implanter les panneaux en partie basse de la toiture, en suivant une implantation horizontale du champ de captage plutôt que verticale, afin de préserver l'aspect du faîtage,
    - De choisir un capteur dont le coloris et la texture sont en accord avec la toiture,
    - D'aligner le champ de capteurs avec les ouvertures existantes en façade, et privilégier une certaine symétrie,
    - De préférer une implantation encastrée plutôt qu'en superposition,
    - De privilégier les implantations sur les toitures secondaires ou les dépendances.

Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements en matière de performances énergétiques et environnementales

1. Les constructions nouvelles devront intégrer des dispositifs de récupération de l'eau de pluie : ces ouvrages pourront servir à l'arrosage des jardins et pour tout autre usage conforme à la règlementation sanitaire.
2. Les constructions prendront en compte les objectifs de développement durable et la préservation de l'environnement tout en s'inscrivant en harmonie avec le paysage urbain existant, à savoir :
    - Favoriser les matériaux renouvelables, récupérables, recyclables,
    - Prévoir une isolation thermique qui limite les déperditions l'hiver et les apports de chaleur l'été pour réduire la consommation d'énergie,
    - Utiliser les énergies renouvelables,
    - Valoriser la lumière naturelle pour limiter les dépenses énergétiques.

En cas de construction neuve

1. Les constructions nouvelles doivent s'appuyer sur la règlementation environnementale en vigueur.
2. Les hauteurs des projets doivent tendre à intégrer les principes de l'architecture bioclimatique pour assurer le confort intérieur tant en hiver qu'en été. Ainsi, les constructions doivent être conçues (orientation/ dimensionnement/ protection des ouvertures) de manière à optimiser le rayonnement solaire en hiver pour favoriser les « apports passifs » et être protégées du soleil durant l'été par des dispositifs adaptés.
3. Le recours aux dispositifs de création d'énergie renouvelable est fortement encouragé. Dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble, différents modes de production pourront être regroupés sur certains bâtiments et/ou parkings au regard de leur localisation et/ou orientation.

En cas de projet de rénovation/ réhabilitation

1. Dans le cas de travaux relevant soit de la réglementation thermique sur l'existant, soit des obligations d'isolation rendues obligatoires par la loi de transition énergétique pour la croissance verte, des niveaux de performances énergétiques sont exigés.
2. En cas de travaux de ravalement et/ou de réfection de toiture et/ou d'aménagement de locaux en vue de les rendre habitables, le projet devra respecter les normes de performances énergétiques en vigueur.
3. En cas de travaux présentant une isolation par l'extérieur, le porteur de projet devra justifier d'une animation des façades par un choix pertinent des matériaux et des éléments de décor. Lorsque l'isolation par l'extérieur est préjudiciable au caractère

architectural, des méthodes respectant le caractère architectural ou patrimonial (ex. : enduit isolant) doivent être privilégiées.

4. En cas de travaux de rénovation, d'installation ou de remplacement d'une paroi opaque ou vitrée d'un bâtiment existant, la performance de ce dernier doit respecter, sauf incapacité technique, les caractéristiques thermiques et la règlementation en vigueur.

Possibilité de déroger aux règles du PLUi pour les travaux d'isolation thermique des bâtiments existants

Un dépassement de 30 cm maximum par rapport aux règles d'implantation des constructions autorisées par le règlement du PLUi (hauteur, implantation) est permis, sans dépassement chez les propriétés privées pour :

- L'isolation en saillie des façades,
- L'installation de dispositifs de protection contre le rayonnement solaire,
- La surélévation des toitures des constructions existantes.

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

L'emprise au sol correspond à la projection verticale des volumes des constructions, tous débords et surplombs inclus. Les cas de figure ci-dessous ne sont pas compris dans le calcul de l'emprise au sol :

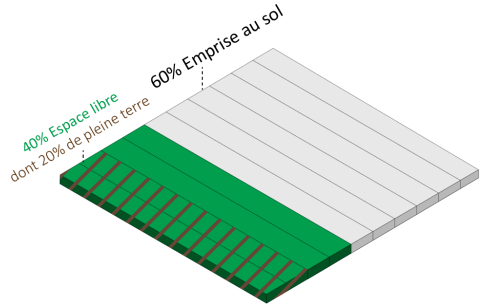
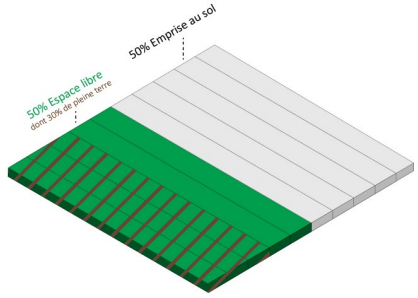
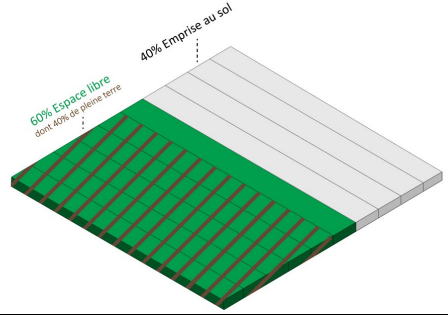
- Les portions entièrement enterrées des bâtis (places de parking et box, caves et locaux techniques…),
- Tous les éléments de modénature tels que les marquises, les bandeaux, les corniches,
- Les balcons et les terrasses surélevées d'une largeur inférieure ou égale à 1 mètre et les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements,
- Les ouvrages et les infrastructures techniques nécessaires au fonctionnement des équipements publics ou d'intérêt collectif.

Les escaliers extérieurs, les balcons, les terrasses surélevées et les avant-toits d'une largeur supérieure à 1 mètre, les constructions secondaires dites annexes, de même que les piscines enterrées, semi-enterrées ou hors-sol, seront comptabilisés dans le calcul de l'emprise au sol.

Un espace est considéré comme « de pleine terre » lorsqu'il n'existe aucune construction en sous-sol, ni en surplomb permettant d'assurer la continuité entre le sol et le sous-sol et ainsi d'exercer des fonctions associées à un sol naturel.

Emprise au sol et coefficient de pleine terre

1. Sur les terrains constructibles, il est prescrit une emprise au sol maximale et un coefficient de pleine terre minimal.
2. L'emprise au sol correspond à la projection verticale des volumes des constructions, tous débords et surplombs inclus.
3. Les dispositions applicables sont déclinées selon la superficie de l'unité foncière et précisées dans le tableau suivant :

Superficie de l'unité foncière	Dispositions applicables		
	Emprise au sol maximale des constructions	Coefficient de pleine terre minimal	Schémas illustratifs
< à 600 m²	60%	20%	
Entre 600 et 1000 m²	50%	30%	
> 1000 m²	40%	40%	

Espaces libres et plantations

Les espaces libres correspondent à la superficie du terrain non-occupée par les constructions édifiées au-dessus du sol.

1. Les espaces libres doivent être préférentiellement paysagers et devront limiter l'imperméabilisation de leurs surfaces.
2. Les espaces de stationnement extérieurs devront limiter l'imperméabilisation des sols. Ainsi, l'aménagement de ces espaces doit privilégier, sauf contraintes techniques à démontrer, l'utilisation de surfaces perméables (dalles alvéolées, pavés engazonnés, allées naturelles constituées d'un mélange terre/ pierres par exemple).
3. Les aires de stationnement à l'air libre de plus de 4 places, doivent être plantées à raison d'un arbre pour quatre emplacements.
4. Pour les projets de constructions neuves, un arbre devra être planté par tranche de 100 m² de superficie d'emprise foncière.

   Ces arbres devront être choisis de façon diversifiée. Seuls les végétaux d'essences locales sont autorisés.
5. Les plantations existantes de qualité doivent être maintenues et entretenues, les plantations nouvelles utiliseront obligatoirement des espèces adaptées au sol et aux conditions climatiques.
6. Ces dispositions ne s'appliquent pas aux équipements publics et d'intérêt collectif. Pour ces derniers, les espaces libres non affectés devront toutefois être traités de façon paysagère.

5.2.4 Le stationnement

Se référer aux dispositions applicables à l'ensemble des zones (chapitre 4).

5.3.1 Conditions de desserte par les voies publiques ou privées

Se référer aux dispositions applicables à l'ensemble des zones (chapitre 3).

3.2 Desserte par les réseaux

Se référer aux dispositions applicables à l'ensemble des zones (chapitre 3).

Zone UC

UC : zone urbaine pavillonnaire au tissu relativement dense

Caractéristiques

Il s'agit de la zone urbaine moyennement dense à dense correspondant généralement à des lotissements et de l'habitat pavillonnaire neuf.

- Des habitations généralement neuves et récentes
- Des constructions implantées en retrait de la rue
- Un mélange de constructions hautes et/ou basses
- Un secteur dédié essentiellement à l'habitat

Objectifs :

Permettre une densification adaptée au contexte résidentiel des lieux et de densité moyenne et autoriser l'accueil de petites activités non nuisantes avec le contexte résidentiel.

Décomposition et sous-zones

Compte tenu des différences morphologiques et typologiques mais aussi dans les objectifs de développement de certaines communes concernées, plusieurs sous-zones ont été mises en place :

UC1

- Le Donjon

UC2

- Diou
- Dompierre-sur-Besbre
- Pierrefitte-sur-Loire

Dispositions spécifiques

Il est demandé de se reporter aux dispositions applicables à toute zone pour les règles relatives :

- Aux changements de destination,
- Aux éléments du patrimoine naturel protégés au titre des articles L151-19 et L151-23 du Code de l'Urbanisme,
- Aux éléments du patrimoine bâtis identifiés au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme,
- Aux risques.

5.1.1 Destinations et sous-destinations autorisées et interdites

Le tableau suivant précise les destinations et sous destinations autorisées sous réserve :

- Du respect des conditions particulières précisées à la suite du tableau pour les destinations et sous-destinations autorisées sous conditions,
- Des interdictions et limitations précisées à la suite du tableau.

Destination	Sous-destination	Autorisé	Autorisé sous conditions	Interdit
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole			X
	Exploitation forestière			X
Habitation	Logement	X		
	Hébergement			X
Commerce et activités de services	Artisanat et commerce de détail			X
	Restauration			X
	Commerce de gros			X
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	X		
	Hôtels			X
	Autres hébergements touristiques			X
	Cinéma			X
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	X		X
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés		(1)	
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	X		X
	Salles d'art et de spectacles			X
	Équipements sportifs			X
	Autres équipements recevant du public			X
	Lieu de culte			X
Autres activités des secteurs primaires, secondaires et tertiaires	Industrie			X
	Entrepôt			X
	Bureau			X
	Centre de congrès et d'exposition			X
	Cuisine dédiée à la vente en ligne			X

5.1.2 Autres interdictions

Sont de plus interdits dans toute la zone UC :

- Les constructions et établissements de toutes natures qui ne respectent pas le caractère de la zone ou qui sont incompatibles avec le paysage urbain environnant ; en particulier les dépôts de véhicules, les activités industrielles et qui risquent de nuire à l'environnement,
- Les dépôts à l'air libre de déchets, de ferrailles, de combustibles solides et véhicules hors d'usage (entreprises de cassage de voitures),
- L'ouverture et l'exploitation de carrières,
- Le stationnement de caravanes isolées et les micromaisons pour une durée supérieure à trois mois, sauf dans les bâtiments et remises et sur les terrains où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur,
- Les installations de camping soumises à autorisation préalable et le stationnement des caravanes.

5.1.3 Destinations et sous destinations autorisées sous conditions

Occupations et utilisations du sol autorisées sous conditions :

(1) Sont autorisés, les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés, dès lors que ces derniers ne sont pas générateurs de nuisances avec les habitations voisines.

Autres autorisations sous conditions particulières :

- Sont autorisées sous conditions les installations classées, soumises à autorisation ou à déclaration préfectorale dès lors que ces dernières sont compatibles avec le voisinage.
- Sont autorisées les constructions et installations, sous conditions d'être nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif.
- Les reconstructions à l'identique après démolition/sinistre sont autorisées, sous réserve que le sinistre ne soit pas lié à un risque naturel référencé dans les documents graphiques du règlement et/ou mis en annexes du PLUi.
- Les affouillements et exhaussements de sols sous condition d'être liés à la construction des bâtiments, aux équipements d'intérêt général et aux activités autorisées dans la zone ainsi qu'à l'aménagement paysager des espaces non construits accompagnant les constructions.

5.1.4 Mixité fonctionnelle et sociale

Conditions relatives aux logements

Non règlementée.

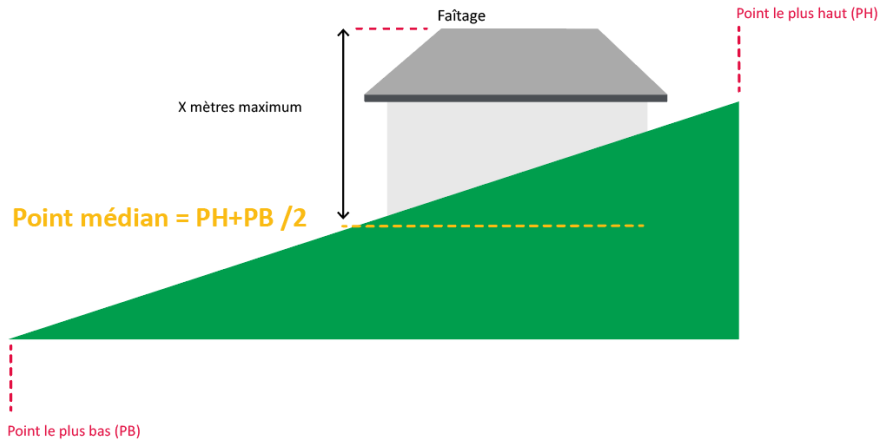
5.2.1 Volumétrie et implantation des constructions

Hauteur des constructions

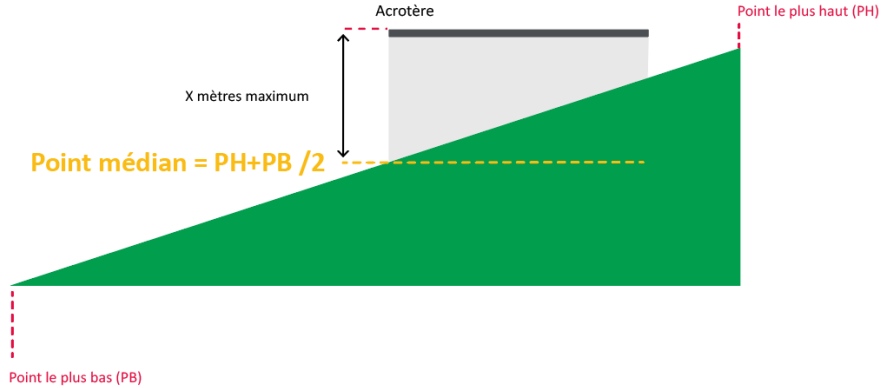
Règles générales applicables à l'ensemble de la zone UC

1. Les éléments techniques tels que cheminées, ouvrages de ventilation, dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables, ne sont pas pris en compte pour le calcul de hauteur, sous réserve que leur traitement architectural soit satisfaisant au regard des dispositions relatives à l'aspect extérieur des constructions.
2. Il n'est pas fixé de hauteur maximale pour les équipements d'intérêt collectif et services publics.
3. La hauteur des constructions annexes est limitée à 4,50 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère en tous points de la construction, sans pouvoir dépasser un niveau.
4. Lorsque la construction s'inscrit dans un alignement de fait, la hauteur autorisée doit être comparable à celle des constructions mitoyennes, avec une tolérance de plus ou moins 1 mètre, sans pouvoir dépasser la hauteur maximale fixée ci-dessus.
5. En cas de réalisation de toits habitables ou toits terrasses, ces espaces devront constituer de véritables pièces à vivre, par exemple en aménageant une partie de toiture, ou encore un accès extérieur type balcon ou terrasse.
6. En cas de terrain en déclivité, la hauteur est mesurée à partir du point médian entre le point le plus haut et le point le plus bas du terrain naturel avant aménagement. Le point le plus haut à prendre comme référence correspond au faîtage de la construction ou au sommet de l'acrotère dans le cas de toiture terrasse.

En cas de toiture avec pente

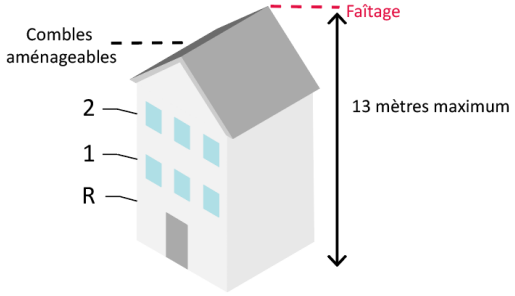


En cas de toiture terrasse

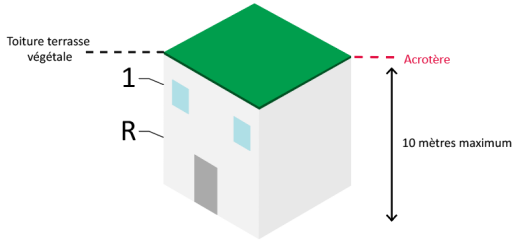


Pour toutes les constructions relatives à l'ensemble des destinations de la zone UC1

1. La hauteur des constructions est limitée à RDC+2+C sans pouvoir dépasser 13 mètres au faîtage.

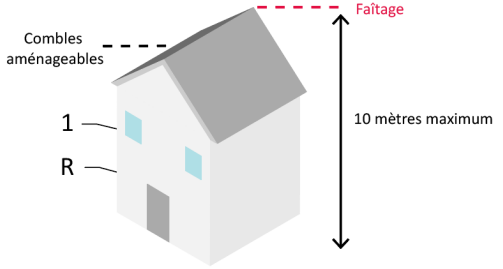


2. En cas de toit de terrasse, la hauteur des constructions est limitée à RDC+1 sans pouvoir dépasser 10 mètres à l'acrotère. La végétalisation de la toiture est obligatoire en cas de toit plat.

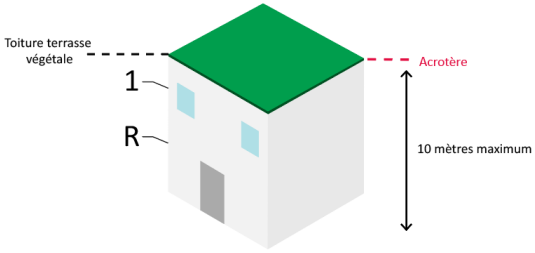


Pour toutes les constructions relatives à l'ensemble des destinations de la zone UC2

1. La hauteur des constructions est limitée à RDC+1+C sans pouvoir dépasser 10 mètres au faîtage.



2. En cas de toiture terrasse, la hauteur des constructions est limitée à RDC+1 sans pouvoir dépasser 10 mètres à l'acrotère. La végétalisation de la toiture est obligatoire en cas de toit plat.



Implantation par rapport aux emprises publiques, aux voiries publiques et voies privées ouvertes ou fermées à la circulation générale

Dans l'ensemble de la zone UC :

Pour l'application des règles ci-après, le calcul se fait entre tous les points du projet de construction et le point le plus proche de la limite des voies.

L'implantation du bâti tient compte à la fois de la pente, de l'ensoleillement, de la végétation existante et des accès :

- Le bâti s'implante en s'adaptant au mieux au terrain naturel,
- Le bâti s'implante au plus près de l'accès existant : au point le plus haut pour les terrains desservis par l'amont et au point le plus bas pour les terrains desservis par l'aval,

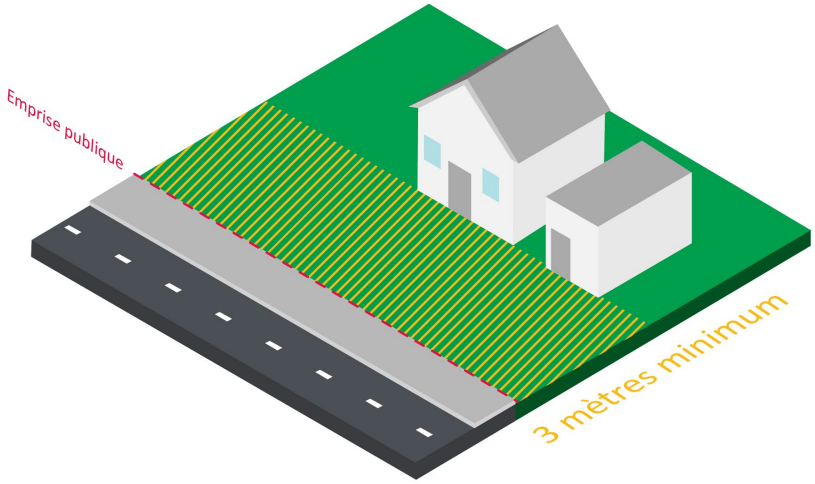
Accès par le haut de la parcelle

Accès par le bas la parcelle

- Les terrassements sont limités au strict nécessaire, à l'emprise de la construction et à ses prolongements immédiats, le reste du terrain naturel est remis à son état initial.

Dans l'ensemble de la zone UC

1. Les constructions nouvelles doivent être implantées :
   - En retrait de 3 mètres minimum par rapport aux voies publiques et aux emprises publiques.



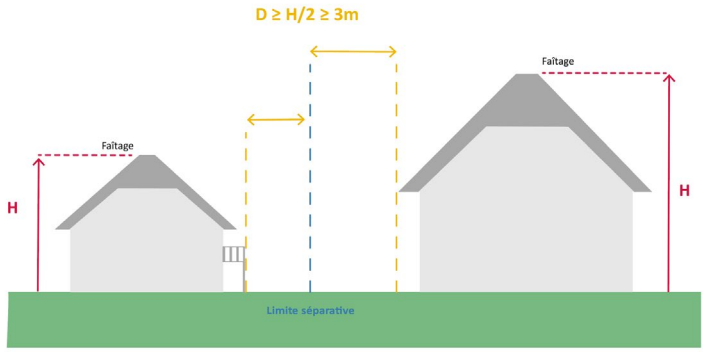
2. Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, ces dernières pourront s'implanter à l'alignement ou en retrait. En cas de retrait, celui-ci sera au moins égal à 1 mètre.

Implantations par rapport aux limites séparatives

Pour l'application des règles ci-après, le calcul se fait entre tous les points du projet de construction et le point le plus proche de la limite séparative.

Dans l'ensemble de la zone UC

1. Les constructions doivent s'implanter soit :
   - S'implanter sur au moins une limite séparative,
   - Ou respecter une distance minimum par rapport aux limites séparatives égale à la moitié de la hauteur de la construction, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.



2. En cas de retrait, lorsque leur façade ou partie de leur façade comporte un ou plusieurs éléments créant des vues, les constructions doivent respecter une distance minimum, par rapport aux limites séparatives, de 4 mètres.
3. Les constructions annexes d'une superficie inférieure ou égale à 20m2 pourront être implantés jusqu'en limite séparative, à l'exception des piscines qui devront respecter une distance minimum par rapport aux limites séparatives de 3 mètres.
4. Les extensions des bâtiments devront se faire dans la continuité du bâti existant.

Dispositions particulières

1. Les équipements d'intérêt collectif et services publics peuvent s'implanter librement.
2. Les dispositions de l'ensemble de cet article ne s'appliquent pas à la reconstruction et à la restauration à l'identique des bâtiments existants.

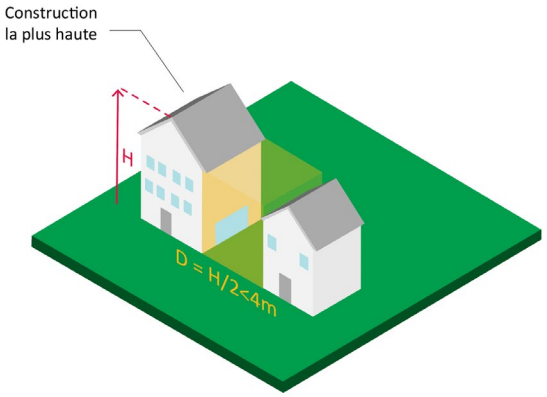
Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

De manière générale, plusieurs constructions peuvent être édifiées sur un même terrain.

Dans l'ensemble de la zone UC

1. L'implantation des constructions doit :
   - Permettre l'intervention sans gêne des véhicules de secours ou d'urgence,
   - Ne devra pas entrainer de problème de sécurité routière, notamment en matière de visibilité.
2. Deux constructions non contiguës par un mur ou par une couverture seront espacées au moins de 2 mètres en cas d'absence d'ouvertures.

   En cas de façades ou parties de façades en vis-à-vis comportant un ou plusieurs éléments créant des vues :
   - La distance séparant les constructions doit être égale à la moitié de la hauteur de la construction la plus haute, sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.



3. Il n'est pas fixé de règles dans les cas suivants :
   - Entre une construction annexe et une construction principale ou entre annexes.
   - Les équipements d'intérêt collectif et services publics entre eux ou entre ceux-ci et une autre construction.

5.2.2 Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Règle générale

1. Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, des sites ou des paysages, sans interdire une architecture diversifiée, innovante et de qualité, afin de ne pas conforter la banalisation du paysage. Elles respecteront les principes suivants :
   - Présenter une simplicité de volume,
   - Tout pastiche d'une architecture archaïque ou étrangère à la région est interdit.
2. Tous travaux réalisés sur une construction existante, y compris les travaux de ravalement, doivent respecter et mettre en valeur les caractéristiques urbanistiques et architecturales de ladite construction.
3. Pour les équipements d'intérêt collectif et les services publics :
   - La construction est adaptée à la fonction et à l'usage de l'équipement et respecte le paysage bâti et naturel dans lequel il s'inscrit.

Pour toutes les constructions relatives aux commerces existants de la zone UC

Toute construction, agrandissement, restauration, annexe, doit être conçue en fonction du caractère du site de façon à s'harmoniser avec son environnement architectural et paysager.

1. Les devantures des locaux d'activités en rez-de-chaussée ne doivent pas dépasser le niveau bas du premier étage, de l'entresol ou du bandeau établi au-dessus du rez-de-chaussée et ne doivent englober ni fenêtres d'appartements, ni portes d'immeubles.
2. La protection des vitrines sera assurée par des grilles ou des rideaux à mailles ajourées. Les rideaux et volets roulants pleins sont interdits, sauf impératif à justifier.
3. Lors de la mise en place de rideaux sur des bâtiments neufs ou existants, les caissons doivent être incorporés dans le gros œuvre et ne pas présenter de saillie en façade.
4. Les habillages des devantures commerciales ne doivent pas effacer les détails architecturaux des façades.
5. Dans un souci d'harmonie, il convient d'éviter l'usage des couleurs trop acidulées, autant pour la devanture que pour le mobilier. Il est conseillé de choisir des teintes rompues pour ne pas créer une trop grande pollution visuelle. Les différents éléments du commerce (devanture, enseigne, store, parasol, etc.) sont traités dans la même couleur.
6. Les boitiers lumineux monoblocs, les éclairages de couleurs ou intermittents (clignotant, défilant) et les lettres en tubes luminescents sont à proscrire.
7. L'éclairage devra être intégré à l'intérieur de la vitrine et non visible depuis l'espace public.
8. Tous les matériaux sont autorisés sous réserve qu'ils ne dénaturent pas le cadre paysager du secteur et qu'ils restent en cohérence avec l'architecture typique normande.

Pour toutes les constructions relatives à l'habitat et aux autres destinations de la zone UC

Toute construction, agrandissement, restauration, annexe, doit être conçue en fonction du caractère du site de façon à s'harmoniser avec l'environnement architectural et paysager de l'Allier.

Toitures

Toiture des constructions principales

1. Les combles et toitures doivent présenter une simplicité de volume et une unité de conception,
2. Les toitures seront d'une à quatre pentes au maximum, sous réserve que la pente soit comprise entre 35° et 45°.
3. Les toitures terrasses et les toitures mono-pentes de faibles pentes sont uniquement autorisées :
   - Dans le cadre de techniques innovantes d'économie ou de production d'énergie (ex : toitures végétalisées),
   - Pour les extensions, annexes ou les éléments de liaisons,
   - Pour les constructions à vocation d'équipements publics et les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
4. Le choix des matériaux de couverture doit être fondé et argumenté sur une bonne intégration au milieu environnant en prenant en compte l'aspect des couvertures des constructions environnantes, en favorisant les matériaux comme l'ardoise

naturelle, la tuile plate de terre cuite à pose traditionnelle (avec un minimum de 59 tuiles au mètre carré) de teinte sombre et non brillante, le zinc, l'inox et le cuivre non brillants. Le recours au bac acier sous réserve de la bonne intégration de la toiture dans le paysage urbain environnant.

5. Les teintes vives, criardes et brillantes sont interdites.
6. Sauf impossibilités techniques, les dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables doivent être intégrés à l'architecture des constructions et respecter la trame des éléments d'architecture dans laquelle ils s'intègrent.
7. Les lucarnes existantes doivent être conservées dans les projets de rénovations, travaux et/ou reconstructions. En cas d'impossibilités techniques, les lucarnes existantes se doivent d'être remplacées par des fenêtres de toit.
8. Les fenêtres de toiture seront encastrées dans la toiture et d'une forme présentant une hauteur supérieure à la largeur.

Toiture des constructions annexes et des extensions

1. Les toitures mono-pentes et toits terrasses sont autorisées pour les annexes et les extensions.
2. Les toits sont tolérés sans pente minimale de toiture et les matériaux transparents ou translucides sont autorisés, de même que le recours au bac acier sous réserve de la bonne intégration de la toiture dans le paysage urbain environnant.
3. Les vérandas peuvent s'affranchir en tout ou partie des règles précédemment édictées en ce qui concerne notamment les matériaux, à condition que la structure s'inscrive en harmonie, en particulier de teinte, avec les façades et/ou la couverture de la construction à laquelle elles s'ajoutent. Leur hauteur n'excédera pas l'égout du toit de la construction existante.

Matériaux et couleurs de façades

1. Les murs de façade qui ne seraient pas réalisés en matériaux destinés à rester apparents devront recevoir un enduit.
2. Les façades latérales et postérieures des constructions devront être traitées avec le même soin que les façades principales, et en harmonie avec elles.
3. Les matériaux type pierre naturelle ou enduits aux couleurs apparentées aux constructions traditionnelles environnantes sont à favoriser.
4. Le recours au bois de couleur naturelle ou au bois brûlé est également autorisé pour les façades.
5. Les revêtements pourront faire appel à des teintes secondaires pour mettre en valeur ponctuellement certains éléments de la construction.
6. Les matériaux de type panneaux préfabriqués sont à limiter strictement au traitement de détails architecturaux.
7. Les couleurs vives, criardes et brillantes sont interdites.

Menuiseries et ouvertures

1. Les ouvertures nouvelles devront s'harmoniser avec les ouvertures existantes.
2. En cas de remplacement de menuiseries, la forme et les proportions des ouvertures anciennes pourront être respectées.
3. Les ouvertures doivent être à tendance verticale ou composées dans un ensemble vertical (plus hautes que larges) et respecter l'ordonnancement de la façade.
4. Les volets roulants sont autorisés à condition que les coffrets d'enroulement soient intégrés à la façade ou encastrés dans l'embrasure des fenêtres.

Clôtures

1. Tant en bordure des voies qu'entre les propriétés, les clôtures doivent être conçues de manière à s'intégrer convenablement dans l'environnement où elles se situent et à s'harmoniser avec la ou les constructions existantes sur la propriété et dans le voisinage immédiat.
2. Les clôtures doivent s'appuyer sur les principes édictés par l'OAP thématique Trame Verte et Bleue.

Clôtures en emprise publique

1. Les clôtures à l'alignement des voies, doivent conforter le front bâti. Ainsi en cas de clôtures avoisinantes dépassant la hauteur maximale autorisée, un alignement des hauteurs des clôtures sera permis.
2. En cas de clôtures végétales, un retrait minimal de 80cms par rapport aux limites parcellaires, est obligatoire afin que ces dernières n'empiètent pas sur le domaine public une fois leur taille adulte atteinte.

3. Les murs historiques existants pourront être restaurés et réhabilités en conservant leur hauteur d'origine. Les murs anciens et les piliers traditionnels doivent être conservés ou restaurés selon des matériaux d'aspect similaire. Les percements nécessaires à l'implantation des portails sont seuls autorisés.
4. Les clôtures doivent :
    - Être d'une hauteur maximale de 1,8 mètres (à l'exception des portails qui peuvent dépasser cette hauteur),
    - Prendre la forme :
        - de mur en pierre locales, en bauge ou recouverte d'un enduit d'aspect harmonieux par rapport aux constructions avoisinantes,
        - d'un mur bahut dont la proportion de 1/3 pour la partie basse et 2/3 pour la partie haute devra être respectée. Et dont la partie haute sera constitué d'éléments à claire-voie doublés ou non de haies vives,
        - de haies végétales d'essences locales,
        - d'un grillage doublé d'une haie d'essences locale.
5. L'emploi des matériaux/ dispositifs suivants est interdits :
    - les plaques préfabriquées en béton,
    - les éléments occultants de type canisses, brandes, claustras, palissades, pare-vues, etc. ainsi que les grillages rigides accompagnés de lames d'occultation.
6. Les portails seront d'aspect simple, opaque ou ajouré.
7. Les piliers seront réalisés dans un matériau similaire à celui de la construction principale ou des murs de clôture mitoyens.
8. Les boîtes aux lettres et les coffrets techniques doivent être encastrés dans les clôtures, dans le portail ou dans les murs de la construction, sans débordement sur l'assiette de la voie publique.

Clôtures en limites séparatives

1. Les clôtures en limites séparatives ne doivent pas dépasser 2 mètres maximum.
2. Les clôtures végétales (haies) doivent être constituées de plusieurs essences d'usage local, combinant feuillages persistants (Houx, Ajonc, Genévrier, etc.) et feuillages caduques (charmes, érables sauf negundo, noisetier, cornouiller, chêne, troènes communs, aubépines monogyne, sureau noir, …) et ne doivent pas déborder sur le domaine public en limite séparative. Les thuyas, cyprès et les Espèces Exotiques Envahissantes sont interdites.
3. Les couleurs vives sont interdites.
4. En limite d'espace naturel (zone N) ou agricole (zone A), les nouvelles clôtures devront être obligatoirement composées de haies d'essences locales, doublées ou non de grillages ou de dispositifs à claire-voie laissant circuler la petite faune.
5. Les clôtures en limites séparatives doivent être implantées sur bornes.
6. Par ailleurs, les clôtures pleines sont interdites en zones inondables.

Equipements relatifs aux nouvelles technologies et énergies renouvelables

Petits éléments

Les équipements relatifs aux nouvelles technologies (type parabole/ antennes) ou à la mise en œuvre d'une démarche respectueuse de l'environnement (capteurs solaires, récupération des eaux pluviales, éoliennes, etc.) ne doivent pas porter atteinte aux lieux environnants. Les conditions de leur intégration visuelle devront être précisées dans les dossiers de permis de construire ou de demande d'autorisations diverses. Ils doivent aussi être de couleur compatible avec le lieu de fixation.

Panneaux solaires ou photovoltaïques

1. L'implantation de panneaux solaires au sol ou en toiture sera étudiée en relation avec le bâtiment et l'environnement de manière à limiter l'impact visuel depuis le domaine public et depuis les vues lointaines.
2. Pour les dispositifs d'énergie renouvelable en toiture, il est préconisé :
    - D'intégrer dans la composition architecturale d'ensemble de la construction et notamment aux volumes et à la pente de la toiture,
    - D'implanter les panneaux en partie basse de la toiture, en suivant une implantation horizontale du champ de captage plutôt que verticale, afin de préserver l'aspect du faîtage,
    - De choisir un capteur dont le coloris et la texture sont en accord avec la toiture,
    - D'aligner le champ de capteurs avec les ouvertures existantes en façade, et privilégier une certaine symétrie,
    - De préférer une implantation encastrée plutôt qu'en superposition,
    - De privilégier les implantations sur les toitures secondaires ou les dépendances.

Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements en matière de performances énergétiques et environnementales

1. Les constructions nouvelles devront intégrer des dispositifs de récupération de l'eau de pluie : ces ouvrages pourront servir à l'arrosage des jardins et pour tout autre usage conforme à la règlementation sanitaire.
2. Les constructions prendront en compte les objectifs de développement durable et la préservation de l'environnement tout en s'inscrivant en harmonie avec le paysage urbain existant, à savoir :
    - Favoriser les matériaux renouvelables, récupérables, recyclables,
    - Prévoir une isolation thermique qui limite les déperditions l'hiver et les apports de chaleur l'été pour réduire la consommation d'énergie,
    - Utiliser les énergies renouvelables,
    - Valoriser la lumière naturelle pour limiter les dépenses énergétiques.

En cas de construction neuve

1. Les constructions nouvelles doivent s'appuyer sur la règlementation environnementale en vigueur.
2. Les hauteurs des projets doivent tendre à intégrer les principes de l'architecture bioclimatique pour assurer le confort intérieur tant en hiver qu'en été. Ainsi, les constructions doivent être conçues (orientation/ dimensionnement/ protection des ouvertures) de manière à optimiser le rayonnement solaire en hiver pour favoriser les « apports passifs » et être protégées du soleil durant l'été par des dispositifs adaptés.
3. Le recours aux dispositifs de création d'énergie renouvelable est fortement encouragé. Dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble, différents modes de production pourront être regroupés sur certains bâtiments et/ou parkings au regard de leur localisation et/ou orientation.

En cas de projet de rénovation/ réhabilitation

1. Dans le cas de travaux relevant soit de la réglementation thermique sur l'existant, soit des obligations d'isolation rendues obligatoires par la loi de transition énergétique pour la croissance verte, des niveaux de performances énergétiques sont exigés.
2. En cas de travaux de ravalement et/ou de réfection de toiture et/ou d'aménagement de locaux en vue de les rendre habitables, le projet devra respecter les normes de performances énergétiques en vigueur.
3. En cas de travaux présentant une isolation par l'extérieur, le porteur de projet devra justifier d'une animation des façades par un choix pertinent des matériaux et des éléments de décor. Lorsque l'isolation par l'extérieur est préjudiciable au caractère

architectural, des méthodes respectant le caractère architectural ou patrimonial (ex. : enduit isolant) doivent être privilégiées.

4. En cas de travaux de rénovation, d'installation ou de remplacement d'une paroi opaque ou vitrée d'un bâtiment existant, la performance de ce dernier doit respecter, sauf incapacité technique, les caractéristiques thermiques et la règlementation en vigueur.

Possibilité de déroger aux règles du PLUi pour les travaux d'isolation thermique des bâtiments existants

Un dépassement de 30 cm maximum par rapport aux règles d'implantation des constructions autorisées par le règlement du PLUi (hauteur, implantation) est permis, sans dépassement chez les propriétés privées pour :

- L'isolation en saillie des façades,
- L'installation de dispositifs de protection contre le rayonnement solaire,
- La surélévation des toitures des constructions existantes.

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

L'emprise au sol correspond à la projection verticale des volumes des constructions, tous débords et surplombs inclus. Les cas de figure ci-dessous ne sont pas compris dans le calcul de l'emprise au sol :

- Les portions entièrement enterrées des bâtis (places de parking et box, caves et locaux techniques…),
- Tous les éléments de modénature tels que les marquises, les bandeaux, les corniches,
- Les balcons et les terrasses surélevées d'une largeur inférieure ou égale à 1 mètre et les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements,
- Les ouvrages et les infrastructures techniques nécessaires au fonctionnement des équipements publics ou d'intérêt collectif.

Les escaliers extérieurs, les balcons, les terrasses surélevées et les avant-toits d'une largeur supérieure à 1 mètre, les constructions secondaires dites annexes, de même que les piscines enterrées, semi-enterrées ou hors-sol, seront comptabilisés dans le calcul de l'emprise au sol.

Un espace est considéré comme « de pleine terre » lorsqu'il n'existe aucune construction en sous-sol, ni en surplomb permettant d'assurer la continuité entre le sol et le sous-sol et ainsi d'exercer des fonctions associées à un sol naturel.

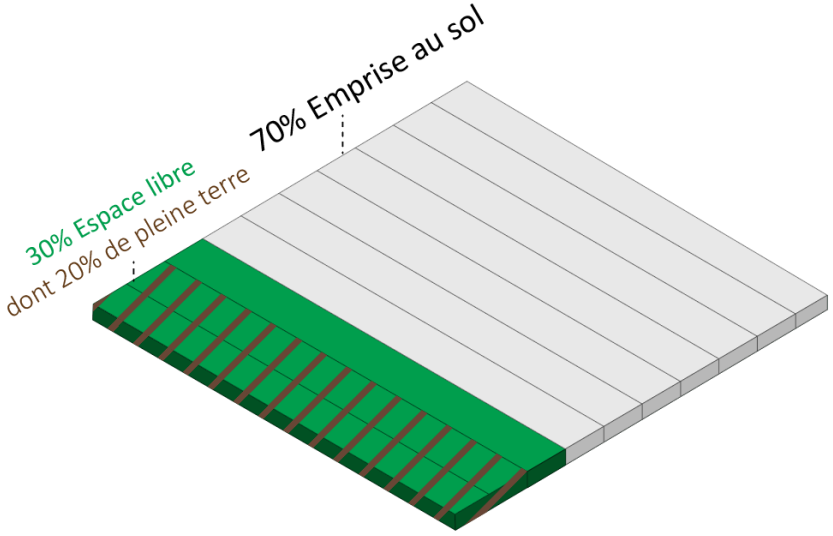
Emprise au sol et coefficient de pleine terre

Sur les terrains constructibles, il est prescrit une emprise au sol maximale et un coefficient de pleine terre minimal.

L'emprise au sol correspond à la projection verticale des volumes des constructions, tous débords et surplombs inclus.

Règle générale :

- L'emprise au sol maximale des constructions ne doit pas dépasser 70% du ténement foncier,
- Un coefficient minimal de pleine terre de 20% est fixé.



Espaces libres et plantations

Les espaces libres correspondent à la superficie du terrain non-occupée par les constructions édifiées au-dessus du sol.

1. Les espaces libres doivent être préférentiellement paysagers et devront limiter l'imperméabilisation de leurs surfaces.

2. Les espaces de stationnement extérieurs devront limiter l'imperméabilisation des sols. Ainsi, l'aménagement de ces espaces doit privilégier, sauf contraintes techniques à démontrer, l'utilisation de surfaces perméables (dalles alvéolées, pavés engazonnés, allées naturelles constituées d'un mélange terre/ pierres par exemple).
3. Les aires de stationnement à l'air libre de plus de 4 places, doivent être plantées à raison d'un arbre pour quatre emplacements.
4. Pour les projets de constructions neuves, un arbre devra être planté par tranche de 100 m² de superficie d'emprise foncière.

   Ces arbres devront être choisis de façon diversifiée. Seuls les végétaux d'essences locales sont autorisés.
5. Les plantations existantes de qualité doivent être maintenues et entretenues, les plantations nouvelles utiliseront obligatoirement des espèces adaptées au sol et aux conditions climatiques.
6. Ces dispositions ne s'appliquent pas aux équipements publics et d'intérêt collectif. Pour ces derniers, les espaces libres non affectés devront toutefois être traités de façon paysagère.

5.2.4 Le stationnement

Se référer aux dispositions applicables à l'ensemble des zones (chapitre 4).

5.3.1 Conditions de desserte par les voies publiques ou privées

Se référer aux dispositions applicables à l'ensemble des zones (chapitre 3).

3.2 Desserte par les réseaux

Se référer aux dispositions applicables à l'ensemble des zones (chapitre 3).

Zone UX

UX : zone urbaine à vocation d'activités économiques

Zone urbaine à vocation économique correspondant aux secteurs regroupant une part importante du tissu économique local. Elle se caractérise par une très forte spécialisation des constructions avec une diversité fonctionnelle limitée.

Objectifs

Maintenir la vocation spécifique de ces secteurs et établir des règles d'implantations et d'aspects des constructions relativement souples afin de répondre à la diversité des formes bâties présentes, tout en permettant le maintien et le renforcement des activités économiques et commerciales.

Dispositions spécifiques

Il est demandé de se reporter aux dispositions applicables à toute zone pour les règles relatives :

- Aux changements de destination,
- Aux éléments du patrimoine naturel protégés au titre des articles L151-19 et L151-23 du Code de l'Urbanisme,
- Aux éléments du patrimoine bâtis identifiés au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme,
- Aux risques.

5.1.1 Destinations et sous-destinations autorisées et interdites

Le tableau suivant précise les destinations et sous destinations autorisées sous réserve :

- Du respect des conditions particulières précisées à la suite du tableau pour les destinations et sous-destinations autorisées sous conditions,
- Des interdictions et limitations précisées à la suite du tableau.

Destination	Sous-destination	Autorisé	Autorisé sous conditions	Interdit
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole			X
	Exploitation forestière			X
Habitation	Logement		(1)	
	Hébergement			X
Commerce et activités de services	Artisanat et commerce de détail		(2)	
	Restauration	X		
	Commerce de gros	X		
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle		(2)	
	Hôtels			X
	Autres hébergements touristiques			X
	Cinéma			X
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	X		
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	X		
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale			X
	Salles d'art et de spectacles			X
	Équipements sportifs			X
	Autres équipements recevant du public			X
	Lieu de culte			X
Autres activités des secteurs primaires, secondaires et tertiaires	Industrie	X		
	Entrepôt	X		
	Bureau	X		
	Centre de congrès et d'exposition			X
	Cuisine dédiée à la vente en ligne			X

5.1.2 Autres interdictions

Sont de plus interdits dans toute la zone UX :

- Les constructions et établissements de toutes natures qui ne respectent pas le caractère de la zone ou qui sont incompatibles avec le paysage urbain environnant ; en particulier les dépôts de véhicules, les activités industrielles et qui risquent de nuire à l'environnement,
- Les dépôts à l'air libre de déchets, de ferrailles, de combustibles solides et véhicules hors d'usage (entreprises de cassage de voitures),
- L'ouverture et l'exploitation de carrières,
- Le stationnement de caravanes isolées et les micromaisons pour une durée supérieure à trois mois, sauf dans les bâtiments et remises et sur les terrains où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur,
- Les installations de camping soumises à autorisation préalable et le stationnement des caravanes.

5.1.3 Destinations et sous destinations autorisées sous conditions

Occupations et utilisations du sol autorisées sous conditions :

(1) Les constructions à usage d'habitation, dans la mesure où :

- Elles sont destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire au fonctionnement de l'établissement (direction, salariés, surveillance ou gardiennage),
- Elles sont incluses dans l'enveloppe bâtie du bâtiment abritant l'activité,
- Leur surface de plancher ne dépasse pas 20% de la surface de plancher totale du bâtiment, avec un maximum de 50 m² de surface de plancher par unité d'habitation.

(2) Les activités artisanales, les commerces de détail et les activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle d'une surface de plancher supérieure à 300 m².

Autres autorisations sous conditions particulières :

1. Sont autorisées sous conditions les installations classées, soumises à autorisation ou à déclaration préfectorale dès lors que ces dernières sont compatibles avec le voisinage.
2. Sont autorisées les constructions et installations, sous conditions d'être nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif.
3. Les reconstructions à l'identique après démolition/sinistre sont autorisées, sous réserve que le sinistre ne soit pas lié à un risque naturel référencé dans les documents graphiques du règlement et/ou mis en annexes du PLUi.
4. Les affouillements et exhaussements de sols sous condition d'être liés à la construction des bâtiments, aux équipements d'intérêt général et aux activités autorisées dans la zone ainsi qu'à l'aménagement paysager des espaces non construits accompagnant les constructions.

5.1.4 Mixité fonctionnelle et sociale

Non règlementée.

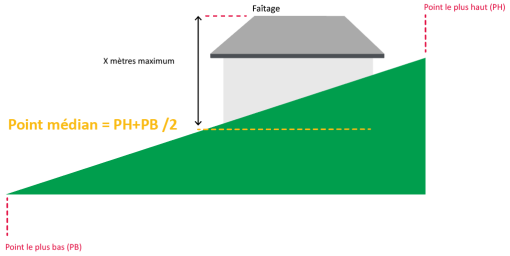
5.2.1 Volumétrie et implantation des constructions

Hauteur des constructions

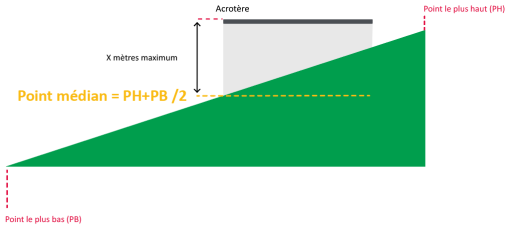
Règles générales applicables à l'ensemble de la zone UX

1. En cas de terrain en déclivité, la hauteur est mesurée à partir du point médian entre le point le plus haut et le point le plus bas du terrain naturel avant aménagement. Le point le plus haut à prendre comme référence correspond au faîtage de la construction ou au sommet de l'acrotère dans le cas de toiture terrasse.

En cas de toiture avec pente



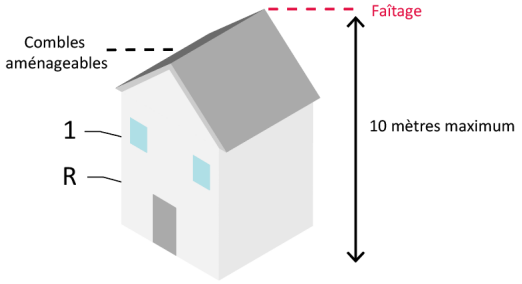
En cas de toiture terrasse



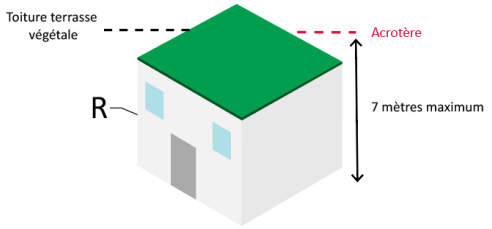
2. La hauteur des constructions annexes est limitée à 4,50 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère en tous points de la construction, sans pouvoir dépasser un niveau.
3. Les éléments techniques tels que cheminées, ouvrages de ventilation, dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables, ne sont pas pris en compte pour le calcul de hauteur, sous réserve que leur traitement architectural soit satisfaisant au regard des dispositions relatives à l'aspect extérieur des constructions.
4. Il n'est pas fixé de hauteur maximale pour les équipements d'intérêt collectif et services publics.

Pour toutes les constructions relatives aux logements de fonction

1. La hauteur des constructions est limitée à RDC+1+C sans pouvoir dépasser 10 mètres au faîtage.

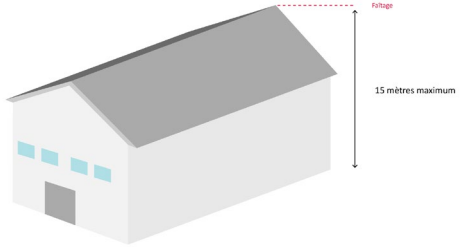


2. En cas de toiture terrasse, la hauteur des constructions est limitée à RDC+1 sans pouvoir dépasser 7 mètres à l'acrotère.

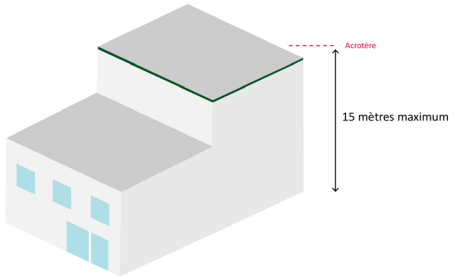


Pour toutes les constructions relatives aux commerces de détail et de gros, à l'artisanat, à l'industrie et aux entrepôts et aux autres destinations de la zone UX

1. La hauteur maximale des constructions par rapport au terrain naturel avant aménagement ne doit pas dépasser 15 mètres au faîtage.



2. En cas de toiture terrasse, la hauteur maximale des constructions par rapport au terrain naturel avant aménagement ne doit pas dépasser 15 mètres à l'acrotère.



Implantation par rapport aux emprises publiques, aux voiries publiques et voies privées ouvertes ou fermées à la circulation générale

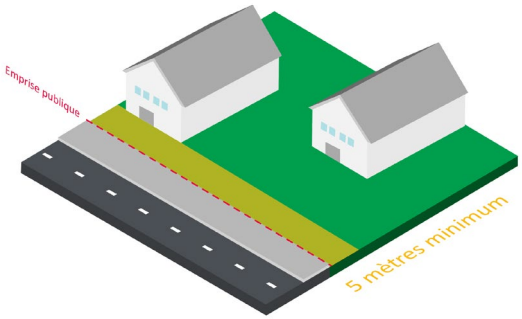
Pour l'application des règles ci-après, le calcul se fait entre tous les points du projet de construction et le point le plus proche de la limite des voies.

Dans l'ensemble de la zone UX :

- L'implantation du bâti tient compte à la fois de la pente, de l'ensoleillement, de la végétation existante et des accès,
- Les terrassements sont limités au strict nécessaire, à l'emprise de la construction et à ses prolongements immédiats, le reste du terrain naturel est remis à son état initial.

Pour les constructions relatives à l'ensemble des destinations de la zone UX

1. Les constructions et installations doivent respecter un retrait minimal de 5 mètres par rapport aux emprises publiques.



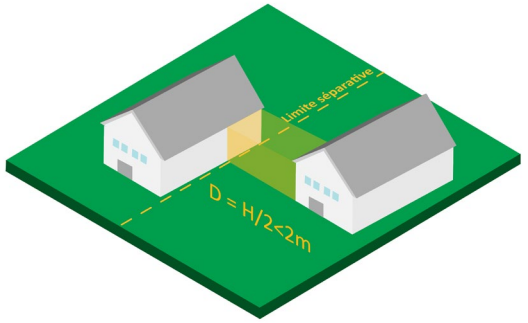
2. Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, ces dernières pourront s'implanter à l'alignement ou en retrait. En cas de retrait, celui-ci sera au moins égal à 1 mètre.

Implantations par rapport aux limites séparatives

Pour l'application des règles ci-après, le calcul se fait entre tous les points du projet de construction et le point le plus proche de la limite séparative.

Pour les constructions relatives à l'ensemble des destinations de la zone UX

1. Les constructions doivent s'implanter :
    - En respectant une distance minimum par rapport aux limites séparatives égale à la moitié de la hauteur de la construction, sans pouvoir être inférieure à 2 mètres.



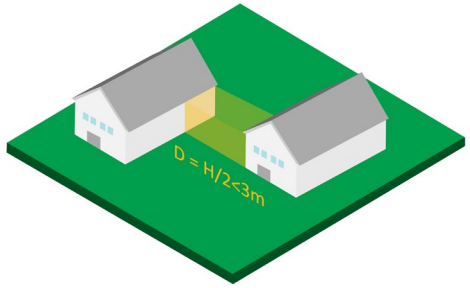
2. Les constructions annexes d'une superficie inférieure ou égale à 12m2 pourront être implantées jusqu'en limite séparative.
3. La construction des extensions des bâtiments devra se faire dans la continuité de celui-ci.
4. Les dispositions de l'ensemble de cet article ne s'appliquent pas à la reconstruction et à la restauration à l'identique des bâtiments existants.

Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

De manière générale, plusieurs constructions peuvent être édifiées sur un même terrain.

Pour les constructions relatives à l'ensemble des destinations de la zone UX

1. L'implantation des constructions doit :
   - Permettre l'intervention sans gêne des véhicules de secours ou d'urgence,
   - Ne devra pas entrainer de problème de sécurité routière, notamment en matière de visibilité.
2. Entre elles, les constructions et installations doivent être soit :
   - contiguës,
   - dans le cas contraire, les constructions non contigües sur une même propriété doivent être implantées à une distance au moins égale à la moitié de leur hauteur à l'égout de toiture sans pouvoir être inférieur à 3 mètres.



3. Il n'est pas fixé de règles dans les cas suivants :
   - Entre une construction annexe et une construction principale ou entre annexes,
   - Les équipements d'intérêt collectif et services publics entre eux ou entre ceux-ci et une autre construction.

5.2.2 Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Règle générale

1. Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, des sites ou des paysages, sans interdire une architecture diversifiée, innovante et de qualité, afin de ne pas conforter la banalisation du paysage. Elles respecteront les principes suivants :
    - Présenter une simplicité de volume,
    - Tout pastiche d'une architecture archaïque ou étrangère à la région est interdit.
2. Tous travaux réalisés sur une construction existante, y compris les travaux de ravalement, doivent respecter et mettre en valeur les caractéristiques urbanistiques et architecturales de ladite construction.
3. Pour les équipements d'intérêt collectif et les services publics :
    - La construction est adaptée à la fonction et à l'usage de l'équipement et respecte le paysage bâti et naturel dans lequel il s'inscrit.

Pour toutes les constructions relatives aux logements de fonction et aux bureaux de la zone UX

Toute construction, agrandissement, restauration, annexe, doit être conçue en fonction du caractère du site de façon à s'harmoniser avec son environnement architectural et paysager.

Toitures

Toiture des constructions principales

1. Les combles et toitures doivent présenter une simplicité de volume et une unité de conception,
2. Les toitures seront d'une à quatre pentes au maximum, sous réserve que la pente soit comprise entre 35° et 45°.
3. Les toitures terrasses et les toitures mono-pentes de faibles pentes sont uniquement autorisées :
    - Dans le cadre de techniques innovantes d'économie ou de production d'énergie (ex : toitures végétalisées),
    - Pour les extensions, annexes ou les éléments de liaisons,
    - Pour les constructions à vocation d'équipements publics et les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
4. Le choix des matériaux de couverture doit être fondé et argumenté sur une bonne intégration au milieu environnant en prenant en compte l'aspect des couvertures des constructions environnantes, en favorisant les matériaux comme l'ardoise naturelle, la tuile plate de terre cuite à pose traditionnelle (avec un minimum de 59 tuiles au mètre carré) de teinte sombre et non brillante, le zinc, l'inox et le cuivre non brillants. Le recours au bac acier sous réserve de la bonne intégration de la toiture dans le paysage urbain environnant.
5. Les teintes vives, criardes et brillantes sont interdites.
6. Sauf impossibilités techniques, les dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables doivent être intégrés à l'architecture des constructions et respecter la trame des éléments d'architecture dans laquelle ils s'intègrent.
7. Les lucarnes existantes doivent être conservées dans les projets de rénovations, travaux et/ou reconstructions. En cas d'impossibilités techniques, les lucarnes existantes se doivent d'être remplacées par des fenêtres de toit.
8. Les fenêtres de toiture seront encastrées dans la toiture et d'une forme présentant une hauteur supérieure au largueur.

Toiture des constructions annexes et des extensions

1. Les toitures mono-pentes et toits terrasses sont autorisées pour les annexes et les extensions.
2. Les toits sont tolérés sans pente minimale de toiture et les matériaux transparents ou translucides sont autorisés, de même que le recours au bac acier sous réserve de la bonne intégration de la toiture dans le paysage urbain environnant.
3. Les vérandas peuvent s'affranchir en tout ou partie des règles précédemment édictées en ce qui concerne notamment les matériaux, à condition que la structure s'inscrive en harmonie, en particulier de teinte, avec les façades et/ou la couverture de la construction à laquelle elles s'ajoutent. Leur hauteur n'excédera pas l'égout du toit de la construction existante.

Matériaux et couleurs de façades

1. Les murs de façade qui ne seraient pas réalisés en matériaux destinés à rester apparents devront recevoir un enduit.
2. Les façades latérales et postérieures des constructions devront être traitées avec le même soin que les façades principales, et en harmonie avec elles.
3. Les matériaux type pierre naturelle ou enduits aux couleurs apparentées aux constructions traditionnelles environnantes sont à favoriser.
4. Le recours au bois de couleur naturelle ou au bois brûlé est également autorisé pour les façades.
5. Les revêtements pourront faire appel à des teintes secondaires pour mettre en valeur ponctuellement certains éléments de la construction.
6. Les matériaux de type panneaux préfabriqués sont à limiter strictement au traitement de détails architecturaux.
7. Les couleurs vives, criardes et brillantes sont interdites.

Menuiseries et ouvertures

1. Les ouvertures nouvelles devront s'harmoniser avec les ouvertures existantes.
2. En cas de remplacement de menuiseries, la forme et les proportions des ouvertures anciennes pourront être respectées.
3. Les ouvertures doivent être à tendance verticale ou composées dans un ensemble vertical (plus hautes que larges) et respecter l'ordonnancement de la façade.
4. Les volets roulants sont autorisés à condition que les coffrets d'enroulement soient intégrés à la façade ou encastrés dans l'embrasure des fenêtres.

Clôtures

1. Tant en bordure des voies qu'entre les propriétés, les clôtures doivent être conçues de manière à s'intégrer convenablement dans l'environnement où elles se situent et à s'harmoniser avec la ou les constructions existantes sur la propriété et dans le voisinage immédiat.
2. Les clôtures doivent s'appuyer sur les principes édictés par l'OAP thématique Trame Verte et Bleue.

Clôtures en emprise publique

1. Les clôtures à l'alignement des voies, doivent conforter le front bâti. Ainsi en cas de clôtures avoisinantes dépassant la hauteur maximale autorisée, un alignement des hauteurs des clôtures sera permis.
2. En cas de clôtures végétales, un retrait minimal de 80cms par rapport aux limites parcellaires, est obligatoire afin que ces dernières n'empiètent pas sur le domaine public une fois leur taille adulte atteinte.
3. Les murs historiques existants pourront être restaurés et réhabilités en conservant leur hauteur d'origine. Les murs anciens et les piliers traditionnels doivent être conservés ou restaurés selon des matériaux d'aspect similaire. Les percements nécessaires à l'implantation des portails sont seuls autorisés.
4. Les clôtures doivent :
    - Être d'une hauteur maximale de 1,8 mètres (à l'exception des portails qui peuvent dépasser cette hauteur),
    - Prendre la forme :
        - de mur en pierre locales, en bauge ou recouverte d'un enduit d'aspect harmonieux par rapport aux constructions avoisinantes,
        - d'un mur bahut dont la proportion de 1/3 pour la partie basse et 2/3 pour la partie haute devra être respectée. Et dont la partie haute sera constitué d'éléments à claire-voie doublés ou non de haies vives,
        - de haies végétales d'essences locales,
        - d'un grillage doublé d'une haie d'essences locale.
5. L'emploi des matériaux/ dispositifs suivants est interdits :
    - les plaques préfabriquées en béton,
    - les éléments occultants de type canisses, brandes, claustras, palissades, pare-vues, etc. ainsi que les grillages rigides accompagnés de lames d'occultation.
6. Les portails seront d'aspect simple, opaque ou ajouré.
7. Les piliers seront réalisés dans un matériau similaire à celui de la construction principale ou des murs de clôture mitoyens.
8. Les boîtes aux lettres et les coffrets techniques doivent être encastrés dans les

clôtures, dans le portail ou dans les murs de la construction, sans débordement sur l'assiette de la voie publique.

Clôtures en limites séparatives

1. Les clôtures en limites séparatives ne doivent pas dépasser 2 mètres maximum.
2. Les clôtures végétales (haies) doivent être constituées de plusieurs essences d'usage local, combinant feuillages persistants (Houx, Ajonc, Genévrier, etc.) et feuillages caduques (charmes, érables sauf negundo, noisetier, cornouiller, chêne, troènes communs, aubépines monogyne, sureau noir, …) et ne doivent pas déborder sur le domaine public en limite séparative. Les thuyas, cyprès et les Espèces Exotiques Envahissantes sont interdites.
3. Les couleurs vives sont interdites.
4. En limite d'espace naturel (zone N) ou agricole (zone A), les nouvelles clôtures devront être obligatoirement composées de haies d'essences locales, doublées ou non de grillages ou de dispositifs à claire-voie laissant circuler la petite faune.
5. Les clôtures en limites séparatives doivent être implantées sur bornes.
6. Par ailleurs, les clôtures pleines perpendiculaires à l'écoulement sont interdites en zones inondables.

Pour toutes les constructions relatives aux commerces et à l'artisanat de la zone UX

Toute construction, agrandissement, restauration, annexe, doit être conçue en fonction du caractère du site de façon à s'harmoniser avec son environnement architectural et paysager.

1. Les devantures des locaux d'activités en rez-de-chaussée ne doivent pas dépasser le niveau bas du premier étage, de l'entresol ou du bandeau établi au-dessus du rez-de-chaussée et ne doivent englober ni fenêtres d'appartements, ni portes d'immeubles.
2. La protection des vitrines sera assurée par des grilles ou des rideaux à mailles ajourées. Les rideaux et volets roulants pleins sont interdits, sauf impératif à justifier.
3. Lors de la mise en place de rideaux sur des bâtiments neufs ou existants, les caissons doivent être incorporés dans le gros œuvre et ne pas présenter de saillie en façade
4. Les habillages des devantures commerciales ne doivent pas effacer les détails architecturaux des façades.
5. Dans un souci d'harmonie, il convient d'éviter l'usage des couleurs trop acidulées, autant pour la devanture que pour le mobilier. Il est conseillé de choisir des teintes rompues pour ne pas créer une trop grande pollution visuelle. Les différents éléments du commerce (devanture, enseigne, store, parasol, etc.) sont traités dans la même couleur.
6. Les boitiers lumineux monoblocs, les éclairages de couleurs ou intermittents (clignotant, défilant) et les lettres en tubes luminescents sont à proscrire.
7. L'éclairage devra être intégré à l'intérieur de la vitrine et non visible depuis l'espace public.
8. Tous les matériaux sont autorisés sous réserve qu'ils ne dénaturent pas le cadre paysager du secteur et qu'ils restent en cohérence avec l'architecture typique normande.

Pour toutes les constructions relatives à l'industrie, aux commerces de gros, aux entrepôts et aux autres destinations dans la zone UX

Toute construction, agrandissement, restauration, annexe, doit être conçue en fonction du caractère du site de façon à s'harmoniser avec son environnement architectural et paysager.

Toitures

Toiture des constructions principales

1. L'homogénéité de la toiture, tant en couleur qu'en matériaux, doit être respectée.
2. Les toitures devront prendre la forme d'une toiture terrasse, végétalisée ou non, d'une toiture mono-pente ou double pente, ou d'une toiture arrondie.
3. Les matériaux retenus respecteront tant que possible les préoccupations suivantes :
    - Assurer une durée de vie des produits, systèmes et procédés,
    - Choisir des procédés constructifs facilitant l'entretien de l'ouvrage,
    - Favoriser l'utilisation de matériaux recyclés, ou présentant des facilités de recyclage, et/ou privilégiant les filières locales,
    - Les toitures doivent être mates, de ton ardoise naturelle, tuile de terre cuite ou en matériaux métalliques non brillants (acier, zinc, aluminium, …).

4. Sauf impossibilités techniques, les dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables doivent être intégrés à l'architecture des constructions et respecter la trame des éléments d'architecture dans laquelle ils s'intègrent.
5. Les fenêtres de toiture seront encastrées dans la toiture et d'une forme présentant une hauteur supérieure aux largueurs.

Toiture des constructions annexes et des extensions

1. Les couvertures des annexes et des extensions des constructions, doivent être en harmonie avec la construction principale dans les volumes et les matériaux.

Matériaux et couleurs de façades

1. Les murs de façade qui ne seraient pas réalisés en matériaux destinés à rester apparents devront recevoir un enduit.
2. Les façades latérales et postérieures des constructions devront être traitées avec le même soin que les façades principales, et en harmonie avec elles.

Clôtures

1. Tant en bordure des voies qu'entre les propriétés, les clôtures doivent être conçues de manière à s'intégrer convenablement dans l'environnement où elles se situent et à s'harmoniser avec la ou les constructions existantes sur la propriété et dans le voisinage immédiat.
2. Les clôtures ne pourront dépasser une hauteur de 2 mètres.
3. Les clôtures ne sont pas obligatoires.
4. Elles seront constituées :
    - Soit d'un mur en maçonnerie pleine recouvert d'un enduit ou en brique ou à « pierres vues »,
    - Soit d'un soubassement ne pouvant comporter de parties pleines sur plus du tiers de leur hauteur mesurée à partir du sol, surmonté d'un grillage, d'un barreaudage vertical ou d'une grille simple,
    - Soit de pare-vues en bois ou de grillage, de préférence doublées de haies constituées d'un mélange d'au moins trois espèces arbustives locales, sauf servitudes de visibilité. Les haies de thuyas sont interdites.
5. Sont interdites
    - toutes clôtures à l'alignement quel que soit le matériau,
    - les plaques de tôle ou de béton préfabriqué pleins ou perforées.
6. Les boîtes aux lettres et les coffrets techniques doivent être encastrés dans les clôtures, dans le portail ou dans les murs de la construction, sans débordement sur l'assiette de la voie publique.

Pour les constructions relatives à l'ensemble des destinations de la zone UX

Equipements relatifs aux nouvelles technologies et énergies renouvelables

Petits éléments

Les équipements relatifs aux nouvelles technologies (type parabole/ antennes) ou à la mise en œuvre d'une démarche respectueuse de l'environnement (capteurs solaires, récupération des eaux pluviales, éoliennes, etc.) ne doivent pas porter atteinte aux lieux environnants. Les conditions de leur intégration visuelle devront être précisées dans les dossiers de permis de construire ou de demande d'autorisations diverses. Ils doivent aussi être de couleur compatible avec le lieu de fixation.

Panneaux solaires ou photovoltaïques

1. L'implantation de panneaux solaires au sol ou en toiture sera étudiée en relation avec le bâtiment et l'environnement de manière à limiter l'impact visuel depuis le domaine public et depuis les vues lointaines.
2. Pour les dispositifs d'énergie renouvelable en toiture, il est préconisé :
    - D'intégrer dans la composition architecturale d'ensemble de la construction et notamment aux volumes et à la pente de la toiture,
    - D'implanter les panneaux en partie basse de la toiture, en suivant une implantation horizontale du champ de captage plutôt que verticale, afin de préserver l'aspect du faîtage,
    - De choisir un capteur dont le coloris et la texture sont en accord avec la toiture,
    - D'aligner le champ de capteurs avec les ouvertures existantes en façade, et privilégier une certaine symétrie,

- De préférer une implantation encastrée plutôt qu'en superposition,
- De privilégier les implantations sur les toitures secondaires ou les dépendances.

Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements en matière de performances énergétiques et environnementales

1. Les constructions nouvelles devront intégrer des dispositifs de récupération de l'eau de pluie : ces ouvrages pourront servir à l'arrosage des jardins et pour tout autre usage conforme à la règlementation sanitaire.
2. Les constructions prendront en compte les objectifs de développement durable et la préservation de l'environnement tout en s'inscrivant en harmonie avec le paysage urbain existant, à savoir :
    - Favoriser les matériaux renouvelables, récupérables, recyclables,
    - Prévoir une isolation thermique qui limite les déperditions l'hiver et les apports de chaleur l'été pour réduire la consommation d'énergie,
    - Utiliser les énergies renouvelables,
    - Valoriser la lumière naturelle pour limiter les dépenses énergétiques.

En cas de construction neuve

1. Les constructions nouvelles doivent s'appuyer sur la règlementation environnementale en vigueur.
2. Les hauteurs des projets doivent tendre à intégrer les principes de l'architecture bioclimatique pour assurer le confort intérieur tant en hiver qu'en été. Ainsi, les constructions doivent être conçues (orientation/ dimensionnement/ protection des ouvertures) de manière à optimiser le rayonnement solaire en hiver pour favoriser les « apports passifs » et être protégées du soleil durant l'été par des dispositifs adaptés.
3. Le recours aux dispositifs de création d'énergie renouvelable est fortement encouragé. Dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble, différents modes de production pourront être regroupés sur certains bâtiments et/ou parkings au regard de leur localisation et/ou orientation.

En cas de projet de rénovation/ réhabilitation

1. Dans le cas de travaux relevant soit de la réglementation thermique sur l'existant, soit des obligations d'isolation rendues obligatoires par la loi de transition énergétique pour la croissance verte, des niveaux de performances énergétiques sont exigés.
2. En cas de travaux de ravalement et/ou de réfection de toiture et/ou d'aménagement de locaux en vue de les rendre habitables, le projet devra respecter les normes de performances énergétiques en vigueur.
3. En cas de travaux présentant une isolation par l'extérieur, le porteur de projet devra justifier d'une animation des façades par un choix pertinent des matériaux et des éléments de décor. Lorsque l'isolation par l'extérieur est préjudiciable au caractère architectural, des méthodes respectant le caractère architectural ou patrimonial (ex. : enduit isolant) doivent être privilégiées.
4. En cas de travaux de rénovation, d'installation ou de remplacement d'une paroi opaque ou vitrée d'un bâtiment existant, la performance de ce dernier doit respecter, sauf incapacité technique, les caractéristiques thermiques et la règlementation en vigueur.

Possibilité de déroger aux règles du PLUi pour les travaux d'isolation thermique des bâtiments existants

Un dépassement de 30 cm maximum par rapport aux règles d'implantation des constructions autorisées par le règlement du PLUi (hauteur, implantation) est permis, sans dépassement chez les propriétés privées pour :

- L'isolation en saillie des façades,
- L'installation de dispositifs de protection contre le rayonnement solaire,
- La surélévation des toitures des constructions existantes.

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

L'emprise au sol correspond à la projection verticale des volumes des constructions, tous débords et surplombs inclus. Les cas de figure ci-dessous ne sont pas compris dans le calcul de l'emprise au sol :

- Les portions entièrement enterrées des bâtis (places de parking et box, caves et locaux techniques…),
- Tous les éléments de modénature tels que les marquises, les bandeaux, les corniches,
- Les balcons et les terrasses surélevées d'une largeur inférieure ou égale à 1 mètre et les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements,
- Les ouvrages et les infrastructures techniques nécessaires au fonctionnement des équipements publics ou d'intérêt collectif.

Les escaliers extérieurs, les balcons, les terrasses surélevées et les avant-toits d'une largeur supérieure à 1 mètre, les constructions secondaires dites annexes, de même que les piscines enterrées, semi-enterrées ou hors-sol, seront comptabilisés dans le calcul de l'emprise au sol.

Un espace est considéré comme « de pleine terre » lorsqu'il n'existe aucune construction en sous-sol, ni en surplomb permettant d'assurer la continuité entre le sol et le sous-sol et ainsi d'exercer des fonctions associées à un sol naturel.

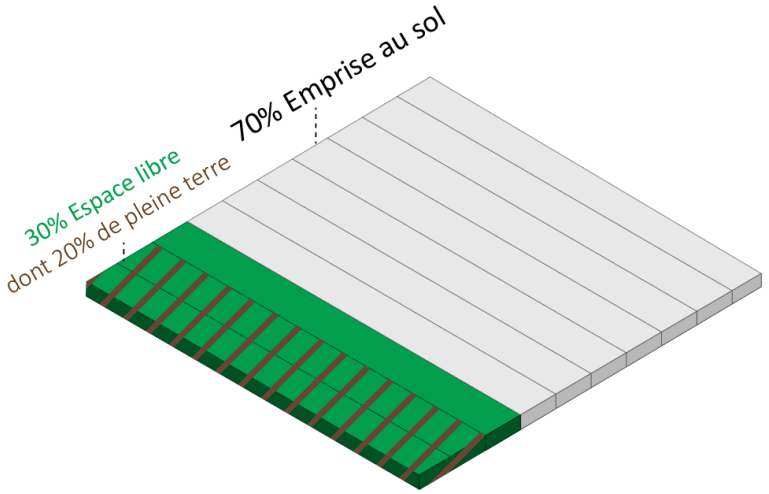
Emprise au sol et coefficient de pleine terre

Sur les terrains constructibles, il est prescrit une emprise au sol maximale et un coefficient de pleine terre minimal.

L'emprise au sol correspond à la projection verticale des volumes des constructions, tous débords et surplombs inclus.

Règle générale :

- L'emprise au sol maximale des constructions ne doit pas dépasser : 70% du ténement foncier,
- Un coefficient minimal de pleine terre de 20% est fixé.



Espaces libres et plantations

Les espaces libres correspondent à la superficie du terrain non-occupée par les constructions édifiées au-dessus du sol.

1. Les espaces libres doivent être préférentiellement paysagers et devront limiter l'imperméabilisation de leurs surfaces.
2. Les espaces de stationnement extérieurs devront limiter l'imperméabilisation des

sols. Ainsi, l'aménagement de ces espaces doit privilégier, sauf contraintes techniques à démontrer, l'utilisation de surfaces perméables (dalles alvéolées, pavés engazonnés, allées naturelles constituées d'un mélange terre/ pierres par exemple).

3. Les aires de stationnement à l'air libre de plus de 4 places, doivent être plantées à raison d'un arbre pour quatre emplacements.
4. Pour les projets de constructions neuves, un arbre devra être planté par tranche de 100 m² de superficie d'emprise foncière.

   Ces arbres devront être choisis de façon diversifiée. Seuls les végétaux d'essences locales sont autorisés.
5. Les plantations existantes de qualité doivent être maintenues et entretenues, les plantations nouvelles utiliseront obligatoirement des espèces adaptées au sol et aux conditions climatiques.
6. Ces dispositions ne s'appliquent pas aux équipements publics et d'intérêt collectif. Pour ces derniers, les espaces libres non affectés devront toutefois être traités de façon paysagère.

5.2.4 Le stationnement

Se référer aux dispositions applicables à l'ensemble des zones (chapitre 4).

5.3.1 Conditions de desserte par les voies publiques ou privées

Se référer aux dispositions applicables à l'ensemble des zones (chapitre 3).

5.3.2 Desserte par les réseaux

Se référer aux dispositions applicables à l'ensemble des zones (chapitre 3).

Zone UE

UE : zone urbaine à vocation d'équipements d'intérêt collectif et de service publics

Secteur urbain à vocation particulière d'équipements publics, d'intérêt collectif et de services publics.

Objectifs

Maintenir la vocation spécifique de ces secteurs et établir des règles d'implantations et d'aspects des constructions relativement souples afin de répondre à la diversité des formes bâties présentes, tout en permettant le renforcement des équipements structurants et d'intérêt général.

Dispositions spécifiques

Il est demandé de se reporter aux dispositions applicables à toute zone pour les règles relatives :

- Aux changements de destination,
- Aux éléments du patrimoine naturel protégés au titre des articles L151-19 et L151-23 du Code de l'Urbanisme,
- Aux éléments du patrimoine bâtis identifiés au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme,
- Aux risques.

5.1.1 Destinations et sous-destinations autorisées et interdites

Le tableau suivant précise les destinations et sous destinations autorisées sous réserve :

- Du respect des conditions particulières précisées à la suite du tableau pour les destinations et sous-destinations autorisées sous conditions,
- Des interdictions et limitations précisées à la suite du tableau.

Destination	Sous-destination	Autorisé	Autorisé sous conditions	Interdit
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole			X
	Exploitation forestière			X
Habitation	Logement		(1)	
	Hébergement			X
Commerce et activités de services	Artisanat et commerce de détail		(2)	
	Restauration	X		
	Commerce de gros			X
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	X		
	Hôtels			X
	Autres hébergements touristiques			X
	Cinéma			X
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	X		
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	X		
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale			X
	Salles d'art et de spectacles			X
	Équipements sportifs			X
	Autres équipements recevant du public			X
	Lieu de culte			X
Autres activités des secteurs primaire, secondaires et tertiaires	Industrie	X		
	Entrepôt	X		
	Bureau	X		
	Centre de congrès et d'exposition			X
	Cuisine dédiée à la vente en ligne			X

5.1.2 Autres interdictions

Sont de plus interdits dans toute la zone UE :

- Les constructions et établissements de toutes natures qui ne respectent pas le caractère de la zone ou qui sont incompatibles avec le paysage urbain environnant ; en particulier les dépôts de véhicules, les activités industrielles et qui risquent de nuire à l'environnement,
- Les dépôts à l'air libre de déchets, de ferrailles, de combustibles solides et véhicules hors d'usage (entreprises de cassage de voitures),
- L'ouverture et l'exploitation de carrières,
- Le stationnement de caravanes isolées et les micromaisons pour une durée supérieure à trois mois, sauf dans les bâtiments et remises et sur les terrains où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur,
- Les installations de camping soumises à autorisation préalable et le stationnement des caravanes.

5.1.3 Destinations et sous destinations autorisées sous conditions

Occupations et utilisations du sol autorisées sous conditions :

(1) Les constructions à usage d'habitation, dans la mesure où :

- Elles sont destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire au fonctionnement de l'établissement (direction, salariés, surveillance ou gardiennage),
- Elles sont incluses dans l'enveloppe bâtie du bâtiment abritant l'activité,
- Leur surface de plancher ne dépasse pas 20% de la surface de plancher totale du bâtiment, avec un maximum de 50 m² de surface de plancher par unité d'habitation.

(2) Les activités artisanales, les commerces de détail et les activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle nécessaires au fonctionnement des équipements publics et d'intérêt général.

Autres autorisations sous conditions particulières :

1. Sont autorisées sous conditions les installations classées, soumises à autorisation ou à déclaration préfectorale dès lors que ces dernières sont compatibles avec le voisinage.
2. Sont autorisées les constructions et installations, sous conditions d'être nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif.
3. Les reconstructions à l'identique après démolition/sinistre sont autorisées, sous réserve que le sinistre ne soit pas lié à un risque naturel référencé dans les documents graphiques du règlement et/ou mis en annexes du PLUi.
4. Les affouillements et exhaussements de sols sous condition d'être liés à la construction des bâtiments, aux équipements d'intérêt général et aux activités autorisées dans la zone ainsi qu'à l'aménagement paysager des espaces non construits accompagnant les constructions.

5.1.4 Mixité fonctionnelle et sociale

Non règlementée.

5.2.1 Volumétrie et implantation des constructions

Hauteur des constructions

Non règlementée.

Implantation par rapport aux emprises publiques, aux voiries publiques et voies privées ouvertes ou fermées à la circulation générale

Pour l'application des règles ci-après, le calcul se fait entre tous les points du projet de construction et le point le plus proche de la limite des voies.

Dans l'ensemble de la zone UE :

- L'implantation du bâti tient compte à la fois de la pente, de l'ensoleillement, de la végétation existante et des accès,
- Les terrassements sont limités au strict nécessaire, à l'emprise de la construction et à ses prolongements immédiats, le reste du terrain naturel est remis à son état initial.

Pour les constructions relatives à l'ensemble des destinations de la zone UE

Les constructions et installations projetées concernant les équipements publics et d'intérêt collectif, ainsi que leurs ouvrages et infrastructures techniques, pourront s'implanter jusqu'en limite d'alignement donnant sur la voirie publique, les emprises publiques existantes ou projetées (emplacements réservés) ou la voirie privée.

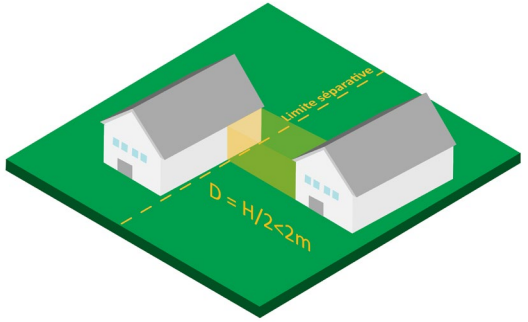
Implantations par rapport aux limites séparatives

Pour l'application des règles ci-après, le calcul se fait entre tous les points du projet de construction et le point le plus proche de la limite séparative.

Pour les constructions relatives à l'ensemble des destinations de la zone UE

Les constructions doivent s'implanter :

1. En respectant une distance minimum par rapport aux limites séparatives égale à la moitié de la hauteur de la construction, sans pouvoir être inférieure à 2 mètres.



2. Les constructions annexes d'une superficie inférieure ou égale à 12m2 pourront être implantées jusqu'en limite séparative.
3. La construction des extensions des bâtiments devra se faire dans la continuité de celui-ci.
4. Les dispositions de l'ensemble de cet article ne s'appliquent pas à la reconstruction et à la restauration à l'identique des bâtiments existants.

Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé.

5.2.2 Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Règle générale

La qualité architecturale ne résulte pas uniquement de dispositions réglementaires.

Les équipements autorisés dans la zone, par leur usage, l'importance de leurs programmes et de leurs surfaces, ainsi que leurs contraintes propres de fonctionnement et de structure, induisent des types architecturaux innovants et adaptés (façades, percements, toitures), notamment dans le cas de la mise en œuvre de matériaux ou de techniques liées aux économies d'énergies, aux énergies renouvelables, à la bioconstruction ou à la gestion des eaux pluviales.

En tout état de cause, une insertion dans le site doit être recherchée et argumentée, quant au choix des pentes de toitures, des matériaux employés et de leurs teintes.

Seuls les végétaux d'essences locales sont autorisés.

Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements en matière de performances énergétiques et environnementales

1. Les constructions nouvelles devront intégrer des dispositifs de récupération de l'eau de pluie : ces ouvrages pourront servir à l'arrosage des jardins et pour tout autre usage conforme à la règlementation sanitaire.
2. Les constructions prendront en compte les objectifs de développement durable et la préservation de l'environnement tout en s'inscrivant en harmonie avec le paysage urbain existant, à savoir :
    - Favoriser les matériaux renouvelables, récupérables, recyclables,
    - Prévoir une isolation thermique qui limite les déperditions l'hiver et les apports de chaleur l'été pour réduire la consommation d'énergie,
    - Utiliser les énergies renouvelables,
    - Valoriser la lumière naturelle pour limiter les dépenses énergétiques.

En cas de construction neuve

1. Les constructions nouvelles doivent s'appuyer sur la règlementation environnementale en vigueur.
2. Les hauteurs des projets doivent tendre à intégrer les principes de l'architecture bioclimatique pour assurer le confort intérieur tant en hiver qu'en été. Ainsi, les constructions doivent être conçues (orientation/ dimensionnement/ protection des ouvertures) de manière à optimiser le rayonnement solaire en hiver pour favoriser les « apports passifs » et être protégées du soleil durant l'été par des dispositifs adaptés.
3. Le recours aux dispositifs de création d'énergie renouvelable est fortement encouragé. Dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble, différents modes de production pourront être regroupés sur certains bâtiments et/ou parkings au regard de leur localisation et/ou orientation.

En cas de projet de rénovation/ réhabilitation

1. Dans le cas de travaux relevant soit de la réglementation thermique sur l'existant, soit des obligations d'isolation rendues obligatoires par la loi de transition énergétique pour la croissance verte, des niveaux de performances énergétiques sont exigés.
2. En cas de travaux de ravalement et/ou de réfection de toiture et/ou d'aménagement de locaux en vue de les rendre habitables, le projet devra respecter les normes de performances énergétiques en vigueur.
3. En cas de travaux présentant une isolation par l'extérieur, le porteur de projet devra justifier d'une animation des façades par un choix pertinent des matériaux et des éléments de décor. Lorsque l'isolation par l'extérieur est préjudiciable au caractère architectural, des méthodes respectant le caractère architectural ou patrimonial (ex. : enduit isolant) doivent être privilégiées.
4. En cas de travaux de rénovation, d'installation ou de remplacement d'une paroi opaque ou vitrée d'un bâtiment existant, la performance de ce dernier doit respecter, sauf incapacité technique, les caractéristiques thermiques et la règlementation en vigueur.

Possibilité de déroger aux règles du PLUi pour les travaux d'isolation thermique des bâtiments existants

Un dépassement de 30 cm maximum par rapport aux règles d'implantation des constructions autorisées par le règlement du PLUi (hauteur, implantation) est permis, sans dépassement chez les propriétés privées pour :

- L'isolation en saillie des façades,

- L'installation de dispositifs de protection contre le rayonnement solaire,
- La surélévation des toitures des constructions existantes.

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

L'emprise au sol correspond à la projection verticale des volumes des constructions, tous débords et surplombs inclus. Les cas de figure ci-dessous ne sont pas compris dans le calcul de l'emprise au sol :

- Les portions entièrement enterrées des bâtis (places de parking et box, caves et locaux techniques…),
- Tous les éléments de modénature tels que les marquises, les bandeaux, les corniches,
- Les balcons et les terrasses surélevées d'une largeur inférieure ou égale à 1 mètre et les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements,
- Les ouvrages et les infrastructures techniques nécessaires au fonctionnement des équipements publics ou d'intérêt collectif.

Les escaliers extérieurs, les balcons, les terrasses surélevées et les avant-toits d'une largeur supérieure à 1 mètre, les constructions secondaires dites annexes, de même que les piscines enterrées, semi-enterrées ou hors-sol, seront comptabilisés dans le calcul de l'emprise au sol.

Un espace est considéré comme « de pleine terre » lorsqu'il n'existe aucune construction en sous-sol, ni en surplomb permettant d'assurer la continuité entre le sol et le sous-sol et ainsi d'exercer des fonctions associées à un sol naturel.

Emprise au sol et coefficient de pleine terre

Non réglementée.

Espaces libres et plantations

Les espaces libres correspondent à la superficie du terrain non-occupée par les constructions édifiées au-dessus du sol.

1. Les espaces libres doivent être préférentiellement paysagers et devront limiter l'imperméabilisation de leurs surfaces.
2. Les espaces de stationnement extérieurs devront limiter l'imperméabilisation des sols. Ainsi, l'aménagement de ces espaces doit privilégier, sauf contraintes techniques à démontrer, l'utilisation de surfaces perméables (dalles alvéolées, pavés engazonnés, allées naturelles constituées d'un mélange terre/ pierres par exemple).
3. Les aires de stationnement à l'air libre de plus de 4 places, doivent être plantées à raison d'un arbre pour quatre emplacements.
4. Pour les projets de constructions neuves, un arbre devra être planté par tranche de 100 m² de superficie d'emprise foncière.

   Ces arbres devront être choisis de façon diversifiée. Seuls les végétaux d'essences locales sont autorisés.
5. Les plantations existantes de qualité doivent être maintenues et entretenues, les plantations nouvelles utiliseront obligatoirement des espèces adaptées au sol et aux conditions climatiques.
6. Ces dispositions ne s'appliquent pas aux équipements publics et d'intérêt collectif. Pour ces derniers, les espaces libres non affectés devront toutefois être traités de façon paysagère.

5.2.4 Le stationnement

Se référer aux dispositions applicables à l'ensemble des zones (chapitre 4).

5.3.1 Conditions de desserte par les voies publiques ou privées

Se référer aux dispositions applicables à l'ensemble des zones (chapitre 3).

5.3.2 Desserte par les réseaux

Se référer aux dispositions applicables à l'ensemble des zones (chapitre 3).

Zone UL

UL : zone urbaine à vocation d'activités touristique(s) et de loisir(s)

Secteur urbain réservé à l'emprise du parc d'attractions.

Objectifs

Maintenir la vocation spécifique de ces secteurs et établir des règles d'implantations et d'aspects des constructions adaptées afin de répondre à la diversité des formes et fonctions bâties présentes, et de permettre le développement du parc d'attractions.

Dispositions spécifiques

Il est demandé de se reporter aux dispositions applicables à toute zone pour les règles relatives :

- Aux changements de destination,
- Aux éléments du patrimoine naturel protégés au titre des articles L151-19 et L151-23 du Code de l'Urbanisme,
- Aux éléments du patrimoine bâtis identifiés au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme,
- Aux risques.

5.1.1 Destinations et sous-destinations autorisées et interdites

Le tableau suivant précise les destinations et sous destinations autorisées sous réserve :

- Du respect des conditions particulières précisées à la suite du tableau pour les destinations et sous-destinations autorisées sous conditions,
- Des interdictions et limitations précisées à la suite du tableau.

Destination	Sous-destination	Autorisé	Autorisé sous conditions	Interdit
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole			X
	Exploitation forestière			X
Habitation	Logement		(1)	
	Hébergement			X
Commerce et activités de services	Artisanat et commerce de détail		(2)	
	Restauration	X		
	Commerce de gros			X
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	X		
	Hôtels	X		
	Autres hébergements touristiques	X		
	Cinéma	X		
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	X		
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	X		
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale			X
	Salles d'art et de spectacles	X		
	Équipements sportifs	X		
	Autres équipements recevant du public	X		
	Lieu de culte			
Autres activités des secteurs primaire, secondaires et tertiaires	Industrie			X
	Entrepôt	X		
	Bureau	(3)		
	Centre de congrès et d'exposition	X		
	Cuisine dédiée à la vente en ligne			X

5.1.2 Autres interdictions

Sont de plus interdits dans toute la zone UL :

- Les constructions et établissements de toutes natures qui ne respectent pas le caractère de la zone ou qui sont incompatibles avec le paysage urbain environnant ; en particulier les dépôts de véhicules, les activités industrielles et qui risquent de nuire à l'environnement,
- Les dépôts à l'air libre de déchets, de ferrailles, de combustibles solides et véhicules hors d'usage (entreprises de cassage de voitures),
- L'ouverture et l'exploitation de carrières,
- Le stationnement de caravanes isolées et les micromaisons pour une durée supérieure à trois mois, sauf dans les bâtiments et remises et sur les terrains où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur,
- Les installations de camping soumises à autorisation préalable et le stationnement des caravanes.

5.1.3 Destinations et sous destinations autorisées sous conditions

Occupations et utilisations du sol autorisées sous conditions :

(1) Les constructions à usage d'habitation, dans la mesure où :

- Elles sont destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire au fonctionnement des établissements et services de la zone (direction, salariés, surveillance ou gardiennage),

(2) Les activités artisanales, les commerces de détail et les activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle nécessaires au fonctionnement du parc d'attraction.

(3) Les bureaux exclusivement liés et nécessaires au fonctionnement et à la gestion du parc d'attractions.

Autres autorisations sous conditions particulières :

1. Les aménagements, installations et constructions liés et nécessaires au parc d'attractions.
2. Les manèges et bâtiments les accueillant.
3. Sont autorisées sous conditions les installations classées, soumises à autorisation ou à déclaration préfectorale dès lors que ces dernières sont compatibles avec le voisinage.
4. Sont autorisées les constructions et installations, sous conditions d'être nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif.
5. Les reconstructions à l'identique après démolition/sinistre sont autorisées, sous réserve que le sinistre ne soit pas lié à un risque naturel référencé dans les documents graphiques du règlement et/ou mis en annexes du PLUi.
6. Les affouillements et exhaussements de sols sous condition d'être liés à la construction des bâtiments, aux équipements d'intérêt général et aux activités autorisées dans la zone ainsi qu'à l'aménagement paysager des espaces non construits accompagnant les constructions.

5.1.4 Mixité fonctionnelle et sociale

Non règlementée.

5.2.1 Volumétrie et implantation des constructions

Hauteur des constructions

Non règlementée.

Implantation par rapport aux emprises publiques, aux voiries publiques et voies privées ouvertes ou fermées à la circulation générale

Pour l'application des règles ci-après, le calcul se fait entre tous les points du projet de construction et le point le plus proche de la limite des voies.

Dans l'ensemble de la zone UL :

1. L'implantation de toutes constructions ne doit pas compromettre la sécurité de la circulation (visibilité, accès, etc. …).
2. Les constructions et installations de manèges devront être implantées en retrait d'au moins 5 mètres de l'axe de la voie.

Implantations par rapport aux limites séparatives

Pour l'application des règles ci-après, le calcul se fait entre tous les points du projet de construction et le point le plus proche de la limite séparative.

Dans l'ensemble de la zone UL, les constructions doivent s'implanter :

1. Soit en limite séparative,
2. Soit à une distance minimale des limites séparatives égale à la moitié de la hauteur de la construction sans être inférieure à 5 m.
3. Dans le cas d'agrandissement d'une construction existante ou pour l'implantation d'annexes de faible importance, des implantations autres pourront être autorisées si elles sont justifiées par des motifs techniques ou architecturaux.

Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé.

5.2.2 Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Règle générale

La qualité architecturale ne résulte pas uniquement de dispositions réglementaires.

Les équipements autorisés dans la zone, par leur usage, l'importance de leurs programmes et de leurs surfaces, ainsi que leurs contraintes propres de fonctionnement et de structure, induisent des types architecturaux innovants et adaptés (façades, percements, toitures), notamment dans le cas de la mise en œuvre de matériaux ou de techniques liées aux économies d'énergies, aux énergies renouvelables, à la bioconstruction ou à la gestion des eaux pluviales.

En tout état de cause, une insertion dans le site doit être recherchée et argumentée, quant au choix des pentes de toitures, des matériaux employés et de leurs teintes.

Seuls les végétaux d'essences locales sont autorisés.

Pour les constructions à usage d'habitation

Toute construction ayant pour usage une habitation (de gardien ou de direction) devra respecter les dispositions relatives à la qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère de la zone UE.

Pour les autres constructions

Quant aux installations nécessaires au parc, elles devront :

1. Être adaptées par leur type ou leur conception à la topographie du sol et non le sol à la construction.
2. Les toitures, par leur pente, la teinte de leurs matériaux de couverture et la forme de leurs ouvertures éventuelles, doivent respecter l'aspect dominant des toitures existantes dans l'environnement immédiat.
3. L'emploi de matériaux de fortune et de volumes récupérés est interdit.
4. L'emploi de tôles métalliques non peintes et de tout matériau brillant est interdit.
5. L'acier - inox ou le cuivre et le zinc sont autorisés.
6. L'emploi à nu des matériaux, destinés à être enduits ou peints (briques creuses, parpaings d'agglomérés, etc. …), est interdit.
7. Les clôtures doivent présenter une simplicité d'aspect (forme, matériaux, couleur) en harmonie avec son environnement et la rue.

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

L'emprise au sol correspond à la projection verticale des volumes des constructions, tous débords et surplombs inclus. Les cas de figure ci-dessous ne sont pas compris dans le calcul de l'emprise au sol :

- Les portions entièrement enterrées des bâtis (places de parking et box, caves et locaux techniques…),
- Tous les éléments de modénature tels que les marquises, les bandeaux, les corniches,
- Les balcons et les terrasses surélevées d'une largeur inférieure ou égale à 1 mètre et les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements,
- Les ouvrages et les infrastructures techniques nécessaires au fonctionnement des équipements publics ou d'intérêt collectif.

Les escaliers extérieurs, les balcons, les terrasses surélevées et les avant-toits d'une largeur supérieure à 1 mètre, les constructions secondaires dites annexes, de même que les piscines enterrées, semi-enterrées ou hors-sol, seront comptabilisés dans le calcul de l'emprise au sol.

Un espace est considéré comme « de pleine terre » lorsqu'il n'existe aucune construction en sous-sol, ni en surplomb permettant d'assurer la continuité entre le sol et le sous-sol et ainsi d'exercer des fonctions associées à un sol naturel.

Emprise au sol et coefficient de pleine terre

Non réglementée.

Espaces libres et plantations

Les espaces libres correspondent à la superficie du terrain non-occupée par les constructions édifiées au-dessus du sol.

1. Les espaces libres doivent être préférentiellement paysagers et devront limiter l'imperméabilisation de leurs surfaces.
2. Les espaces de stationnement extérieurs devront limiter l'imperméabilisation des sols. Ainsi, l'aménagement de ces espaces doit privilégier, sauf contraintes techniques à démontrer, l'utilisation de surfaces perméables (dalles alvéolées, pavés engazonnés, allées naturelles constituées d'un mélange terre/ pierres par exemple).
3. Les aires de stationnement à l'air libre de plus de 4 places, doivent être plantées à raison d'un arbre pour quatre emplacements.
4. Pour les projets de constructions neuves, un arbre devra être planté par tranche de 100 m² de superficie d'emprise foncière.

   Ces arbres devront être choisis de façon diversifiée. Seuls les végétaux d'essences locales sont autorisés.
5. Les plantations existantes de qualité doivent être maintenues et entretenues, les plantations nouvelles utiliseront obligatoirement des espèces adaptées au sol et aux conditions climatiques.
6. Ces dispositions ne s'appliquent pas aux équipements publics et d'intérêt collectif. Pour ces derniers, les espaces libres non affectés devront toutefois être traités de façon paysagère.

5.2.4 Le stationnement

Se référer aux dispositions applicables à l'ensemble des zones (chapitre 4).

5.3.1 Conditions de desserte par les voies publiques ou privées

Se référer aux dispositions applicables à l'ensemble des zones (chapitre 3).

5.3.2 Desserte par les réseaux

Se référer aux dispositions applicables à l'ensemble des zones (chapitre 3).

Chapitre 6 : dispositions applicables aux zones à urbaniser

Zone 1AUa

1AUa : zone à urbaniser à vocation d'habitat en centre-bourg

Elle correspond aux espaces d'extension des communes situés dans le prolongement des zones U. Ces secteurs bénéficient de la présence des réseaux nécessaires à leur urbanisation.

Dispositions spécifiques

Il est demandé de se reporter aux dispositions applicables à l'ensemble de la zone pour les règles relatives :

- Aux changements de destination,
- Aux éléments du patrimoine naturel protégés au titre des articles L151-19 et L151-23 du Code de l'Urbanisme,
- Aux éléments du patrimoine bâtis identifiés au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme,
- Aux risques.

6.1.1 Destinations et sous-destinations autorisées et interdites

Le tableau suivant précise les destinations et sous destinations autorisées sous réserve :

- Du respect des conditions particulières précisées à la suite du tableau pour les destinations et sous-destinations autorisées sous conditions,
- Des interdictions et limitations précisées à la suite du tableau.

Destination	Sous-destination	Autorisé	Autorisé sous conditions	Interdit
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole			X
	Exploitation forestière			X
Habitation	Logement	X		
	Hébergement	X		
Commerce et activités de services	Artisanat et commerce de détail		(1)	
	Restauration	X		
	Commerce de gros			X
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	X		
	Hôtels	X		
	Autres hébergements touristiques	X		
	Cinéma	X		
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	X		
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés		(2)	
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	X		
	Salles d'art et de spectacles	X		
	Équipements sportifs	X		
	Autres équipements recevant du public	X		
	Lieu de culte	X		
Autres activités des secteurs primaires, secondaires et tertiaires	Industrie			X
	Entrepôt		(3)	
	Bureau		X	
	Centre de congrès et d'exposition			X
	Cuisine dédiée à la vente en ligne			X

6.1.2 Autres interdictions

Sont interdits dans toute la zone 1AUa :

- Les constructions et établissements de toutes natures qui ne respectent pas le caractère de la zone ou qui sont incompatibles avec le paysage urbain environnant ; en particulier les dépôts de véhicules, les activités industrielles et qui risquent de nuire à l'environnement,
- Les dépôts à l'air libre de déchets, de ferrailles, de combustibles solides et véhicules hors d'usage (entreprises de cassage de voitures),
- L'ouverture et l'exploitation de carrières,
- Le stationnement de caravanes isolées et des micromaisons pour une durée supérieure à trois mois, sauf dans les bâtiments et remises et sur les terrains où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur,
- Les installations de camping soumises à autorisation préalable et le stationnement des caravanes.

6.1.3 Destinations et sous destinations autorisées sous conditions

Occupations et utilisations du sol autorisées sous conditions :

(1) Les activités artisanales et commerciales de détail si leur surface de vente est inférieure à 300m².

(2) Sont autorisés, les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés, dès lors que ces derniers ne sont pas générateurs de nuisances avec les habitations voisines.

(3) Les entrepôts sont autorisés à condition d'être liés à une activité commerciale de vente de détail ou artisanale, déjà existante à la date d'approbation du PLUi et de ne pas dépasser 200m² de surface d'activité.

Autres autorisations sous conditions particulières :

- Sont autorisées sous conditions les installations classées, soumises à autorisation ou à déclaration préfectorale dès lors que ces dernières sont compatibles avec le voisinage.
- Sont autorisées les constructions et installations, sous conditions d'être nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif.
- Les reconstructions à l'identique après démolition/sinistre sont autorisées, sous réserve que le sinistre ne soit pas lié à un risque naturel référencé dans les documents graphiques du règlement et/ou mis en annexes du PLUi.
- Les affouillements et exhaussements de sols sous condition d'être liés à la construction des bâtiments, aux équipements d'intérêt général et aux activités autorisées dans la zone ainsi qu'à l'aménagement paysager des espaces non construits accompagnant les constructions.

6.1.4 Mixité fonctionnelle et sociale

Conditions relatives aux logements

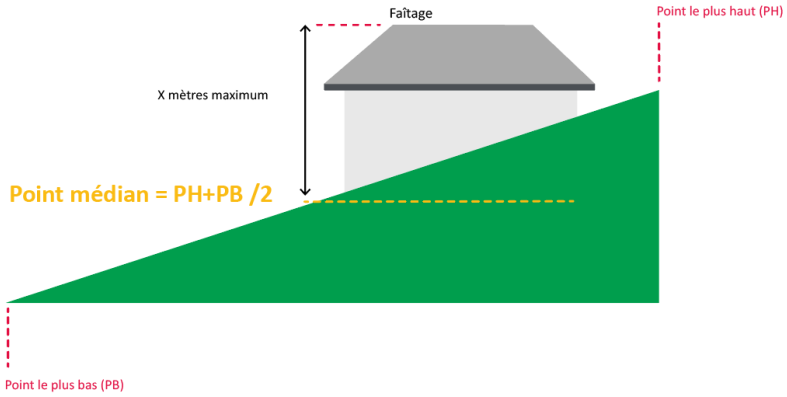
Dans la zone 1AUa, couverte par des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP), les typologies et granulométries mentionnés pour chaque secteur ciblé se substituent aux règles du présent règlement écrit.

6.2.1 Volumétrie et implantation des constructions

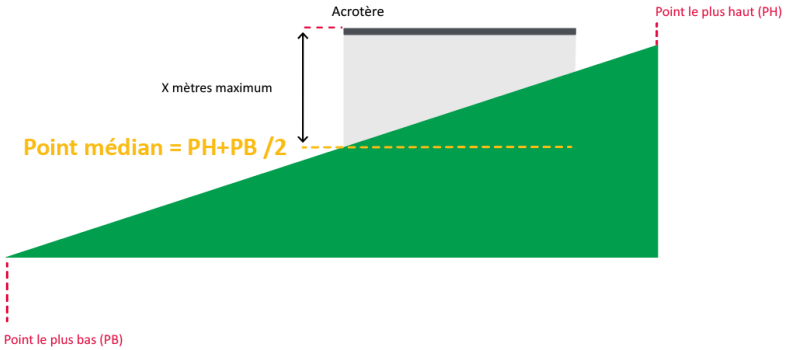
Hauteur des constructions

1. Les éléments techniques tels que cheminées, ouvrages de ventilation, dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables, ne sont pas pris en compte pour le calcul de hauteur, sous réserve que leur traitement architectural soit satisfaisant au regard des dispositions relatives à l'aspect extérieur des constructions.
2. Il n'est pas fixé de hauteur maximale pour les équipements d'intérêt collectif et services publics.
3. La hauteur des constructions annexes est limitée à 4,50 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère en tous points de la construction, sans pouvoir dépasser un niveau.
4. Lorsque la construction s'inscrit dans un alignement de fait, la hauteur autorisée doit être comparable à celle des constructions mitoyennes, avec une tolérance de plus ou moins 1 mètre, sans pouvoir dépasser la hauteur maximale fixée ci-dessus.
5. En cas de réalisation de toits habitables ou toits terrasses, ces espaces devront constituer de véritables pièces à vivre, par exemple en aménageant une partie de toiture, ou encore un accès extérieur type balcon ou terrasse.
6. En cas de terrain en déclivité, la hauteur est mesurée à partir du point médian entre le point le plus haut et le point le plus bas du terrain naturel avant aménagement. Le point le plus haut à prendre comme référence correspond au faîtage de la construction ou au sommet de l'acrotère dans le cas de toiture terrasse.

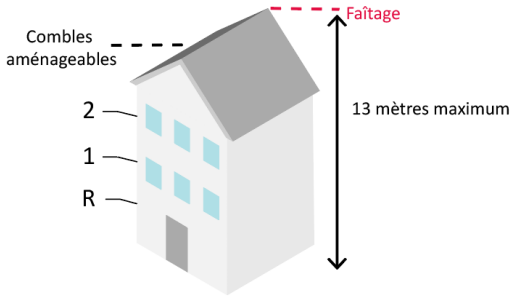
En cas de toiture avec pente



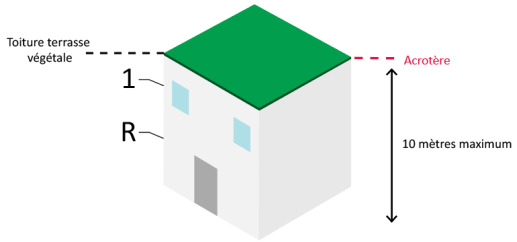
En cas de toiture terrasse



7. La hauteur des constructions est limitée à RDC+2+C sans pouvoir dépasser 13 mètres au faîtage.



8. En cas de toit de terrasse, la hauteur des constructions est limitée à RDC+1 sans pouvoir dépasser 10 mètres à l'acrotère. La végétalisation de la toiture est obligatoire en cas de toit plat.



Implantation par rapport aux emprises publiques, aux voiries publiques et voies privées ouvertes ou fermées à la circulation générale

Pour l'application des règles ci-après, le calcul se fait entre tous les points du projet de construction et le point le plus proche de la limite des voies.

L'implantation du bâti tient compte à la fois de la pente, de l'ensoleillement, de la végétation existante et des accès :

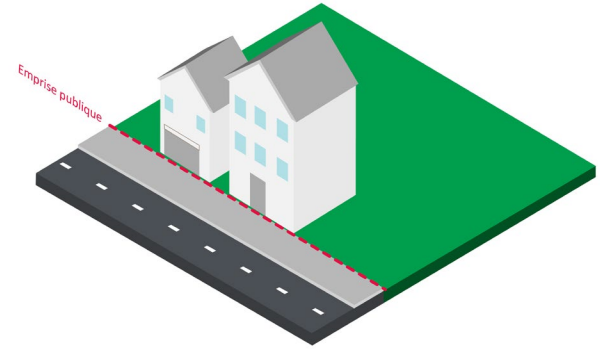
- Le bâti s'implante en s'adaptant au mieux au terrain naturel,
- Le bâti s'implante au plus près de l'accès existant : au point le plus haut pour les terrains desservis par l'amont et au point le plus bas pour les terrains desservis par l'aval,

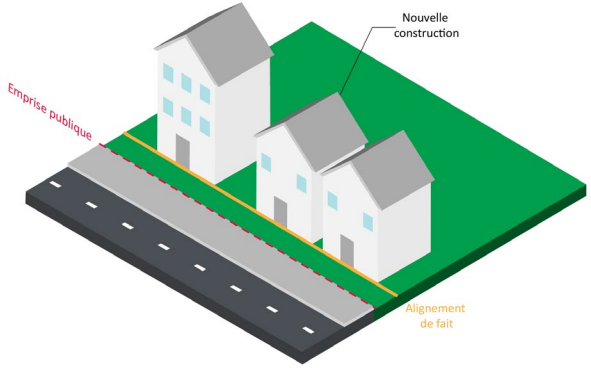
Accès par le haut de la parcelle

Accès par le bas la parcelle

- Les terrassements sont limités au strict nécessaire, à l'emprise de la construction et à ses prolongements immédiats, le reste du terrain naturel est remis à son état initial.

1. Les constructions nouvelles doivent être implantées soit :
   - à l'alignement des voies publiques et des emprises publiques,
   - ou lorsqu'il existe un alignement de fait des constructions existantes, même non mitoyennes, le long des voies publiques ouvertes à la circulation publique, les constructions nouvelles doivent respecter cet alignement. Cet alignement peut être obtenu partiellement par des éléments de jonction des constructions existantes (mur formant clôture pleine, constructions annexes).





2. La différence de retrait par rapport aux constructions voisines devra être réduite au moyen de l'installation de clôtures percées d'ouvertures strictement nécessaires à

l'accès au terrain.

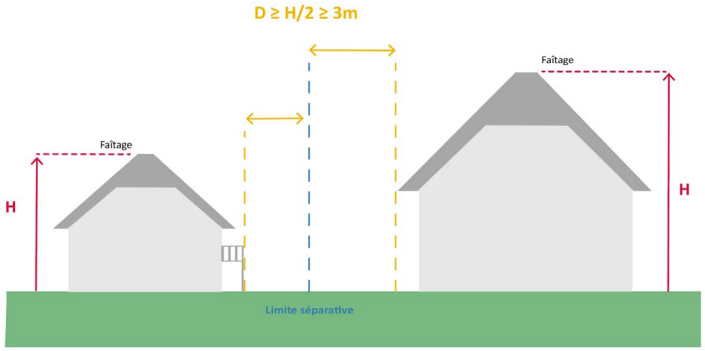
Dispositions particulières

1. En cas d'implantation des constructions en limites d'emprises publiques, les pignons pourront directement s'implanter sur la limite.
2. L'extension d'une construction existante à la date d'approbation du PLUi implantée en retrait de l'alignement peut être édifiée dans le prolongement de la construction qu'elle étend.
3. Les balcons, encorbellements, saillies sur le domaine public ne sont autorisés qu'au-delà de 4,5 mètres de hauteurs au-dessus des espaces piétons.

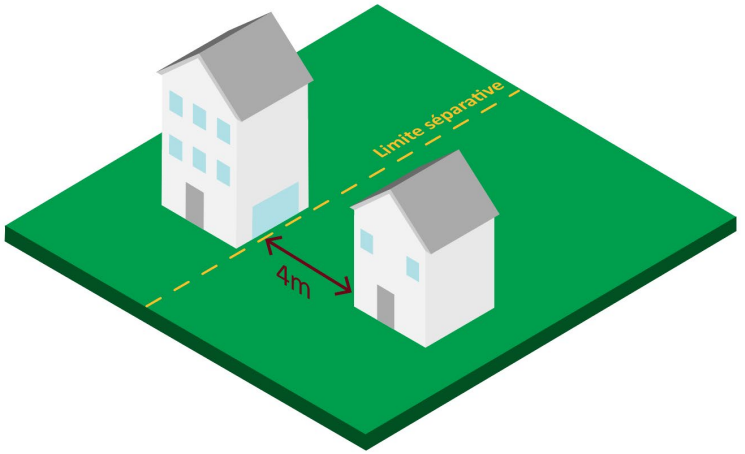
Implantations des constructions par rapport aux limites séparatives

Pour l'application des règles ci-après, le calcul se fait entre tous les points du projet de construction et le point le plus proche de la limite séparative.

1. Les constructions doivent s'implanter :
   - A minima sur une limite séparative,
   - Ou respecter une distance minimum par rapport aux limites séparatives égale à la moitié de la hauteur de la construction, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.



2. En cas de retrait, lorsque leur façade ou partie de leur façade comporte un ou plusieurs éléments créant des vues, les constructions doivent respecter une distance minimum par rapport aux limites séparatives de 4 mètres.



Dispositions particulières

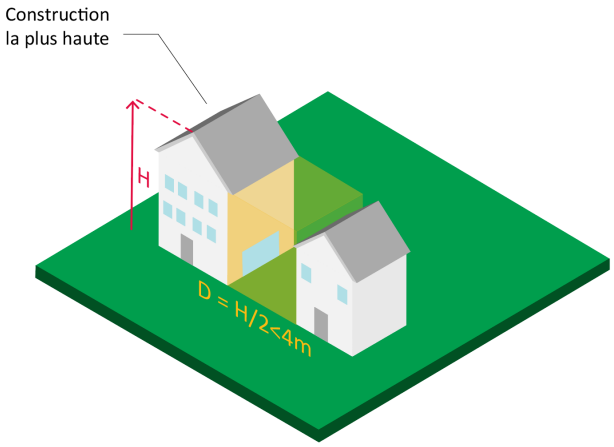
1. Les constructions annexes d'une superficie inférieure ou égale à 20m² pourront être implantés jusqu'en limite séparative, à l'exception des piscines qui devront respecter une distance minimum par rapport aux limites séparatives de 3 mètres.
2. Les extensions des bâtiments devront se faire dans la continuité du bâti existant sans déroger aux règles générales de la zone.
3. Les équipements d'intérêt collectif et services publics peuvent s'implanter librement à condition de ne pas porter atteinte à la qualité architecturale de la zone.
4. Les dispositions de l'ensemble de cet article ne s'appliquent pas à la reconstruction et à la restauration à l'identique des bâtiments existants.

Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

De manière générale, plusieurs constructions peuvent être édifiées sur un même terrain.

1. L'implantation des constructions doit :
   - Permettre l'intervention sans gêne des véhicules de secours ou d'urgence,
   - Ne devra pas entrainer de problème de sécurité routière, notamment en matière de visibilité.
2. Deux constructions non contiguës par un mur ou par une couverture seront espacées au moins de 2 mètres en cas d'absence d'ouvertures.

   En cas de façades ou parties de façades en vis-à-vis comportant un ou plusieurs éléments créant des vues :
   - La distance séparant les constructions doit être égale à la moitié de la hauteur de la construction la plus haute, sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.



3. Il n'est pas fixé de règles dans les cas suivants :
   - Entre une construction annexe et une construction principale ou entre annexes.
   - Les équipements d'intérêt collectif et services publics entre eux ou entre ceux-ci et une autre construction.

6.2.2 Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Règle générale

1. Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, des sites ou des paysages, sans interdire une architecture diversifiée, innovante et de qualité, afin de ne pas conforter la banalisation du paysage. Elles respecteront les principes suivants :
    - Présenter une simplicité de volume,
    - Tout pastiche d'une architecture archaïque ou étrangère à la région est interdit.
2. Tous travaux réalisés sur une construction existante, y compris les travaux de ravalement, doivent respecter et mettre en valeur les caractéristiques urbanistiques et architecturales de ladite construction.
3. Pour les équipements d'intérêt collectif et les services publics :
    - La construction est adaptée à la fonction et à l'usage de l'équipement et respecte le paysage bâti et naturel dans lequel il s'inscrit.

Toute construction, agrandissement, restauration, annexe, doit être conçue en fonction du caractère du site de façon à s'harmoniser avec l'environnement architectural et paysager de l'Allier.

Toitures

Toiture des constructions principales

1. Les combles et toitures doivent présenter une simplicité de volume et une unité de conception,
2. Les toitures seront d'une à quatre pentes au maximum, sous réserve que la pente soit comprise entre 35° et 45°.
3. Les toitures terrasses et les toitures mono-pentes de faibles pentes sont uniquement autorisées :
    - Dans le cadre de techniques innovantes d'économie ou de production d'énergie (ex : toitures végétalisées),
    - Pour les extensions, annexes ou les éléments de liaisons,
    - Pour les constructions à vocation d'équipements publics et les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
4. Le choix des matériaux de couverture doit être fondé et argumenté sur une bonne intégration au milieu environnant en prenant en compte l'aspect des couvertures des constructions environnantes, en favorisant les matériaux comme l'ardoise naturelle, la tuile plate de terre cuite à pose traditionnelle (avec un minimum de 59 tuiles au mètre carré) de teinte sombre et non brillante, le zinc, l'inox et le cuivre non brillants. Le recours au bac acier sous réserve de la bonne intégration de la toiture dans le paysage urbain environnant.
5. Les teintes vives, criardes et brillantes sont interdites.
6. Sauf impossibilités techniques, les dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables doivent être intégrés à l'architecture des constructions et respecter la trame des éléments d'architecture dans laquelle ils s'intègrent.
7. Les lucarnes existantes doivent être conservées dans les projets de rénovations, travaux et/ou reconstructions. En cas d'impossibilités techniques, les lucarnes existantes se doivent d'être remplacées par des fenêtres de toit.
8. Les fenêtres de toiture seront encastrées dans la toiture et d'une forme présentant une hauteur supérieure à la largeur.

Toiture des constructions annexes et des extensions

1. Les toitures mono-pentes et toits terrasses sont autorisées pour les annexes et les extensions.
2. Les toits sont tolérés sans pente minimale de toiture et les matériaux transparents ou translucides sont autorisés, de même que le recours au bac acier sous réserve de la bonne intégration de la toiture dans le paysage urbain environnant.
3. Les vérandas peuvent s'affranchir en tout ou partie des règles précédemment édictées en ce qui concerne notamment les matériaux, à condition que la structure s'inscrive en harmonie, en particulier de teinte, avec les façades et/ou la couverture de la construction à laquelle elles s'ajoutent. Leur hauteur n'excédera pas l'égout du toit de la construction existante.

Matériaux et couleurs de façades

1. Les murs de façade qui ne seraient pas réalisés en matériaux destinés à rester apparents devront recevoir un enduit.
2. Les façades latérales et postérieures des constructions devront être traitées avec le même soin que les façades principales, et en harmonie avec elles.
3. Les matériaux type pierre naturelle ou enduits aux couleurs apparentées aux constructions traditionnelles environnantes sont à favoriser.
4. Le recours au bois de couleur naturelle ou au bois brûlé est également autorisé pour les façades.
5. Les revêtements pourront faire appel à des teintes secondaires pour mettre en valeur ponctuellement certains éléments de la construction.
6. Les matériaux de type panneaux préfabriqués sont à limiter strictement au traitement de détails architecturaux.
7. Les couleurs vives, criardes et brillantes sont interdites.

Menuiseries et ouvertures

1. Les ouvertures nouvelles devront s'harmoniser avec les ouvertures existantes.
2. En cas de remplacement de menuiseries, la forme et les proportions des ouvertures anciennes pourront être respectées.
3. Les ouvertures doivent être à tendance verticale ou composées dans un ensemble vertical (plus hautes que larges) et respecter l'ordonnancement de la façade.
4. Les volets roulants sont autorisés à condition que les coffrets d'enroulement soient intégrés à la façade ou encastrés dans l'embrasure des fenêtres.

Clôtures

1. Tant en bordure des voies qu'entre les propriétés, les clôtures doivent être conçues de manière à s'intégrer convenablement dans l'environnement où elles se situent et à s'harmoniser avec la ou les constructions existantes sur la propriété et dans le voisinage immédiat.
2. Les clôtures doivent s'appuyer sur les principes édictés par l'OAP thématique Trame Verte et Bleue.

Clôtures en emprise publique

1. Les clôtures à l'alignement des voies, doivent conforter le front bâti. Ainsi en cas de clôtures avoisinantes dépassant la hauteur maximale autorisée, un alignement des hauteurs des clôtures sera permis.
2. En cas de clôtures végétales, un retrait minimal de 80cms par rapport aux limites parcellaires, est obligatoire afin que ces dernières n'empiètent pas sur le domaine public une fois leur taille adulte atteinte.
3. Les murs historiques existants pourront être restaurés et réhabilités en conservant leur hauteur d'origine. Les murs anciens et les piliers traditionnels doivent être conservés ou restaurés selon des matériaux d'aspect similaire. Les percements nécessaires à l'implantation des portails sont seuls autorisés.
4. Les clôtures doivent :
    - Être d'une hauteur maximale de 1,8 mètres (à l'exception des portails qui peuvent dépasser cette hauteur),
    - Prendre la forme :
        - de mur en pierre locales, en bauge ou recouverte d'un enduit d'aspect harmonieux par rapport aux constructions avoisinantes,
        - d'un mur bahut dont la proportion de 1/3 pour la partie basse et 2/3 pour la partie haute devra être respectée. Et dont la partie haute sera constitué d'éléments à claire-voie doublés ou non de haies vives,
        - de haies végétales d'essences locales,
        - d'un grillage doublé d'une haie d'essences locale.
5. L'emploi des matériaux/ dispositifs suivants est interdits :
    - les plaques préfabriquées en béton,
    - les éléments occultants de type canisses, brandes, claustras, palissades, pare-vues, etc. ainsi que les grillages rigides accompagnés de lames d'occultation.
6. Les portails seront d'aspect simple, opaque ou ajouré.
7. Les piliers seront réalisés dans un matériau similaire à celui de la construction principale ou des murs de clôture mitoyens.
8. Les boîtes aux lettres et les coffrets techniques doivent être encastrés dans les

clôtures, dans le portail ou dans les murs de la construction, sans débordement sur l'assiette de la voie publique.

Clôtures en limites séparatives

1. Les clôtures en limites séparatives ne doivent pas dépasser 2 mètres maximum.
2. Les clôtures végétales (haies) doivent être constituées de plusieurs essences d'usage local, combinant feuillages persistants (Houx, Ajonc, Genévrier, etc.) et feuillages caduques (charmes, érables sauf negundo, noisetier, cornouiller, chêne, troènes communs, aubépines monogyne, sureau noir, …) et ne doivent pas déborder sur le domaine public en limite séparative. Les thuyas, cyprès et les Espèces Exotiques Envahissantes sont interdites.
3. Les couleurs vives sont interdites.
4. En limite d'espace naturel (zone N) ou agricole (zone A), les nouvelles clôtures devront être obligatoirement composées de haies d'essences locales, doublées ou non de grillages ou de dispositifs à claire-voie laissant circuler la petite faune.
5. Les clôtures en limites séparatives doivent être implantées sur bornes.
6. Par ailleurs, les clôtures pleines sont interdites en zones inondables.

Equipements relatifs aux nouvelles technologies et énergies renouvelables

Petits éléments

Les équipements relatifs aux nouvelles technologies (type parabole/ antennes) ou à la mise en œuvre d'une démarche respectueuse de l'environnement (capteurs solaires, récupération des eaux pluviales, éoliennes, etc.) ne doivent pas porter atteinte aux lieux environnants. Les conditions de leur intégration visuelle devront être précisées dans les dossiers de permis de construire ou de demande d'autorisations diverses. Ils doivent aussi être de couleur compatible avec le lieu de fixation.

Panneaux solaires ou photovoltaïques

1. L'implantation de panneaux solaires au sol ou en toiture sera étudiée en relation avec le bâtiment et l'environnement de manière à limiter l'impact visuel depuis le domaine public et depuis les vues lointaines.
2. Pour les dispositifs d'énergie renouvelable en toiture, il est préconisé :
    - D'intégrer dans la composition architecturale d'ensemble de la construction et notamment aux volumes et à la pente de la toiture,
    - D'implanter les panneaux en partie basse de la toiture, en suivant une implantation horizontale du champ de captage plutôt que verticale, afin de préserver l'aspect du faîtage,
    - De choisir un capteur dont le coloris et la texture sont en accord avec la toiture,
    - D'aligner le champ de capteurs avec les ouvertures existantes en façade, et privilégier une certaine symétrie,
    - De préférer une implantation encastrée plutôt qu'en superposition,
    - De privilégier les implantations sur les toitures secondaires ou les dépendances.

Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements en matière de performances énergétiques et environnementales

1. Les constructions nouvelles devront intégrer des dispositifs de récupération de l'eau de pluie : ces ouvrages pourront servir à l'arrosage des jardins et pour tout autre usage conforme à la règlementation sanitaire.
2. Les constructions prendront en compte les objectifs de développement durable et la préservation de l'environnement tout en s'inscrivant en harmonie avec le paysage urbain existant, à savoir :
    - Favoriser les matériaux renouvelables, récupérables, recyclables,
    - Prévoir une isolation thermique qui limite les déperditions l'hiver et les apports de chaleur l'été pour réduire la consommation d'énergie,
    - Utiliser les énergies renouvelables,
    - Valoriser la lumière naturelle pour limiter les dépenses énergétiques.

En cas de construction neuve

1. Les constructions nouvelles doivent s'appuyer sur la règlementation environnementale en vigueur.
2. Les hauteurs des projets doivent tendre à intégrer les principes de l'architecture bioclimatique pour assurer le confort intérieur tant en hiver qu'en été. Ainsi, les constructions doivent être conçues (orientation/ dimensionnement/ protection des ouvertures) de manière à optimiser le rayonnement solaire en hiver pour favoriser les « apports passifs » et être protégées du soleil durant l'été par des dispositifs adaptés.
3. Le recours aux dispositifs de création d'énergie renouvelable est fortement encouragé. Dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble, différents modes de production pourront être regroupés sur certains bâtiments et/ou parkings au regard de leur localisation et/ou orientation.

En cas de projet de rénovation/ réhabilitation

1. Dans le cas de travaux relevant soit de la réglementation thermique sur l'existant, soit des obligations d'isolation rendues obligatoires par la loi de transition énergétique pour la croissance verte, des niveaux de performances énergétiques sont exigés.
2. En cas de travaux de ravalement et/ou de réfection de toiture et/ou d'aménagement de locaux en vue de les rendre habitables, le projet devra respecter les normes de performances énergétiques en vigueur.
3. En cas de travaux présentant une isolation par l'extérieur, le porteur de projet devra justifier d'une animation des façades par un choix pertinent des matériaux et des éléments de décor. Lorsque l'isolation par l'extérieur est préjudiciable au caractère

architectural, des méthodes respectant le caractère architectural ou patrimonial (ex. : enduit isolant) doivent être privilégiées.

4. En cas de travaux de rénovation, d'installation ou de remplacement d'une paroi opaque ou vitrée d'un bâtiment existant, la performance de ce dernier doit respecter, sauf incapacité technique, les caractéristiques thermiques et la règlementation en vigueur.

Possibilité de déroger aux règles du PLUi pour les travaux d'isolation thermique des bâtiments existants

Un dépassement de 30 cm maximum par rapport aux règles d'implantation des constructions autorisées par le règlement du PLUi (hauteur, implantation) est permis, sans dépassement chez les propriétés privées pour :

- L'isolation en saillie des façades,
- L'installation de dispositifs de protection contre le rayonnement solaire,
- La surélévation des toitures des constructions existantes.

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

L'emprise au sol correspond à la projection verticale des volumes des constructions, tous débords et surplombs inclus. Les cas de figure ci-dessous ne sont pas compris dans le calcul de l'emprise au sol :

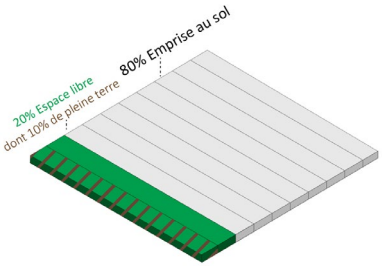
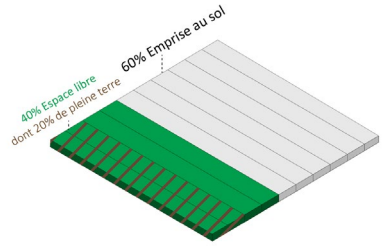
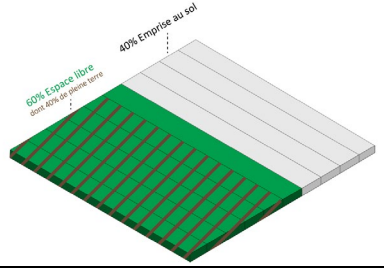
- Les portions entièrement enterrées des bâtis (places de parking et box, caves et locaux techniques…),
- Tous les éléments de modénature tels que les marquises, les bandeaux, les corniches,
- Les balcons et les terrasses surélevées d'une largeur inférieure ou égale à 1 mètre et les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements,
- Les ouvrages et les infrastructures techniques nécessaires au fonctionnement des équipements publics ou d'intérêt collectif.

Les escaliers extérieurs, les balcons, les terrasses surélevées et les avant-toits d'une largeur supérieure à 1 mètre, les constructions secondaires dites annexes, de même que les piscines enterrées, semi-enterrées ou hors-sol, seront comptabilisés dans le calcul de l'emprise au sol.

Un espace est considéré comme « de pleine terre » lorsqu'il n'existe aucune construction en sous-sol, ni en surplomb permettant d'assurer la continuité entre le sol et le sous-sol et ainsi d'exercer des fonctions associées à un sol naturel.

Emprise au sol et coefficient de pleine terre

1. Sur les terrains constructibles, il est prescrit une emprise au sol maximale et un coefficient de pleine terre minimal.
2. L'emprise au sol correspond à la projection verticale des volumes des constructions, tous débords et surplombs inclus.
3. Les dispositions applicables sont déclinées selon la superficie de l'unité foncière et précisées dans le tableau suivant :

Superficie de l'unité foncière	Dispositions applicables		
	Emprise au sol maximale des constructions	Coefficient de pleine terre minimal	Schémas illustratifs
< à 400 m²	80%	10%	
Entre 400 et 600 m²	60%	20%	
> 600 m²	40%	50%	

Espaces libres et plantations

Les espaces libres correspondent à la superficie du terrain non-occupée par les constructions édifiées au-dessus du sol.

1. Les espaces libres doivent être préférentiellement paysagers et devront limiter l'imperméabilisation de leurs surfaces.

2. Les espaces de stationnement extérieurs devront limiter l'imperméabilisation des sols. Ainsi, l'aménagement de ces espaces doit privilégier, sauf contraintes techniques à démontrer, l'utilisation de surfaces perméables (dalles alvéolées, pavés engazonnés, allées naturelles constituées d'un mélange terre/ pierres par exemple).
3. Les aires de stationnement à l'air libre de plus de 4 places, doivent être plantées à raison d'un arbre pour quatre emplacements.
4. Pour les projets de constructions neuves, un arbre devra être planté par tranche de 100 m² de superficie d'emprise foncière.

   Ces arbres devront être choisis de façon diversifiée. Seuls les végétaux d'essences locales sont autorisés.
5. Les plantations existantes de qualité doivent être maintenues et entretenues, les plantations nouvelles utiliseront obligatoirement des espèces adaptées au sol et aux conditions climatiques.
6. Ces dispositions ne s'appliquent pas aux équipements publics et d'intérêt collectif. Pour ces derniers, les espaces libres non affectés devront toutefois être traités de façon paysagère.

6.2.4 Le stationnement

Se référer aux dispositions applicables à l'ensemble des zones (chapitre 4).

6.3.1 Conditions de desserte par les voies publiques ou privées

Se référer aux dispositions applicables à l'ensemble des zones (chapitre 3).

6.3.2 Desserte par les réseaux

Se référer aux dispositions applicables à l'ensemble des zones (chapitre 3).

Zone 1AUb

1AUb : zone à urbaniser de centre-bourg et secteur au tissu urbain peu dense dédiés majoritairement à l'habitat

Caractéristiques

- Zone urbaine mixte, moyennement à peu dense ou des centres bourgs au tissu diffus. Le tissu est majoritairement ancien mais peut aussi accueillir des constructions récentes.
- Des constructions implantées en retrait ou à l'alignement.
- Un mélange de constructions hautes et/ou basses.
- Des densités bâties moins importantes que dans le pavillonnaire.

Objectifs

Maintenir l'ambiance urbaine des espaces ainsi que leur qualité architecturale tout en y permettant la densification. Cette densification ne doit cependant pas s'y faire au détriment de la qualité de vie ni de la sécurité.

Dispositions spécifiques

Il est demandé de se reporter aux dispositions applicables à toute zone pour les règles relatives :

- Aux changements de destination,
- Aux éléments du patrimoine naturel protégés au titre des articles L151-19 et L151-23 du Code de l'Urbanisme,
- Aux éléments du patrimoine bâtis identifiés au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme,
- Aux risques.

6.1.1 Destinations et sous-destinations autorisées et interdites

Le tableau suivant précise les destinations et sous destinations autorisées sous réserve :

- Du respect des conditions particulières précisées à la suite du tableau pour les destinations et sous-destinations autorisées sous conditions,
- Des interdictions et limitations précisées à la suite du tableau.

Destination	Sous-destination	Autorisé	Autorisé sous conditions	Interdit
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole			X
	Exploitation forestière			X
Habitation	Logement	X		
	Hébergement	X		
Commerce et activités de services	Artisanat et commerce de détail		(1)	
	Restauration	X		
	Commerce de gros			X
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	X		
	Hôtels	X		
	Autres hébergements touristiques	X		
	Cinéma	X		
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	X		
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés		(2)	
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	X		
	Salles d'art et de spectacles	X		
	Équipements sportifs	X		
	Autres équipements recevant du public	X		
	Lieu de culte	X		
Autres activités des secteurs primaires, secondaires et tertiaires	Industrie			X
	Entrepôt		(3)	
	Bureau	X		
	Centre de congrès et d'exposition			X
	Cuisine dédiée à la vente en ligne			X

6.1.2 Autres interdictions

Sont de plus interdits dans toute la zone 1AUb :

- Les constructions et établissements de toutes natures qui ne respectent pas le caractère de la zone ou qui sont incompatibles avec le paysage urbain environnant ; en particulier les dépôts de véhicules, les activités industrielles et qui risquent de nuire à l'environnement,
- Les dépôts à l'air libre de déchets, de ferrailles, de combustibles solides et véhicules hors d'usage (entreprises de cassage de voitures),
- L'ouverture et l'exploitation de carrières,
- Le stationnement de caravanes isolées et des micromaisons pour une durée supérieure à trois mois, sauf dans les bâtiments et remises et sur les terrains où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur,
- Les installations de camping soumises à autorisation préalable et le stationnement des caravanes.

6.1.3 Destinations et sous destinations autorisées sous conditions

Occupations et utilisations du sol autorisées sous conditions :

(1) Les activités artisanales et commerciales de détail si leur surface de vente est inférieure à 300m².

(2) Sont autorisés, les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés, dès lors que ces derniers ne sont pas générateurs de nuisances avec les habitations voisines.

(3) Les entrepôts sont autorisés à condition d'être liés à une activité commerciale de vente de détail ou artisanale, déjà existante à la date d'approbation du PLUi et de ne pas dépasser 200m² de surface d'activité.

Autres autorisations sous conditions particulières :

- Sont autorisées sous conditions les installations classées, soumises à autorisation ou à déclaration préfectorale dès lors que ces dernières sont compatibles avec le voisinage.
- Sont autorisées les constructions et installations, sous conditions d'être nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif.
- Les reconstructions à l'identique après démolition/sinistre sont autorisées, sous réserve que le sinistre ne soit pas lié à un risque naturel référencé dans les documents graphiques du règlement et/ou mis en annexes du PLUi.
- Les affouillements et exhaussements de sols sous condition d'être liés à la construction des bâtiments, aux équipements d'intérêt général et aux activités autorisées dans la zone ainsi qu'à l'aménagement paysager des espaces non construits accompagnant les constructions.

6.1.4 Mixité fonctionnelle et sociale

Conditions relatives aux logements

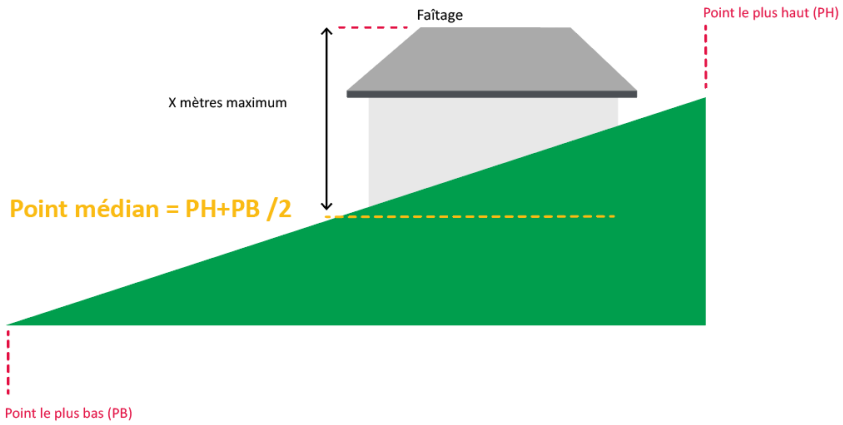
Dans la zone 1AUb, couverte par des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP), les typologies et granulométries mentionnés pour chaque secteur ciblé se substituent aux règles du présent règlement écrit.

6.2.1 Volumétrie et implantation des constructions

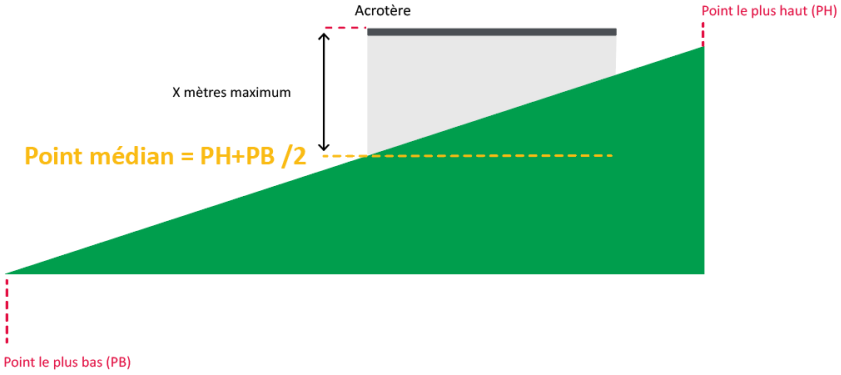
Hauteur des constructions

1. Les éléments techniques tels que cheminées, ouvrages de ventilation, dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables, ne sont pas pris en compte pour le calcul de hauteur, sous réserve que leur traitement architectural soit satisfaisant au regard des dispositions relatives à l'aspect extérieur des constructions.
2. Il n'est pas fixé de hauteur maximale pour les équipements d'intérêt collectif et services publics.
3. La hauteur des constructions annexes est limitée à 4,50 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère en tous points de la construction, sans pouvoir dépasser un niveau.
4. Lorsque la construction s'inscrit dans un alignement de fait, la hauteur autorisée doit être comparable à celle des constructions mitoyennes, avec une tolérance de plus ou moins 1 mètre, sans pouvoir dépasser la hauteur maximale fixée ci-dessus.
5. En cas de réalisation de toits habitables ou toits terrasses, ces espaces devront constituer de véritables pièces à vivre, par exemple en aménageant une partie de toiture, ou encore un accès extérieur type balcon ou terrasse.
6. En cas de terrain en déclivité, la hauteur est mesurée à partir du point médian entre le point le plus haut et le point le plus bas du terrain naturel avant aménagement. Le point le plus haut à prendre comme référence correspond au faîtage de la construction ou au sommet de l'acrotère dans le cas de toiture terrasse.

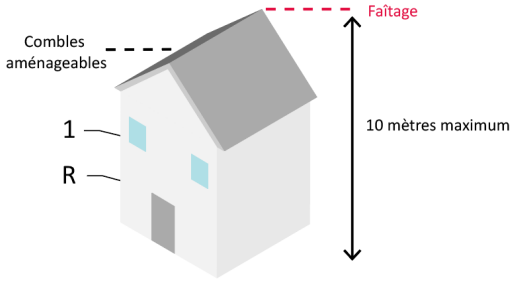
En cas de toiture avec pente



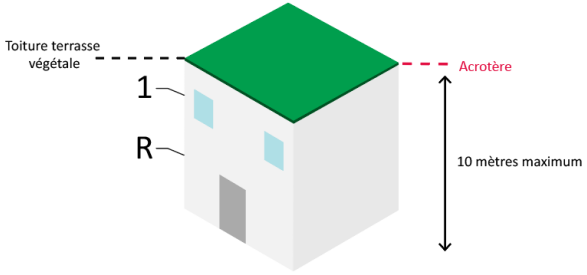
En cas de toiture terrasse



7. La hauteur des constructions est limitée à RDC+1+C sans pouvoir dépasser 10 mètres au faîtage.



8. En cas de toiture terrasse, la hauteur des constructions est limitée à RDC+1 sans pouvoir dépasser 10 mètres à l'acrotère. La végétalisation de la toiture est obligatoire en cas de toit plat.



Implantation par rapport aux emprises publiques, aux voiries publiques et voies privées ouvertes ou fermées à la circulation générale

Pour l'application des règles ci-après, le calcul se fait entre tous les points du projet de construction et le point le plus proche de la limite des voies.

L'implantation du bâti tient compte à la fois de la pente, de l'ensoleillement, de la végétation existante et des accès :

- Le bâti s'implante en s'adaptant au mieux au terrain naturel,
- Le bâti s'implante au plus près de l'accès existant : au point le plus haut pour les terrains desservis par l'amont et au point le plus bas pour les terrains desservis par l'aval,

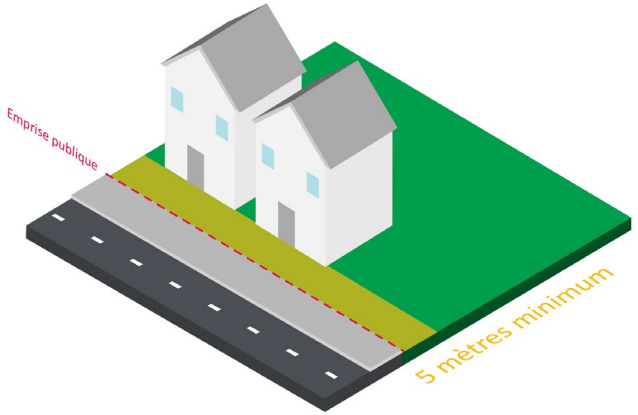
Accès par le haut de la parcelle

Accès par le bas la parcelle

- Les terrassements sont limités au strict nécessaire, à l'emprise de la construction et à ses prolongements immédiats, le reste du terrain naturel est remis à son état initial.

Les constructions nouvelles doivent être implantées soit :

- en retrait de 5 mètres minimum par rapport aux voies publiques et aux emprises publiques,
- ou lorsqu'il existe un alignement de fait des constructions existantes, même non mitoyennes, le long des voies publiques ouvertes à la circulation publique, les constructions nouvelles doivent respecter cet alignement. Cet alignement peut être obtenu partiellement par des éléments de jonction des constructions existantes (mur formant clôture pleine, constructions annexes.



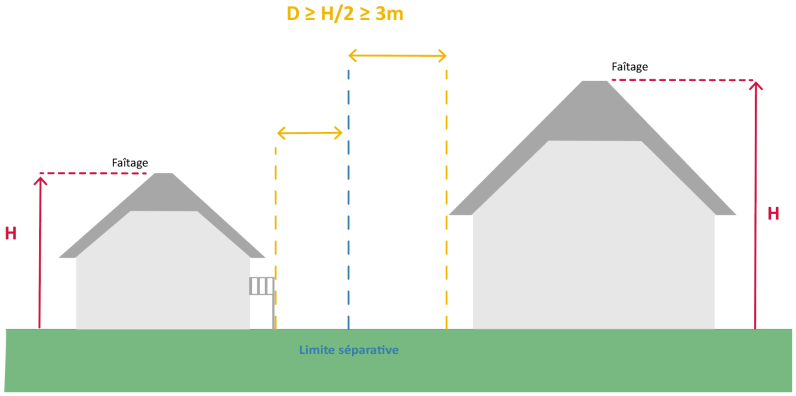
1. Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, ces dernières pourront s'implanter à l'alignement ou en retrait. En cas de retrait, celui-ci sera au moins égal à 1 mètre.
2. Les balcons, encorbellements, saillies sur le domaine public ne sont autorisés qu'au-delà de 4,5 mètres de hauteurs au-dessus des espaces piétons.

Implantations par rapport aux limites séparatives

Pour l'application des règles ci-après, le calcul se fait entre tous les points du projet de construction et le point le plus proche de la limite séparative.

Dans l'ensemble de la zone

1. Les constructions doivent s'implanter soit :
   - S'implanter sur au moins une limite séparative,
   - Ou respecter une distance minimum par rapport aux limites séparatives égale à la moitié de la hauteur de la construction, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.



2. En cas de retrait, lorsque leur façade ou partie de leur façade comporte un ou plusieurs éléments créant des vues, les constructions doivent respecter une distance minimum par rapport aux limites séparatives minimum de 4 mètres.
3. Les constructions annexes d'une superficie inférieure ou égale à 20m2 pourront être implantés jusqu'en limite séparative, à l'exception des piscines qui devront respecter une distance minimum par rapport aux limites séparatives de 3 mètres.
4. Les extensions des bâtiments devront se faire dans la continuité du bâti existant.

Dispositions particulières

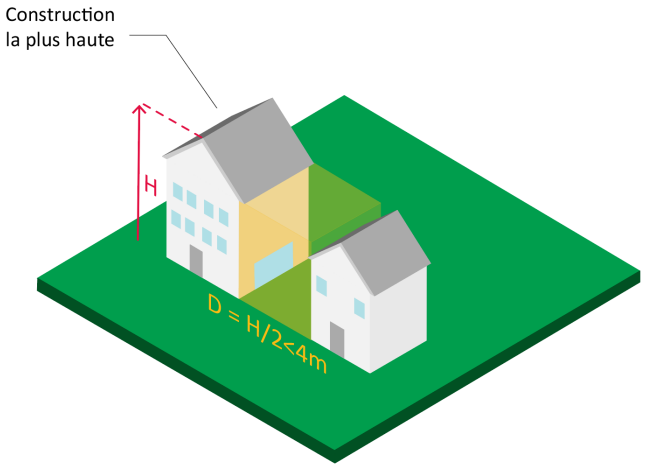
1. Les équipements d'intérêt collectif et services publics peuvent s'implanter librement.
2. Les dispositions de l'ensemble de cet article ne s'appliquent pas à la reconstruction et à la restauration à l'identique des bâtiments existants.

Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

De manière générale, plusieurs constructions peuvent être édifiées sur un même terrain.

1. L'implantation des constructions doit :
    - Permettre l'intervention sans gêne des véhicules de secours ou d'urgence,
    - Ne devra pas entrainer de problème de sécurité routière, notamment en matière de visibilité.
2. Deux constructions non contiguës par un mur ou par une couverture seront espacées au moins de 2 mètres en cas d'absence d'ouvertures.

    En cas de façades ou parties de façades en vis-à-vis comportant un ou plusieurs éléments créant des vues :
    - La distance séparant les constructions doit être égale à la moitié de la hauteur de la construction la plus haute, sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.



3. Il n'est pas fixé de règles dans les cas suivants :
    - Entre une construction annexe et une construction principale ou entre annexes.
    - Les équipements d'intérêt collectif et services publics entre eux ou entre ceux-ci et une autre construction.

6.2.2 Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Règle générale

1. Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, des sites ou des paysages, sans interdire une architecture diversifiée, innovante et de qualité, afin de ne pas conforter la banalisation du paysage. Elles respecteront les principes suivants :
    - Présenter une simplicité de volume,
    - Tout pastiche d'une architecture archaïque ou étrangère à la région est interdit.
2. Tous travaux réalisés sur une construction existante, y compris les travaux de ravalement, doivent respecter et mettre en valeur les caractéristiques urbanistiques et architecturales de ladite construction.
3. Pour les équipements d'intérêt collectif et les services publics :
    - La construction est adaptée à la fonction et à l'usage de l'équipement et respecte le paysage bâti et naturel dans lequel il s'inscrit.

Toute construction, agrandissement, restauration, annexe, doit être conçue en fonction du caractère du site de façon à s'harmoniser avec l'environnement architectural et paysager de l'Allier.

Toitures

Toiture des constructions principales

1. Les combles et toitures doivent présenter une simplicité de volume et une unité de conception,
2. Les toitures seront d'une à quatre pentes au maximum, sous réserve que la pente soit comprise entre 35° et 45°.
3. Les toitures terrasses et les toitures mono-pentes de faibles pentes sont uniquement autorisées :
    - Dans le cadre de techniques innovantes d'économie ou de production d'énergie (ex : toitures végétalisées),
    - Pour les extensions, annexes ou les éléments de liaisons,
    - Pour les constructions à vocation d'équipements publics et les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
4. Le choix des matériaux de couverture doit être fondé et argumenté sur une bonne intégration au milieu environnant en prenant en compte l'aspect des couvertures des constructions environnantes, en favorisant les matériaux comme l'ardoise naturelle, la tuile plate de terre cuite à pose traditionnelle (avec un minimum de 59 tuiles au mètre carré) de teinte sombre et non brillante, le zinc, l'inox et le cuivre non brillants. Le recours au bac acier sous réserve de la bonne intégration de la toiture dans le paysage urbain environnant.
5. Les teintes vives, criardes et brillantes sont interdites.
6. Sauf impossibilités techniques, les dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables doivent être intégrés à l'architecture des constructions et respecter la trame des éléments d'architecture dans laquelle ils s'intègrent.
7. Les lucarnes existantes doivent être conservées dans les projets de rénovations, travaux et/ou reconstructions. En cas d'impossibilités techniques, les lucarnes existantes se doivent d'être remplacées par des fenêtres de toit.
8. Les fenêtres de toiture seront encastrées dans la toiture et d'une forme présentant une hauteur supérieure à la largeur.

Toiture des constructions annexes et des extensions

1. Les toitures mono-pentes et toits terrasses sont autorisées pour les annexes et les extensions.
2. Les toits sont tolérés sans pente minimale de toiture et les matériaux transparents ou translucides sont autorisés, de même que le recours au bac acier sous réserve de la bonne intégration de la toiture dans le paysage urbain environnant.
3. Les vérandas peuvent s'affranchir en tout ou partie des règles précédemment édictées en ce qui concerne notamment les matériaux, à condition que la structure s'inscrive en harmonie, en particulier de teinte, avec les façades et/ou la couverture de la construction à laquelle elles s'ajoutent. Leur hauteur n'excédera pas l'égout du toit de la construction existante.

Matériaux et couleurs de façades

1. Les murs de façade qui ne seraient pas réalisés en matériaux destinés à rester apparents devront recevoir un enduit.
2. Les façades latérales et postérieures des constructions devront être traitées avec le

même soin que les façades principales, et en harmonie avec elles.

3. Les matériaux type pierre naturelle ou enduits aux couleurs apparentées aux constructions traditionnelles environnantes sont à favoriser.
4. Le recours au bois de couleur naturelle ou au bois brûlé est également autorisé pour les façades.
5. Les revêtements pourront faire appel à des teintes secondaires pour mettre en valeur ponctuellement certains éléments de la construction.
6. Les matériaux de type panneaux préfabriqués sont à limiter strictement au traitement de détails architecturaux.
7. Les couleurs vives, criardes et brillantes sont interdites.

Menuiseries et ouvertures

1. Les ouvertures nouvelles devront s'harmoniser avec les ouvertures existantes.
2. En cas de remplacement de menuiseries, la forme et les proportions des ouvertures anciennes pourront être respectées.
3. Les ouvertures doivent être à tendance verticale ou composées dans un ensemble vertical (plus hautes que larges) et respecter l'ordonnancement de la façade.
4. Les volets roulants sont autorisés à condition que les coffrets d'enroulement soient intégrés à la façade ou encastrés dans l'embrasure des fenêtres.

Clôtures

1. Tant en bordure des voies qu'entre les propriétés, les clôtures doivent être conçues de manière à s'intégrer convenablement dans l'environnement où elles se situent et à s'harmoniser avec la ou les constructions existantes sur la propriété et dans le voisinage immédiat.
2. Les clôtures doivent s'appuyer sur les principes édictés par l'OAP thématique Trame Verte et Bleue.

Clôtures en emprise publique

1. Les clôtures à l'alignement des voies, doivent conforter le front bâti. Ainsi en cas de clôtures avoisinantes dépassant la hauteur maximale autorisée, un alignement des hauteurs des clôtures sera permis.
2. En cas de clôtures végétales, un retrait minimal de 80cms par rapport aux limites parcellaires, est obligatoire afin que ces dernières n'empiètent pas sur le domaine public une fois leur taille adulte atteinte.
3. Les murs historiques existants pourront être restaurés et réhabilités en conservant leur hauteur d'origine. Les murs anciens et les piliers traditionnels doivent être conservés ou restaurés selon des matériaux d'aspect similaire. Les percements nécessaires à l'implantation des portails sont seuls autorisés.
4. Les clôtures doivent :
    - Être d'une hauteur maximale de 1,8 mètres (à l'exception des portails qui peuvent dépasser cette hauteur),
    - Prendre la forme :
        - de mur en pierre locales, en bauge ou recouverte d'un enduit d'aspect harmonieux par rapport aux constructions avoisinantes,
        - d'un mur bahut dont la proportion de 1/3 pour la partie basse et 2/3 pour la partie haute devra être respectée. Et dont la partie haute sera constitué d'éléments à claire-voie doublés ou non de haies vives,
        - de haies végétales d'essences locales,
        - d'un grillage doublé d'une haie d'essences locale.
5. L'emploi des matériaux/ dispositifs suivants est interdits :
    - les plaques préfabriquées en béton,
    - les éléments occultants de type canisses, brandes, claustras, palissades, pare-vues, etc. ainsi que les grillages rigides accompagnés de lames d'occultation.
6. Les portails seront d'aspect simple, opaque ou ajouré.
7. Les piliers seront réalisés dans un matériau similaire à celui de la construction principale ou des murs de clôture mitoyens.
8. Les boîtes aux lettres et les coffrets techniques doivent être encastrés dans les clôtures, dans le portail ou dans les murs de la construction, sans débordement sur l'assiette de la voie publique.

Clôtures en limites séparatives

1. Les clôtures en limites séparatives ne doivent pas dépasser 2 mètres maximum.

2. Les clôtures végétales (haies) doivent être constituées de plusieurs essences d'usage local, combinant feuillages persistants (Houx, Ajonc, Genévrier, etc.) et feuillages caduques (charmes, érables sauf negundo, noisetier, cornouiller, chêne, troènes communs, aubépines monogyne, sureau noir, …) et ne doivent pas déborder sur le domaine public en limite séparative. Les thuyas, cyprès et les Espèces Exotiques Envahissantes sont interdites.
3. Les couleurs vives sont interdites.
4. En limite d'espace naturel (zone N) ou agricole (zone A), les nouvelles clôtures devront être obligatoirement composées de haies d'essences locales, doublées ou non de grillages ou de dispositifs à claire-voie laissant circuler la petite faune.
5. Les clôtures en limites séparatives doivent être implantées sur bornes.
6. Par ailleurs, les clôtures pleines sont interdites en zones inondables.

Equipements relatifs aux nouvelles technologies et énergies renouvelables

Petits éléments

Les équipements relatifs aux nouvelles technologies (type parabole/ antennes) ou à la mise en œuvre d'une démarche respectueuse de l'environnement (capteurs solaires, récupération des eaux pluviales, éoliennes, etc.) ne doivent pas porter atteinte aux lieux environnants. Les conditions de leur intégration visuelle devront être précisées dans les dossiers de permis de construire ou de demande d'autorisations diverses. Ils doivent aussi être de couleur compatible avec le lieu de fixation.

Panneaux solaires ou photovoltaïques

1. L'implantation de panneaux solaires au sol ou en toiture sera étudiée en relation avec le bâtiment et l'environnement de manière à limiter l'impact visuel depuis le domaine public et depuis les vues lointaines.
2. Pour les dispositifs d'énergie renouvelable en toiture, il est préconisé :
    - D'intégrer dans la composition architecturale d'ensemble de la construction et notamment aux volumes et à la pente de la toiture,
    - D'implanter les panneaux en partie basse de la toiture, en suivant une implantation horizontale du champ de captage plutôt que verticale, afin de préserver l'aspect du faîtage,
    - De choisir un capteur dont le coloris et la texture sont en accord avec la toiture,
    - D'aligner le champ de capteurs avec les ouvertures existantes en façade, et privilégier une certaine symétrie,
    - De préférer une implantation encastrée plutôt qu'en superposition,
    - De privilégier les implantations sur les toitures secondaires ou les dépendances.

Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements en matière de performances énergétiques et environnementales

1. Les constructions nouvelles devront intégrer des dispositifs de récupération de l'eau de pluie : ces ouvrages pourront servir à l'arrosage des jardins et pour tout autre usage conforme à la règlementation sanitaire.
2. Les constructions prendront en compte les objectifs de développement durable et la préservation de l'environnement tout en s'inscrivant en harmonie avec le paysage urbain existant, à savoir :
    - Favoriser les matériaux renouvelables, récupérables, recyclables,
    - Prévoir une isolation thermique qui limite les déperditions l'hiver et les apports de chaleur l'été pour réduire la consommation d'énergie,
    - Utiliser les énergies renouvelables,
    - Valoriser la lumière naturelle pour limiter les dépenses énergétiques.

En cas de construction neuve

1. Les constructions nouvelles doivent s'appuyer sur la règlementation environnementale en vigueur.
2. Les hauteurs des projets doivent tendre à intégrer les principes de l'architecture bioclimatique pour assurer le confort intérieur tant en hiver qu'en été. Ainsi, les constructions doivent être conçues (orientation/ dimensionnement/ protection des ouvertures) de manière à optimiser le rayonnement solaire en hiver pour favoriser les « apports passifs » et être protégées du soleil durant l'été par des dispositifs adaptés.
3. Le recours aux dispositifs de création d'énergie renouvelable est fortement encouragé. Dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble, différents modes de production pourront être regroupés sur certains bâtiments et/ou parkings au regard de leur localisation et/ou orientation.

En cas de projet de rénovation/ réhabilitation

1. Dans le cas de travaux relevant soit de la réglementation thermique sur l'existant, soit des obligations d'isolation rendues obligatoires par la loi de transition énergétique pour la croissance verte, des niveaux de performances énergétiques sont exigés.
2. En cas de travaux de ravalement et/ou de réfection de toiture et/ou d'aménagement de locaux en vue de les rendre habitables, le projet devra respecter les normes de performances énergétiques en vigueur.
3. En cas de travaux présentant une isolation par l'extérieur, le porteur de projet devra justifier d'une animation des façades par un choix pertinent des matériaux et des éléments de décor. Lorsque l'isolation par l'extérieur est préjudiciable au caractère

architectural, des méthodes respectant le caractère architectural ou patrimonial (ex. : enduit isolant) doivent être privilégiées.

4. En cas de travaux de rénovation, d'installation ou de remplacement d'une paroi opaque ou vitrée d'un bâtiment existant, la performance de ce dernier doit respecter, sauf incapacité technique, les caractéristiques thermiques et la règlementation en vigueur.

Possibilité de déroger aux règles du PLUi pour les travaux d'isolation thermique des bâtiments existants

Un dépassement de 30 cm maximum par rapport aux règles d'implantation des constructions autorisées par le règlement du PLUi (hauteur, implantation) est permis, sans dépassement chez les propriétés privées pour :

- L'isolation en saillie des façades,
- L'installation de dispositifs de protection contre le rayonnement solaire,
- La surélévation des toitures des constructions existantes.

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

L'emprise au sol correspond à la projection verticale des volumes des constructions, tous débords et surplombs inclus. Les cas de figure ci-dessous ne sont pas compris dans le calcul de l'emprise au sol :

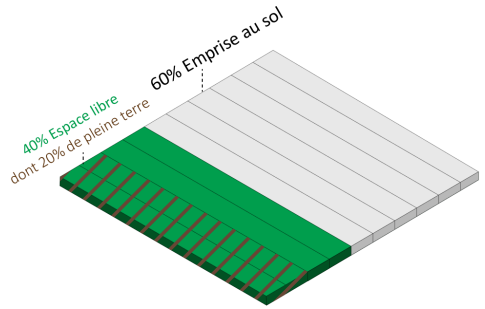
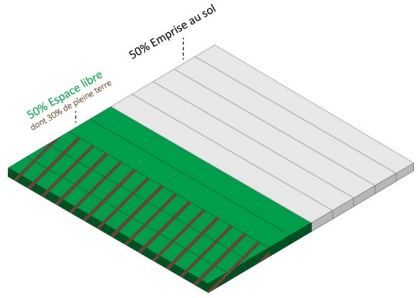
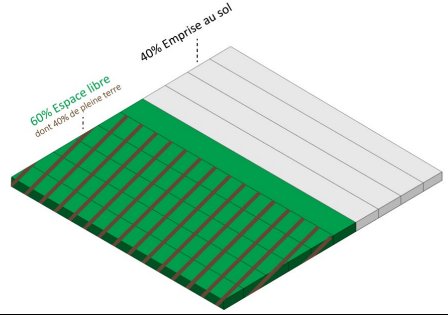
- Les portions entièrement enterrées des bâtis (places de parking et box, caves et locaux techniques…),
- Tous les éléments de modénature tels que les marquises, les bandeaux, les corniches,
- Les balcons et les terrasses surélevées d'une largeur inférieure ou égale à 1 mètre et les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements,
- Les ouvrages et les infrastructures techniques nécessaires au fonctionnement des équipements publics ou d'intérêt collectif.

Les escaliers extérieurs, les balcons, les terrasses surélevées et les avant-toits d'une largeur supérieure à 1 mètre, les constructions secondaires dites annexes, de même que les piscines enterrées, semi-enterrées ou hors-sol, seront comptabilisés dans le calcul de l'emprise au sol.

Un espace est considéré comme « de pleine terre » lorsqu'il n'existe aucune construction en sous-sol, ni en surplomb permettant d'assurer la continuité entre le sol et le sous-sol et ainsi d'exercer des fonctions associées à un sol naturel.

Emprise au sol et coefficient de pleine terre

1. Sur les terrains constructibles, il est prescrit une emprise au sol maximale et un coefficient de pleine terre minimal.
2. L'emprise au sol correspond à la projection verticale des volumes des constructions, tous débords et surplombs inclus.
3. Les dispositions applicables sont déclinées selon la superficie de l'unité foncière et précisées dans le tableau suivant :

Superficie de l'unité foncière	Dispositions applicables		
	Emprise au sol maximale des construction s	Coefficient de pleine terre minimal	Schémas illustratifs
< à 600 m²	60%	20%	
Entre 600 et 1000 m²	50%	30%	
> 1000 m²	40%	40%	

Espaces libres et plantations

Les espaces libres correspondent à la superficie du terrain non-occupée par les constructions édifiées au-dessus du sol.

1. Les espaces libres doivent être préférentiellement paysagers et devront limiter l'imperméabilisation de leurs surfaces.
2. Les espaces de stationnement extérieurs devront limiter l'imperméabilisation des sols. Ainsi, l'aménagement de ces espaces doit privilégier, sauf contraintes techniques à démontrer, l'utilisation de surfaces perméables (dalles alvéolées, pavés engazonnés, allées naturelles constituées d'un mélange terre/ pierres par exemple).
3. Les aires de stationnement à l'air libre de plus de 4 places, doivent être plantées à raison d'un arbre pour quatre emplacements.
4. Pour les projets de constructions neuves, un arbre devra être planté par tranche de 100 m² de superficie d'emprise foncière.

   Ces arbres devront être choisis de façon diversifiée. Seuls les végétaux d'essences locales sont autorisés.
5. Les plantations existantes de qualité doivent être maintenues et entretenues, les plantations nouvelles utiliseront obligatoirement des espèces adaptées au sol et aux conditions climatiques.
6. Ces dispositions ne s'appliquent pas aux équipements publics et d'intérêt collectif. Pour ces derniers, les espaces libres non affectés devront toutefois être traités de façon paysagère.

6.2.4 Le stationnement

Se référer aux dispositions applicables à l'ensemble des zones (chapitre 4).

6.3.1 Conditions de desserte par les voies publiques ou privées

Se référer aux dispositions applicables à l'ensemble des zones (chapitre 3).

6.3.2 Desserte par les réseaux

Se référer aux dispositions applicables à l'ensemble des zones (chapitre 3).

Zone 1AUe

1AUe : zone à urbaniser à vocation d'équipements d'intérêt collectif et de service publics

Secteur à urbaniser à vocation particulière d'équipements publics, d'intérêt collectif et de services publics.

Objectifs

Maintenir la vocation spécifique de ces secteurs et établir des règles d'implantations et d'aspects des constructions relativement souples afin de répondre à la diversité des formes bâties présentes, tout en permettant le renforcement des équipements structurants et d'intérêt général.

Dispositions spécifiques

Il est demandé de se reporter aux dispositions applicables à toute zone pour les règles relatives :

- Aux changements de destination,
- Aux éléments du patrimoine naturel protégés au titre des articles L151-19 et L151-23 du Code de l'Urbanisme,
- Aux éléments du patrimoine bâtis identifiés au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme,
- Aux risques.

6.1.1 Destinations et sous-destinations autorisées et interdites

Le tableau suivant précise les destinations et sous destinations autorisées sous réserve :

- Du respect des conditions particulières précisées à la suite du tableau pour les destinations et sous-destinations autorisées sous conditions,
- Des interdictions et limitations précisées à la suite du tableau.

Destination	Sous-destination	Autorisé	Autorisé sous conditions	Interdit
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole			X
	Exploitation forestière			X
Habitation	Logement		(1)	
	Hébergement			X
Commerce et activités de services	Artisanat et commerce de détail		(2)	
	Restauration	X		
	Commerce de gros			X
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	X		
	Hôtels			X
	Autres hébergements touristiques			X
	Cinéma			X
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	X		
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	X		
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale			X
	Salles d'art et de spectacles			X
	Équipements sportifs			X
	Autres équipements recevant du public			X
	Lieu de culte			X
Autres activités des secteurs primaire, secondaires et tertiaires	Industrie	X		
	Entrepôt	X		
	Bureau	X		
	Centre de congrès et d'exposition			X
	Cuisine dédiée à la vente en ligne			X

6.1.2 Autres interdictions

Sont de plus interdits dans toute la zone 1AUe :

- Les constructions et établissements de toutes natures qui ne respectent pas le caractère de la zone ou qui sont incompatibles avec le paysage urbain environnant ; en particulier les dépôts de véhicules, les activités industrielles et qui risquent de nuire à l'environnement,
- Les dépôts à l'air libre de déchets, de ferrailles, de combustibles solides et véhicules hors d'usage (entreprises de cassage de voitures),
- L'ouverture et l'exploitation de carrières,
- Le stationnement de caravanes isolées et les micromaisons pour une durée supérieure à trois mois, sauf dans les bâtiments et remises et sur les terrains où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur,
- Les installations de camping soumises à autorisation préalable et le stationnement des caravanes.

6.1.3 Destinations et sous destinations autorisées sous conditions

Occupations et utilisations du sol autorisées sous conditions :

(1) Les constructions à usage d'habitation, dans la mesure où :

- Elles sont destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire au fonctionnement de l'établissement (direction, salariés, surveillance ou gardiennage),
- Elles sont incluses dans l'enveloppe bâtie du bâtiment abritant l'activité,
- Leur surface de plancher ne dépasse pas 20% de la surface de plancher totale du bâtiment, avec un maximum de 50 m² de surface de plancher par unité d'habitation.

(2) Les activités artisanales, les commerces de détail et les activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle nécessaires au fonctionnement des équipements publics et d'intérêt général.

Autres autorisations sous conditions particulières :

1. Sont autorisées sous conditions les installations classées, soumises à autorisation ou à déclaration préfectorale dès lors que ces dernières sont compatibles avec le voisinage.
2. Sont autorisées les constructions et installations, sous conditions d'être nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif.
3. Les reconstructions à l'identique après démolition/sinistre sont autorisées, sous réserve que le sinistre ne soit pas lié à un risque naturel référencé dans les documents graphiques du règlement et/ou mis en annexes du PLUi.
4. Les affouillements et exhaussements de sols sous condition d'être liés à la construction des bâtiments, aux équipements d'intérêt général et aux activités autorisées dans la zone ainsi qu'à l'aménagement paysager des espaces non construits accompagnant les constructions.

6.1.4 Mixité fonctionnelle et sociale

Non règlementée.

6.2.1 Volumétrie et implantation des constructions

Hauteur des constructions

Non règlementée.

Implantation par rapport aux emprises publiques, aux voiries publiques et voies privées ouvertes ou fermées à la circulation générale

Pour l'application des règles ci-après, le calcul se fait entre tous les points du projet de construction et le point le plus proche de la limite des voies.

- L'implantation du bâti tient compte à la fois de la pente, de l'ensoleillement, de la végétation existante et des accès,
- Les terrassements sont limités au strict nécessaire, à l'emprise de la construction et à ses prolongements immédiats, le reste du terrain naturel est remis à son état initial.

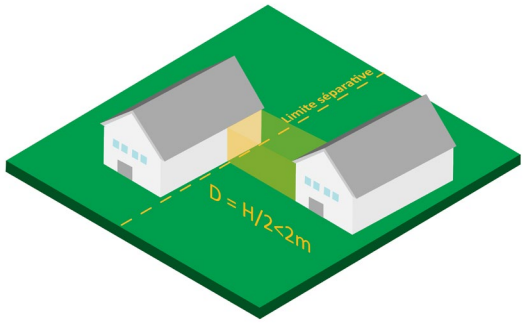
Les constructions et installations projetées concernant les équipements publics et d'intérêt collectif, ainsi que leurs ouvrages et infrastructures techniques, pourront s'implanter jusqu'en limite d'alignement donnant sur la voirie publique, les emprises publiques existantes ou projetées (emplacements réservés) ou la voirie privée.

Implantations par rapport aux limites séparatives

Pour l'application des règles ci-après, le calcul se fait entre tous les points du projet de construction et le point le plus proche de la limite séparative.

Les constructions doivent s'implanter :

1. En respectant une distance minimum par rapport aux limites séparatives égale à la moitié de la hauteur de la construction, sans pouvoir être inférieure à 2 mètres.



2. Les constructions annexes d'une superficie inférieure ou égale à 12m2 pourront être implantées jusqu'en limite séparative.
3. La construction des extensions des bâtiments devra se faire dans la continuité de celui-ci.
4. Les dispositions de l'ensemble de cet article ne s'appliquent pas à la reconstruction et à la restauration à l'identique des bâtiments existants.

Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé.

6.2.2 Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Règle générale

La qualité architecturale ne résulte pas uniquement de dispositions réglementaires.

Les équipements autorisés dans la zone, par leur usage, l'importance de leurs programmes et de leurs surfaces, ainsi que leurs contraintes propres de fonctionnement et de structure, induisent des types architecturaux innovants et adaptés (façades, percements, toitures), notamment dans le cas de la mise en œuvre de matériaux ou de techniques liées aux économies d'énergies, aux énergies renouvelables, à la bioconstruction ou à la gestion des eaux pluviales.

En tout état de cause, une insertion dans le site doit être recherchée et argumentée, quant au choix des pentes de toitures, des matériaux employés et de leurs teintes.

Seuls les végétaux d'essences locales sont autorisés.

Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements en matière de performances énergétiques et environnementales

1. Les constructions nouvelles devront intégrer des dispositifs de récupération de l'eau de pluie : ces ouvrages pourront servir à l'arrosage des jardins et pour tout autre usage conforme à la règlementation sanitaire.
2. Les constructions prendront en compte les objectifs de développement durable et la préservation de l'environnement tout en s'inscrivant en harmonie avec le paysage urbain existant, à savoir :
    - Favoriser les matériaux renouvelables, récupérables, recyclables,
    - Prévoir une isolation thermique qui limite les déperditions l'hiver et les apports de chaleur l'été pour réduire la consommation d'énergie,
    - Utiliser les énergies renouvelables,
    - Valoriser la lumière naturelle pour limiter les dépenses énergétiques.

En cas de construction neuve

1. Les constructions nouvelles doivent s'appuyer sur la règlementation environnementale en vigueur.
2. Les hauteurs des projets doivent tendre à intégrer les principes de l'architecture bioclimatique pour assurer le confort intérieur tant en hiver qu'en été. Ainsi, les constructions doivent être conçues (orientation/ dimensionnement/ protection des ouvertures) de manière à optimiser le rayonnement solaire en hiver pour favoriser les « apports passifs » et être protégées du soleil durant l'été par des dispositifs adaptés.
3. Le recours aux dispositifs de création d'énergie renouvelable est fortement encouragé. Dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble, différents modes de production pourront être regroupés sur certains bâtiments et/ou parkings au regard de leur localisation et/ou orientation.

En cas de projet de rénovation/ réhabilitation

1. Dans le cas de travaux relevant soit de la réglementation thermique sur l'existant, soit des obligations d'isolation rendues obligatoires par la loi de transition énergétique pour la croissance verte, des niveaux de performances énergétiques sont exigés.
2. En cas de travaux de ravalement et/ou de réfection de toiture et/ou d'aménagement de locaux en vue de les rendre habitables, le projet devra respecter les normes de performances énergétiques en vigueur.
3. En cas de travaux présentant une isolation par l'extérieur, le porteur de projet devra justifier d'une animation des façades par un choix pertinent des matériaux et des éléments de décor. Lorsque l'isolation par l'extérieur est préjudiciable au caractère architectural, des méthodes respectant le caractère architectural ou patrimonial (ex. : enduit isolant) doivent être privilégiées.
4. En cas de travaux de rénovation, d'installation ou de remplacement d'une paroi opaque ou vitrée d'un bâtiment existant, la performance de ce dernier doit respecter, sauf incapacité technique, les caractéristiques thermiques et la règlementation en vigueur.

Possibilité de déroger aux règles du PLUi pour les travaux d'isolation thermique des bâtiments existants

Un dépassement de 30 cm maximum par rapport aux règles d'implantation des constructions autorisées par le règlement du PLUi (hauteur, implantation) est permis, sans dépassement chez les propriétés privées pour :

- L'isolation en saillie des façades,

- L'installation de dispositifs de protection contre le rayonnement solaire,
- La surélévation des toitures des constructions existantes.

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

L'emprise au sol correspond à la projection verticale des volumes des constructions, tous débords et surplombs inclus. Les cas de figure ci-dessous ne sont pas compris dans le calcul de l'emprise au sol :

- Les portions entièrement enterrées des bâtis (places de parking et box, caves et locaux techniques…),
- Tous les éléments de modénature tels que les marquises, les bandeaux, les corniches,
- Les balcons et les terrasses surélevées d'une largeur inférieure ou égale à 1 mètre et les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements,
- Les ouvrages et les infrastructures techniques nécessaires au fonctionnement des équipements publics ou d'intérêt collectif.

Les escaliers extérieurs, les balcons, les terrasses surélevées et les avant-toits d'une largeur supérieure à 1 mètre, les constructions secondaires dites annexes, de même que les piscines enterrées, semi-enterrées ou hors-sol, seront comptabilisés dans le calcul de l'emprise au sol.

Un espace est considéré comme « de pleine terre » lorsqu'il n'existe aucune construction en sous-sol, ni en surplomb permettant d'assurer la continuité entre le sol et le sous-sol et ainsi d'exercer des fonctions associées à un sol naturel.

Emprise au sol et coefficient de pleine terre

Non réglementée.

Espaces libres et plantations

Les espaces libres correspondent à la superficie du terrain non-occupée par les constructions édifiées au-dessus du sol.

1. Les espaces libres doivent être préférentiellement paysagers et devront limiter l'imperméabilisation de leurs surfaces.
2. Les espaces de stationnement extérieurs devront limiter l'imperméabilisation des sols. Ainsi, l'aménagement de ces espaces doit privilégier, sauf contraintes techniques à démontrer, l'utilisation de surfaces perméables (dalles alvéolées, pavés engazonnés, allées naturelles constituées d'un mélange terre/ pierres par exemple).
3. Les aires de stationnement à l'air libre de plus de 4 places, doivent être plantées à raison d'un arbre pour quatre emplacements.
4. Pour les projets de constructions neuves, un arbre devra être planté par tranche de 100 m² de superficie d'emprise foncière.

   Ces arbres devront être choisis de façon diversifiée. Seuls les végétaux d'essences locales sont autorisés.
5. Les plantations existantes de qualité doivent être maintenues et entretenues, les plantations nouvelles utiliseront obligatoirement des espèces adaptées au sol et aux conditions climatiques.
6. Ces dispositions ne s'appliquent pas aux équipements publics et d'intérêt collectif. Pour ces derniers, les espaces libres non affectés devront toutefois être traités de façon paysagère.

6.2.4 Le stationnement

Se référer aux dispositions applicables à l'ensemble des zones (chapitre 4).

6.3.1 Conditions de desserte par les voies publiques ou privées

Se référer aux dispositions applicables à l'ensemble des zones (chapitre 3).

6.3.2 Desserte par les réseaux

Se référer aux dispositions applicables à l'ensemble des zones (chapitre 3).

Zone 1AUl

AUl : zone à urbaniser à vocation d'activités touristique(s) et de loisir(s)

Secteur urbain réservé aux extensions du parc d'attractions.

Objectifs

Maintenir la vocation spécifique de ces secteurs et établir des règles d'implantations et d'aspects des constructions adaptées afin de répondre à la diversité des formes et fonctions bâties présentes, et de permettre le développement du parc d'attractions.

Dispositions spécifiques

Il est demandé de se reporter aux dispositions applicables à toute zone pour les règles relatives :

- Aux changements de destination,
- Aux éléments du patrimoine naturel protégés au titre des articles L151-19 et L151-23 du Code de l'Urbanisme,
- Aux éléments du patrimoine bâtis identifiés au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme,
- Aux risques.

5.1.1 Destinations et sous-destinations autorisées et interdites

Le tableau suivant précise les destinations et sous destinations autorisées sous réserve :

- Du respect des conditions particulières précisées à la suite du tableau pour les destinations et sous-destinations autorisées sous conditions,
- Des interdictions et limitations précisées à la suite du tableau.

Destination	Sous-destination	Autorisé	Autorisé sous conditions	Interdit
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole			X
	Exploitation forestière			X
Habitation	Logement		(1)	
	Hébergement			X
Commerce et activités de services	Artisanat et commerce de détail		(2)	
	Restauration	X		
	Commerce de gros			X
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	X		
	Hôtels	X		
	Autres hébergements touristiques	X		
	Cinéma	X		
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	X		
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	X		
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale			X
	Salles d'art et de spectacles	X		
	Équipements sportifs	X		
	Autres équipements recevant du public	X		
	Lieu de culte			
Autres activités des secteurs primaire, secondaires et tertiaires	Industrie			X
	Entrepôt	X		
	Bureau	(3)		
	Centre de congrès et d'exposition	X		
	Cuisine dédiée à la vente en ligne			X

5.1.2 Autres interdictions

Sont de plus interdits dans toute la zone 1AUI :

- Les constructions et établissements de toutes natures qui ne respectent pas le caractère de la zone ou qui sont incompatibles avec le paysage urbain environnant ; en particulier les dépôts de véhicules, les activités industrielles et qui risquent de nuire à l'environnement,
- Les dépôts à l'air libre de déchets, de ferrailles, de combustibles solides et véhicules hors d'usage (entreprises de cassage de voitures),
- L'ouverture et l'exploitation de carrières,
- Le stationnement de caravanes isolées et les micromaisons pour une durée supérieure à trois mois, sauf dans les bâtiments et remises et sur les terrains où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur,
- Les installations de camping soumises à autorisation préalable et le stationnement des caravanes.

5.1.3 Destinations et sous destinations autorisées sous conditions

Occupations et utilisations du sol autorisées sous conditions :

(1) Les constructions à usage d'habitation, dans la mesure où :

- Elles sont destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire au fonctionnement des établissements et services de la zone (direction, salariés, surveillance ou gardiennage),

(2) Les activités artisanales, les commerces de détail et les activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle nécessaires au fonctionnement du parc d'attraction.

(3) Les bureaux exclusivement liés et nécessaires au fonctionnement et à la gestion du parc d'attractions.

Autres autorisations sous conditions particulières :

1. Les aménagements, installations et constructions liés et nécessaires au parc d'attractions.
2. Les manèges et bâtiments les accueillant.
3. Sont autorisées sous conditions les installations classées, soumises à autorisation ou à déclaration préfectorale dès lors que ces dernières sont compatibles avec le voisinage.
4. Sont autorisées les constructions et installations, sous conditions d'être nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif.
5. Les reconstructions à l'identique après démolition/sinistre sont autorisées, sous réserve que le sinistre ne soit pas lié à un risque naturel référencé dans les documents graphiques du règlement et/ou mis en annexes du PLUi.
6. Les affouillements et exhaussements de sols sous condition d'être liés à la construction des bâtiments, aux équipements d'intérêt général et aux activités autorisées dans la zone ainsi qu'à l'aménagement paysager des espaces non construits accompagnant les constructions.

5.1.4 Mixité fonctionnelle et sociale

Non règlementée.

5.2.1 Volumétrie et implantation des constructions

Hauteur des constructions

Non règlementée.

Implantation par rapport aux emprises publiques, aux voiries publiques et voies privées ouvertes ou fermées à la circulation générale

Pour l'application des règles ci-après, le calcul se fait entre tous les points du projet de construction et le point le plus proche de la limite des voies.

Dans l'ensemble de la zone 1AUI :

3. L'implantation de toutes constructions ne doit pas compromettre la sécurité de la circulation (visibilité, accès, etc. …).
4. Les constructions et installations de manèges devront être implantées en retrait d'au moins 5 mètres de l'axe de la voie.

Implantations par rapport aux limites séparatives

Pour l'application des règles ci-après, le calcul se fait entre tous les points du projet de construction et le point le plus proche de la limite séparative.

Dans l'ensemble de la zone 1AUI, les constructions doivent s'implanter :

4. Soit en limite séparative,
5. Soit à une distance minimale des limites séparatives égale à la moitié de la hauteur de la construction sans être inférieure à 5 m.
6. Dans le cas d'agrandissement d'une construction existante ou pour l'implantation d'annexes de faible importance, des implantations autres pourront être autorisées si elles sont justifiées par des motifs techniques ou architecturaux.

Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé.

5.2.2 Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Règle générale

La qualité architecturale ne résulte pas uniquement de dispositions réglementaires.

Les équipements autorisés dans la zone, par leur usage, l'importance de leurs programmes et de leurs surfaces, ainsi que leurs contraintes propres de fonctionnement et de structure, induisent des types architecturaux innovants et adaptés (façades, percements, toitures), notamment dans le cas de la mise en œuvre de matériaux ou de techniques liées aux économies d'énergies, aux énergies renouvelables, à la bioconstruction ou à la gestion des eaux pluviales.

En tout état de cause, une insertion dans le site doit être recherchée et argumentée, quant au choix des pentes de toitures, des matériaux employés et de leurs teintes.

Seuls les végétaux d'essences locales sont autorisés.

Pour les constructions à usage d'habitation

Toute construction ayant pour usage une habitation (de gardien ou de direction) devra respecter les dispositions relatives à la qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère de la zone UE.

Pour les autres constructions

Quant aux installations nécessaires au parc, elles devront :

1. Être adaptées par leur type ou leur conception à la topographie du sol et non le sol à la construction.
2. Les toitures, par leur pente, la teinte de leurs matériaux de couverture et la forme de leurs ouvertures éventuelles, doivent respecter l'aspect dominant des toitures existantes dans l'environnement immédiat.
3. L'emploi de matériaux de fortune et de volumes récupérés est interdit.
4. L'emploi de tôles métalliques non peintes et de tout matériau brillant est interdit.
5. L'acier - inox ou le cuivre et le zinc sont autorisés.
6. L'emploi à nu des matériaux, destinés à être enduits ou peints (briques creuses, parpaings d'agglomérés, etc. …), est interdit.
7. Les clôtures doivent présenter une simplicité d'aspect (forme, matériaux, couleur) en harmonie avec son environnement et la rue.

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

L'emprise au sol correspond à la projection verticale des volumes des constructions, tous débords et surplombs inclus. Les cas de figure ci-dessous ne sont pas compris dans le calcul de l'emprise au sol :

- Les portions entièrement enterrées des bâtis (places de parking et box, caves et locaux techniques…),
- Tous les éléments de modénature tels que les marquises, les bandeaux, les corniches,
- Les balcons et les terrasses surélevées d'une largeur inférieure ou égale à 1 mètre et les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements,
- Les ouvrages et les infrastructures techniques nécessaires au fonctionnement des équipements publics ou d'intérêt collectif.

Les escaliers extérieurs, les balcons, les terrasses surélevées et les avant-toits d'une largeur supérieure à 1 mètre, les constructions secondaires dites annexes, de même que les piscines enterrées, semi-enterrées ou hors-sol, seront comptabilisés dans le calcul de l'emprise au sol.

Un espace est considéré comme « de pleine terre » lorsqu'il n'existe aucune construction en sous-sol, ni en surplomb permettant d'assurer la continuité entre le sol et le sous-sol et ainsi d'exercer des fonctions associées à un sol naturel.

Emprise au sol et coefficient de pleine terre

Non réglementée.

Espaces libres et plantations

Les espaces libres correspondent à la superficie du terrain non-occupée par les constructions édifiées au-dessus du sol.

1. Les espaces libres doivent être préférentiellement paysagers et devront limiter l'imperméabilisation de leurs surfaces.
2. Les espaces de stationnement extérieurs devront limiter l'imperméabilisation des sols. Ainsi, l'aménagement de ces espaces doit privilégier, sauf contraintes techniques à démontrer, l'utilisation de surfaces perméables (dalles alvéolées, pavés engazonnés, allées naturelles constituées d'un mélange terre/ pierres par exemple).
3. Les aires de stationnement à l'air libre de plus de 4 places, doivent être plantées à raison d'un arbre pour quatre emplacements.
4. Pour les projets de constructions neuves, un arbre devra être planté par tranche de 100 m² de superficie d'emprise foncière.

   Ces arbres devront être choisis de façon diversifiée. Seuls les végétaux d'essences locales sont autorisés.
5. Les plantations existantes de qualité doivent être maintenues et entretenues, les plantations nouvelles utiliseront obligatoirement des espèces adaptées au sol et aux conditions climatiques.
6. Ces dispositions ne s'appliquent pas aux équipements publics et d'intérêt collectif. Pour ces derniers, les espaces libres non affectés devront toutefois être traités de façon paysagère.

5.2.4 Le stationnement

Se référer aux dispositions applicables à l'ensemble des zones (chapitre 4).

5.3.1 Conditions de desserte par les voies publiques ou privées

Se référer aux dispositions applicables à l'ensemble des zones (chapitre 3).

5.3.2 Desserte par les réseaux

Se référer aux dispositions applicables à l'ensemble des zones (chapitre 3).

Zone 1AUx

1AUx : zone à urbaniser à vocation d'activités économiques

Zone urbaine à vocation économique correspondant aux secteurs regroupant une part importante du tissu économique local. Elle se caractérise par une très forte spécialisation des constructions avec une diversité fonctionnelle limitée.

Objectifs

Maintenir la vocation spécifique de ces secteurs et établir des règles d'implantations et d'aspects des constructions relativement souples afin de répondre à la diversité des formes bâties présentes, tout en permettant le maintien et le renforcement des activités économiques et commerciales.

Dispositions spécifiques

Il est demandé de se reporter aux dispositions applicables à toute zone pour les règles relatives :

- Aux changements de destination,
- Aux éléments du patrimoine naturel protégés au titre des articles L151-19 et L151-23 du Code de l'Urbanisme,
- Aux éléments du patrimoine bâtis identifiés au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme,
- Aux risques.

6.1.1 Destinations et sous-destinations autorisées et interdites

Le tableau suivant précise les destinations et sous destinations autorisées sous réserve :

- Du respect des conditions particulières précisées à la suite du tableau pour les destinations et sous-destinations autorisées sous conditions,
- Des interdictions et limitations précisées à la suite du tableau.

Destination	Sous-destination	Autorisé	Autorisé sous conditions	Interdit
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole			X
	Exploitation forestière			X
Habitation	Logement		(1)	
	Hébergement			X
Commerce et activités de services	Artisanat et commerce de détail		(2)	
	Restauration	X		
	Commerce de gros	X		
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle		(2)	
	Hôtels			X
	Autres hébergements touristiques			X
	Cinéma			X
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	X		
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	X		
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale			X
	Salles d'art et de spectacles			X
	Équipements sportifs			X
	Autres équipements recevant du public			X
	Lieu de culte			X
Autres activités des secteurs primaires, secondaires et tertiaires	Industrie	X		
	Entrepôt	X		
	Bureau	X		
	Centre de congrès et d'exposition			X
	Cuisine dédiée à la vente en ligne			X

6.1.2 Autres interdictions

Sont de plus interdits dans toute la zone 1AUX :

- Les constructions et établissements de toutes natures qui ne respectent pas le caractère de la zone ou qui sont incompatibles avec le paysage urbain environnant ; en particulier les dépôts de véhicules, les activités industrielles et qui risquent de nuire à l'environnement,
- Les dépôts à l'air libre de déchets, de ferrailles, de combustibles solides et véhicules hors d'usage (entreprises de cassage de voitures),
- L'ouverture et l'exploitation de carrières,
- Le stationnement de caravanes isolées et les micromaisons pour une durée supérieure à trois mois, sauf dans les bâtiments et remises et sur les terrains où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur,
- Les installations de camping soumises à autorisation préalable et le stationnement des caravanes.

6.1.3 Destinations et sous destinations autorisées sous conditions

Occupations et utilisations du sol autorisées sous conditions :

(1) Les constructions à usage d'habitation, dans la mesure où :

- Elles sont destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire au fonctionnement de l'établissement (direction, salariés, surveillance ou gardiennage),
- Elles sont incluses dans l'enveloppe bâtie du bâtiment abritant l'activité,
- Leur surface de plancher ne dépasse pas 20% de la surface de plancher totale du bâtiment, avec un maximum de 50 m² de surface de plancher par unité d'habitation.

(2) Les activités artisanales, les commerces de détail et les activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle d'une surface de plancher supérieure à 300 m².

Autres autorisations sous conditions particulières :

5. Sont autorisées sous conditions les installations classées, soumises à autorisation ou à déclaration préfectorale dès lors que ces dernières sont compatibles avec le voisinage.
6. Sont autorisées les constructions et installations, sous conditions d'être nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif.
7. Les reconstructions à l'identique après démolition/sinistre sont autorisées, sous réserve que le sinistre ne soit pas lié à un risque naturel référencé dans les documents graphiques du règlement et/ou mis en annexes du PLUi.
8. Les affouillements et exhaussements de sols sous condition d'être liés à la construction des bâtiments, aux équipements d'intérêt général et aux activités autorisées dans la zone ainsi qu'à l'aménagement paysager des espaces non construits accompagnant les constructions.

6.1.4 Mixité fonctionnelle et sociale

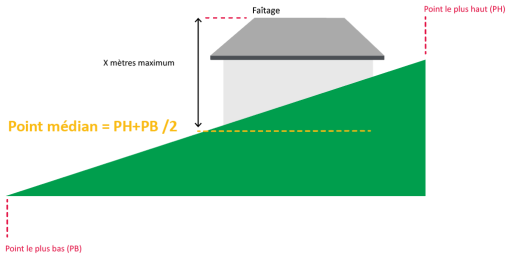
Non règlementée.

6.2.1 Volumétrie et implantation des constructions

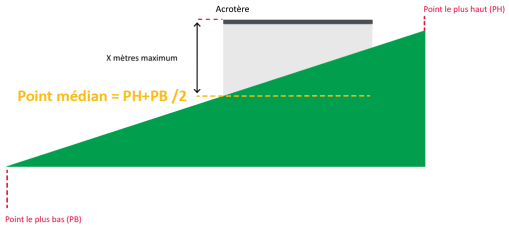
Hauteur des constructions

1. En cas de terrain en déclivité, la hauteur est mesurée à partir du point médian entre le point le plus haut et le point le plus bas du terrain naturel avant aménagement. Le point le plus haut à prendre comme référence correspond au faîtage de la construction ou au sommet de l'acrotère dans le cas de toiture terrasse.

En cas de toiture avec pente



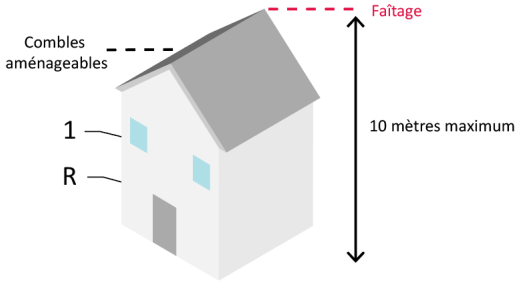
En cas de toiture terrasse



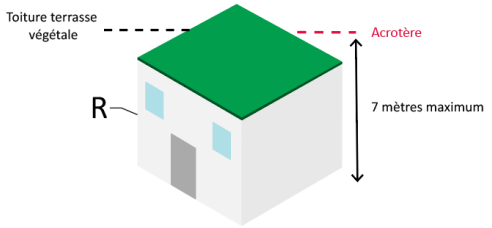
2. La hauteur des constructions annexes est limitée à 4,50 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère en tous points de la construction, sans pouvoir dépasser un niveau.
3. Les éléments techniques tels que cheminées, ouvrages de ventilation, dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables, ne sont pas pris en compte pour le calcul de hauteur, sous réserve que leur traitement architectural soit satisfaisant au regard des dispositions relatives à l'aspect extérieur des constructions.
4. Il n'est pas fixé de hauteur maximale pour les équipements d'intérêt collectif et services publics.

Pour toutes les constructions relatives aux logements de fonction

1. La hauteur des constructions est limitée à RDC+1+C sans pouvoir dépasser 10 mètres au faîtage.

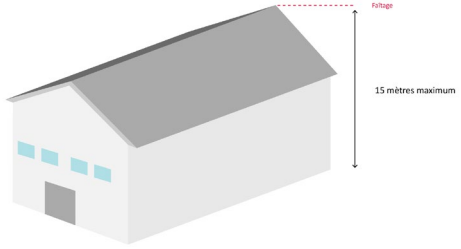


2. En cas de toiture terrasse, la hauteur des constructions est limitée à RDC+1 sans pouvoir dépasser 7 mètres à l'acrotère.

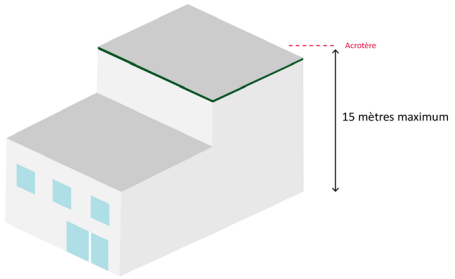


Pour toutes les constructions relatives aux commerces de détail et de gros, à l'artisanat, à l'industrie et aux entrepôts et aux autres destinations de la zone 1AUx

1. La hauteur maximale des constructions par rapport au terrain naturel avant aménagement ne doit pas dépasser 15 mètres au faîtage.



2. En cas de toiture terrasse, la hauteur maximale des constructions par rapport au terrain naturel avant aménagement ne doit pas dépasser 15 mètres à l'acrotère.

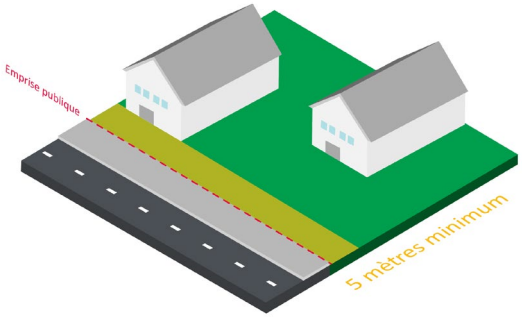


Implantation par rapport aux emprises publiques, aux voiries publiques et voies privées ouvertes ou fermées à la circulation générale

Pour l'application des règles ci-après, le calcul se fait entre tous les points du projet de construction et le point le plus proche de la limite des voies.

- L'implantation du bâti tient compte à la fois de la pente, de l'ensoleillement, de la végétation existante et des accès,
- Les terrassements sont limités au strict nécessaire, à l'emprise de la construction et à ses prolongements immédiats, le reste du terrain naturel est remis à son état initial.

1. Les constructions et installations doivent respecter un retrait minimal de 5 mètres par rapport aux emprises publiques.

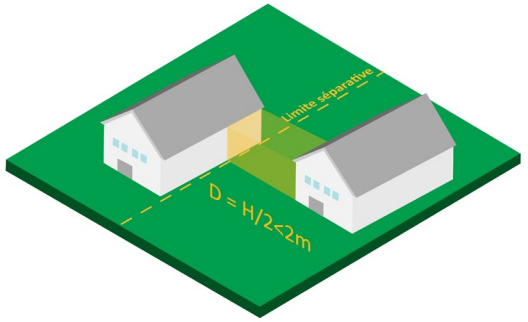


2. Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, ces dernières pourront s'implanter à l'alignement ou en retrait. En cas de retrait, celui-ci sera au moins égal à 1 mètre.

Implantations par rapport aux limites séparatives

Pour l'application des règles ci-après, le calcul se fait entre tous les points du projet de construction et le point le plus proche de la limite séparative.

1. Les constructions doivent s'implanter :
   - En respectant une distance minimum par rapport aux limites séparatives égale à la moitié de la hauteur de la construction, sans pouvoir être inférieure à 2 mètres.

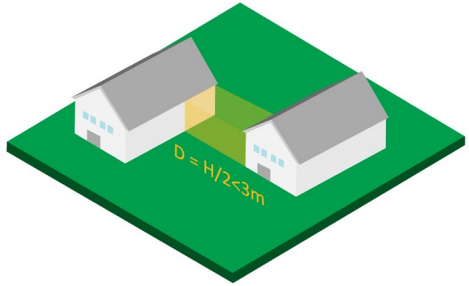


2. Les constructions annexes d'une superficie inférieure ou égale à 12m2 pourront être implantées jusqu'en limite séparative.
3. La construction des extensions des bâtiments devra se faire dans la continuité de celui-ci.
4. Les dispositions de l'ensemble de cet article ne s'appliquent pas à la reconstruction et à la restauration à l'identique des bâtiments existants.

Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

De manière générale, plusieurs constructions peuvent être édifiées sur un même terrain.

1. L'implantation des constructions doit :
   - Permettre l'intervention sans gêne des véhicules de secours ou d'urgence,
   - Ne devra pas entrainer de problème de sécurité routière, notamment en matière de visibilité.
2. Entre elles, les constructions et installations doivent être soit :
   - contiguës,
   - dans le cas contraire, les constructions non contigües sur une même propriété doivent être implantées à une distance au moins égale à la moitié de leur hauteur à l'égout de toiture sans pouvoir être inférieur à 3 mètres.



3. Il n'est pas fixé de règles dans les cas suivants :
   - Entre une construction annexe et une construction principale ou entre annexes,
   - Les équipements d'intérêt collectif et services publics entre eux ou entre ceux-ci et une autre construction.

6.2.2 Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Règle générale

1. Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, des sites ou des paysages, sans interdire une architecture diversifiée, innovante et de qualité, afin de ne pas conforter la banalisation du paysage. Elles respecteront les principes suivants :
    - Présenter une simplicité de volume,
    - Tout pastiche d'une architecture archaïque ou étrangère à la région est interdit.
2. Tous travaux réalisés sur une construction existante, y compris les travaux de ravalement, doivent respecter et mettre en valeur les caractéristiques urbanistiques et architecturales de ladite construction.
3. Pour les équipements d'intérêt collectif et les services publics :
    - La construction est adaptée à la fonction et à l'usage de l'équipement et respecte le paysage bâti et naturel dans lequel il s'inscrit.

Pour toutes les constructions relatives aux logements de fonction et aux bureaux de la zone 1AUx

Toute construction, agrandissement, restauration, annexe, doit être conçue en fonction du caractère du site de façon à s'harmoniser avec son environnement architectural et paysager.

Toitures

Toiture des constructions principales

1. Les combles et toitures doivent présenter une simplicité de volume et une unité de conception,
2. Les toitures seront d'une à quatre pentes au maximum, sous réserve que la pente soit comprise entre 35° et 45°.
3. Les toitures terrasses et les toitures mono-pentes de faibles pentes sont uniquement autorisées :
    - Dans le cadre de techniques innovantes d'économie ou de production d'énergie (ex : toitures végétalisées),
    - Pour les extensions, annexes ou les éléments de liaisons,
    - Pour les constructions à vocation d'équipements publics et les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
4. Le choix des matériaux de couverture doit être fondé et argumenté sur une bonne intégration au milieu environnant en prenant en compte l'aspect des couvertures des constructions environnantes, en favorisant les matériaux comme l'ardoise naturelle, la tuile plate de terre cuite à pose traditionnelle (avec un minimum de 59 tuiles au mètre carré) de teinte sombre et non brillante, le zinc, l'inox et le cuivre non brillants. Le recours au bac acier sous réserve de la bonne intégration de la toiture dans le paysage urbain environnant.
5. Les teintes vives, criardes et brillantes sont interdites.
6. Sauf impossibilités techniques, les dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables doivent être intégrés à l'architecture des constructions et respecter la trame des éléments d'architecture dans laquelle ils s'intègrent.
7. Les lucarnes existantes doivent être conservées dans les projets de rénovations, travaux et/ou reconstructions. En cas d'impossibilités techniques, les lucarnes existantes se doivent d'être remplacées par des fenêtres de toit.
8. Les fenêtres de toiture seront encastrées dans la toiture et d'une forme présentant une hauteur supérieure au largueur.

Toiture des constructions annexes et des extensions

1. Les toitures mono-pentes et toits terrasses sont autorisées pour les annexes et les extensions.
2. Les toits sont tolérés sans pente minimale de toiture et les matériaux transparents ou translucides sont autorisés, de même que le recours au bac acier sous réserve de la bonne intégration de la toiture dans le paysage urbain environnant.
3. Les vérandas peuvent s'affranchir en tout ou partie des règles précédemment édictées en ce qui concerne notamment les matériaux, à condition que la structure s'inscrive en harmonie, en particulier de teinte, avec les façades et/ou la couverture de la construction à laquelle elles s'ajoutent. Leur hauteur n'excédera pas l'égout du toit de la construction existante.

Matériaux et couleurs de façades

1. Les murs de façade qui ne seraient pas réalisés en matériaux destinés à rester apparents devront recevoir un enduit.
2. Les façades latérales et postérieures des constructions devront être traitées avec le même soin que les façades principales, et en harmonie avec elles.
3. Les matériaux type pierre naturelle ou enduits aux couleurs apparentées aux constructions traditionnelles environnantes sont à favoriser.
4. Le recours au bois de couleur naturelle ou au bois brûlé est également autorisé pour les façades.
5. Les revêtements pourront faire appel à des teintes secondaires pour mettre en valeur ponctuellement certains éléments de la construction.
6. Les matériaux de type panneaux préfabriqués sont à limiter strictement au traitement de détails architecturaux.
7. Les couleurs vives, criardes et brillantes sont interdites.

Menuiseries et ouvertures

1. Les ouvertures nouvelles devront s'harmoniser avec les ouvertures existantes.
2. En cas de remplacement de menuiseries, la forme et les proportions des ouvertures anciennes pourront être respectées.
3. Les ouvertures doivent être à tendance verticale ou composées dans un ensemble vertical (plus hautes que larges) et respecter l'ordonnancement de la façade.
4. Les volets roulants sont autorisés à condition que les coffrets d'enroulement soient intégrés à la façade ou encastrés dans l'embrasure des fenêtres.

Clôtures

1. Tant en bordure des voies qu'entre les propriétés, les clôtures doivent être conçues de manière à s'intégrer convenablement dans l'environnement où elles se situent et à s'harmoniser avec la ou les constructions existantes sur la propriété et dans le voisinage immédiat.
2. Les clôtures doivent s'appuyer sur les principes édictés par l'OAP thématique Trame Verte et Bleue.

Clôtures en emprise publique

1. Les clôtures à l'alignement des voies, doivent conforter le front bâti. Ainsi en cas de clôtures avoisinantes dépassant la hauteur maximale autorisée, un alignement des hauteurs des clôtures sera permis.
2. En cas de clôtures végétales, un retrait minimal de 80cms par rapport aux limites parcellaires, est obligatoire afin que ces dernières n'empiètent pas sur le domaine public une fois leur taille adulte atteinte.
3. Les murs historiques existants pourront être restaurés et réhabilités en conservant leur hauteur d'origine. Les murs anciens et les piliers traditionnels doivent être conservés ou restaurés selon des matériaux d'aspect similaire. Les percements nécessaires à l'implantation des portails sont seuls autorisés.
4. Les clôtures doivent :
    - Être d'une hauteur maximale de 1,8 mètres (à l'exception des portails qui peuvent dépasser cette hauteur),
    - Prendre la forme :
        - de mur en pierre locales, en bauge ou recouverte d'un enduit d'aspect harmonieux par rapport aux constructions avoisinantes,
        - d'un mur bahut dont la proportion de 1/3 pour la partie basse et 2/3 pour la partie haute devra être respectée. Et dont la partie haute sera constitué d'éléments à claire-voie doublés ou non de haies vives,
        - de haies végétales d'essences locales,
        - d'un grillage doublé d'une haie d'essences locale.
5. L'emploi des matériaux/ dispositifs suivants est interdits :
    - les plaques préfabriquées en béton,
    - les éléments occultants de type canisses, brandes, claustras, palissades, pare-vues, etc. ainsi que les grillages rigides accompagnés de lames d'occultation.
6. Les portails seront d'aspect simple, opaque ou ajouré.
7. Les piliers seront réalisés dans un matériau similaire à celui de la construction principale ou des murs de clôture mitoyens.
8. Les boîtes aux lettres et les coffrets techniques doivent être encastrés dans les

clôtures, dans le portail ou dans les murs de la construction, sans débordement sur l'assiette de la voie publique.

Clôtures en limites séparatives

1. Les clôtures en limites séparatives ne doivent pas dépasser 2 mètres maximum.
2. Les clôtures végétales (haies) doivent être constituées de plusieurs essences d'usage local, combinant feuillages persistants (Houx, Ajonc, Genévrier, etc.) et feuillages caduques (charmes, érables sauf negundo, noisetier, cornouiller, chêne, troènes communs, aubépines monogyne, sureau noir, …) et ne doivent pas déborder sur le domaine public en limite séparative. Les thuyas, cyprès et les Espèces Exotiques Envahissantes sont interdites.
3. Les couleurs vives sont interdites.
4. En limite d'espace naturel (zone N) ou agricole (zone A), les nouvelles clôtures devront être obligatoirement composées de haies d'essences locales, doublées ou non de grillages ou de dispositifs à claire-voie laissant circuler la petite faune.
5. Les clôtures en limites séparatives doivent être implantées sur bornes.
6. Par ailleurs, les clôtures pleines perpendiculaires à l'écoulement sont interdites en zones inondables.

Pour toutes les constructions relatives aux commerces et à l'artisanat de la zone 1AUx

Toute construction, agrandissement, restauration, annexe, doit être conçue en fonction du caractère du site de façon à s'harmoniser avec son environnement architectural et paysager.

1. Les devantures des locaux d'activités en rez-de-chaussée ne doivent pas dépasser le niveau bas du premier étage, de l'entresol ou du bandeau établi au-dessus du rez-de-chaussée et ne doivent englober ni fenêtres d'appartements, ni portes d'immeubles.
2. La protection des vitrines sera assurée par des grilles ou des rideaux à mailles ajourées. Les rideaux et volets roulants pleins sont interdits, sauf impératif à justifier.
3. Lors de la mise en place de rideaux sur des bâtiments neufs ou existants, les caissons doivent être incorporés dans le gros œuvre et ne pas présenter de saillie en façade
4. Les habillages des devantures commerciales ne doivent pas effacer les détails architecturaux des façades.
5. Dans un souci d'harmonie, il convient d'éviter l'usage des couleurs trop acidulées, autant pour la devanture que pour le mobilier. Il est conseillé de choisir des teintes rompues pour ne pas créer une trop grande pollution visuelle. Les différents éléments du commerce (devanture, enseigne, store, parasol, etc.) sont traités dans la même couleur.
6. Les boitiers lumineux monoblocs, les éclairages de couleurs ou intermittents (clignotant, défilant) et les lettres en tubes luminescents sont à proscrire.
7. L'éclairage devra être intégré à l'intérieur de la vitrine et non visible depuis l'espace public.
8. Tous les matériaux sont autorisés sous réserve qu'ils ne dénaturent pas le cadre paysager du secteur et qu'ils restent en cohérence avec l'architecture typique normande.

Pour toutes les constructions relatives à l'industrie, aux commerces de gros, aux entrepôts et aux autres destinations dans la zone 1AUx

Toute construction, agrandissement, restauration, annexe, doit être conçue en fonction du caractère du site de façon à s'harmoniser avec son environnement architectural et paysager.

Toitures

Toiture des constructions principales

1. L'homogénéité de la toiture, tant en couleur qu'en matériaux, doit être respectée.
2. Les toitures devront prendre la forme d'une toiture terrasse, végétalisée ou non, d'une toiture mono-pente ou double pente, ou d'une toiture arrondie.
3. Les matériaux retenus respecteront tant que possible les préoccupations suivantes :
    - Assurer une durée de vie des produits, systèmes et procédés,
    - Choisir des procédés constructifs facilitant l'entretien de l'ouvrage,
    - Favoriser l'utilisation de matériaux recyclés, ou présentant des facilités de recyclage, et/ou privilégiant les filières locales,
    - Les toitures doivent être mates, de ton ardoise naturelle, tuile de terre cuite ou en matériaux métalliques non brillants (acier, zinc, aluminium, …).

4. Sauf impossibilités techniques, les dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables doivent être intégrés à l'architecture des constructions et respecter la trame des éléments d'architecture dans laquelle ils s'intègrent.
5. Les fenêtres de toiture seront encastrées dans la toiture et d'une forme présentant une hauteur supérieure aux largeurs.

Toiture des constructions annexes et des extensions

1. Les couvertures des annexes et des extensions des constructions, doivent être en harmonie avec la construction principale dans les volumes et les matériaux.

Matériaux et couleurs de façades

1. Les murs de façade qui ne seraient pas réalisés en matériaux destinés à rester apparents devront recevoir un enduit.
2. Les façades latérales et postérieures des constructions devront être traitées avec le même soin que les façades principales, et en harmonie avec elles.

Clôtures

1. Tant en bordure des voies qu'entre les propriétés, les clôtures doivent être conçues de manière à s'intégrer convenablement dans l'environnement où elles se situent et à s'harmoniser avec la ou les constructions existantes sur la propriété et dans le voisinage immédiat.
2. Les clôtures ne pourront dépasser une hauteur de 2 mètres.
3. Les clôtures ne sont pas obligatoires.
4. Elles seront constituées :
    - Soit d'un mur en maçonnerie pleine recouvert d'un enduit ou en brique ou à « pierres vues »,
    - Soit d'un soubassement ne pouvant comporter de parties pleines sur plus du tiers de leur hauteur mesurée à partir du sol, surmonté d'un grillage, d'un barreaudage vertical ou d'une grille simple,
    - Soit de pare-vues en bois ou de grillage, de préférence doublées de haies constituées d'un mélange d'au moins trois espèces arbustives locales, sauf servitudes de visibilité. Les haies de thuyas sont interdites.
5. Sont interdites
    - toutes clôtures à l'alignement quel que soit le matériau,
    - les plaques de tôle ou de béton préfabriqué pleins ou perforées.
6. Les boîtes aux lettres et les coffrets techniques doivent être encastrés dans les clôtures, dans le portail ou dans les murs de la construction, sans débordement sur l'assiette de la voie publique.

Pour les constructions relatives à l'ensemble des destinations de la zone 1AUx

Equipements relatifs aux nouvelles technologies et énergies renouvelables

Petits éléments

Les équipements relatifs aux nouvelles technologies (type parabole/ antennes) ou à la mise en œuvre d'une démarche respectueuse de l'environnement (capteurs solaires, récupération des eaux pluviales, éoliennes, etc.) ne doivent pas porter atteinte aux lieux environnants. Les conditions de leur intégration visuelle devront être précisées dans les dossiers de permis de construire ou de demande d'autorisations diverses. Ils doivent aussi être de couleur compatible avec le lieu de fixation.

Panneaux solaires ou photovoltaïques

1. L'implantation de panneaux solaires au sol ou en toiture sera étudiée en relation avec le bâtiment et l'environnement de manière à limiter l'impact visuel depuis le domaine public et depuis les vues lointaines.
2. Pour les dispositifs d'énergie renouvelable en toiture, il est préconisé :
    - D'intégrer dans la composition architecturale d'ensemble de la construction et notamment aux volumes et à la pente de la toiture,
    - D'implanter les panneaux en partie basse de la toiture, en suivant une implantation horizontale du champ de captage plutôt que verticale, afin de préserver l'aspect du faîtage,
    - De choisir un capteur dont le coloris et la texture sont en accord avec la toiture,
    - D'aligner le champ de capteurs avec les ouvertures existantes en façade, et privilégier une certaine symétrie,

- De préférer une implantation encastrée plutôt qu'en superposition,
- De privilégier les implantations sur les toitures secondaires ou les dépendances.

Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements en matière de performances énergétiques et environnementales

1. Les constructions nouvelles devront intégrer des dispositifs de récupération de l'eau de pluie : ces ouvrages pourront servir à l'arrosage des jardins et pour tout autre usage conforme à la règlementation sanitaire.
2. Les constructions prendront en compte les objectifs de développement durable et la préservation de l'environnement tout en s'inscrivant en harmonie avec le paysage urbain existant, à savoir :
    - Favoriser les matériaux renouvelables, récupérables, recyclables,
    - Prévoir une isolation thermique qui limite les déperditions l'hiver et les apports de chaleur l'été pour réduire la consommation d'énergie,
    - Utiliser les énergies renouvelables,
    - Valoriser la lumière naturelle pour limiter les dépenses énergétiques.

En cas de construction neuve

1. Les constructions nouvelles doivent s'appuyer sur la règlementation environnementale en vigueur.
2. Les hauteurs des projets doivent tendre à intégrer les principes de l'architecture bioclimatique pour assurer le confort intérieur tant en hiver qu'en été. Ainsi, les constructions doivent être conçues (orientation/ dimensionnement/ protection des ouvertures) de manière à optimiser le rayonnement solaire en hiver pour favoriser les « apports passifs » et être protégées du soleil durant l'été par des dispositifs adaptés.
3. Le recours aux dispositifs de création d'énergie renouvelable est fortement encouragé. Dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble, différents modes de production pourront être regroupés sur certains bâtiments et/ou parkings au regard de leur localisation et/ou orientation.

En cas de projet de rénovation/ réhabilitation

1. Dans le cas de travaux relevant soit de la réglementation thermique sur l'existant, soit des obligations d'isolation rendues obligatoires par la loi de transition énergétique pour la croissance verte, des niveaux de performances énergétiques sont exigés.
2. En cas de travaux de ravalement et/ou de réfection de toiture et/ou d'aménagement de locaux en vue de les rendre habitables, le projet devra respecter les normes de performances énergétiques en vigueur.
3. En cas de travaux présentant une isolation par l'extérieur, le porteur de projet devra justifier d'une animation des façades par un choix pertinent des matériaux et des éléments de décor. Lorsque l'isolation par l'extérieur est préjudiciable au caractère architectural, des méthodes respectant le caractère architectural ou patrimonial (ex. : enduit isolant) doivent être privilégiées.
4. En cas de travaux de rénovation, d'installation ou de remplacement d'une paroi opaque ou vitrée d'un bâtiment existant, la performance de ce dernier doit respecter, sauf incapacité technique, les caractéristiques thermiques et la règlementation en vigueur.

Possibilité de déroger aux règles du PLUi pour les travaux d'isolation thermique des bâtiments existants

Un dépassement de 30 cm maximum par rapport aux règles d'implantation des constructions autorisées par le règlement du PLUi (hauteur, implantation) est permis, sans dépassement chez les propriétés privées pour :

- L'isolation en saillie des façades,
- L'installation de dispositifs de protection contre le rayonnement solaire,
- La surélévation des toitures des constructions existantes.

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

L'emprise au sol correspond à la projection verticale des volumes des constructions, tous débords et surplombs inclus. Les cas de figure ci-dessous ne sont pas compris dans le calcul de l'emprise au sol :

- Les portions entièrement enterrées des bâtis (places de parking et box, caves et locaux techniques…),
- Tous les éléments de modénature tels que les marquises, les bandeaux, les corniches,
- Les balcons et les terrasses surélevées d'une largeur inférieure ou égale à 1 mètre et les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements,
- Les ouvrages et les infrastructures techniques nécessaires au fonctionnement des équipements publics ou d'intérêt collectif.

Les escaliers extérieurs, les balcons, les terrasses surélevées et les avant-toits d'une largeur supérieure à 1 mètre, les constructions secondaires dites annexes, de même que les piscines enterrées, semi-enterrées ou hors-sol, seront comptabilisés dans le calcul de l'emprise au sol.

Un espace est considéré comme « de pleine terre » lorsqu'il n'existe aucune construction en sous-sol, ni en surplomb permettant d'assurer la continuité entre le sol et le sous-sol et ainsi d'exercer des fonctions associées à un sol naturel.

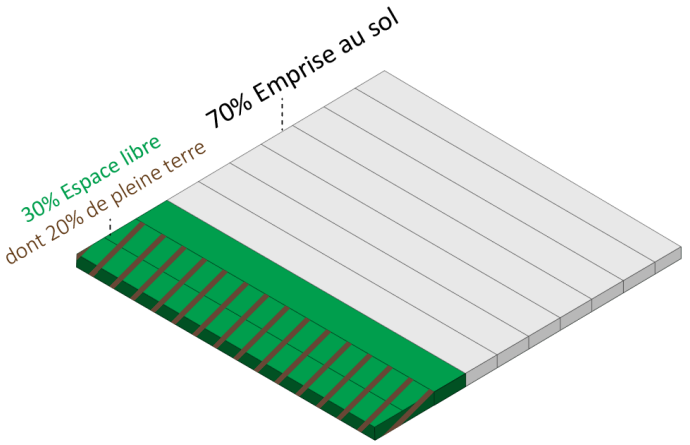
Emprise au sol et coefficient de pleine terre

Sur les terrains constructibles, il est prescrit une emprise au sol maximale et un coefficient de pleine terre minimal.

L'emprise au sol correspond à la projection verticale des volumes des constructions, tous débords et surplombs inclus.

Règle générale :

- L'emprise au sol maximale des constructions ne doit pas dépasser : 70% du ténement foncier,
- Un coefficient minimal de pleine terre de 20% est fixé.



Espaces libres et plantations

Les espaces libres correspondent à la superficie du terrain non-occupée par les constructions édifiées au-dessus du sol.

1. Les espaces libres doivent être préférentiellement paysagers et devront limiter l'imperméabilisation de leurs surfaces.
2. Les espaces de stationnement extérieurs devront limiter l'imperméabilisation des sols. Ainsi, l'aménagement de ces espaces doit privilégier, sauf contraintes

techniques à démontrer, l'utilisation de surfaces perméables (dalles alvéolées, pavés engazonnés, allées naturelles constituées d'un mélange terre/ pierres par exemple).

3. Les aires de stationnement à l'air libre de plus de 4 places, doivent être plantées à raison d'un arbre pour quatre emplacements.
4. Pour les projets de constructions neuves, un arbre devra être planté par tranche de 100 m² de superficie d'emprise foncière.

   Ces arbres devront être choisis de façon diversifiée. Seuls les végétaux d'essences locales sont autorisés.
5. Les plantations existantes de qualité doivent être maintenues et entretenues, les plantations nouvelles utiliseront obligatoirement des espèces adaptées au sol et aux conditions climatiques.
6. Ces dispositions ne s'appliquent pas aux équipements publics et d'intérêt collectif. Pour ces derniers, les espaces libres non affectés devront toutefois être traités de façon paysagère.

6.2.4 Le stationnement

Se référer aux dispositions applicables à l'ensemble des zones (chapitre 4).

6.3.1 Conditions de desserte par les voies publiques ou privées

Se référer aux dispositions applicables à l'ensemble des zones (chapitre 3).

6.3.2 Desserte par les réseaux

Se référer aux dispositions applicables à l'ensemble des zones (chapitre 3).

Zone 2AUb

Zone 2AUb : zones destinées à être ouverte à l'urbanisation sous réserve de modification du Plan Local d'Urbanisme intercommunal à vocation principale d'habitat

Dispositions spécifiques

Il est demandé de se reporter aux dispositions applicables à toute zone pour les règles relatives :

- Aux changements de destination permis par l'article L.151-11 du Code de l'Urbanisme,
- Aux éléments du patrimoine naturel protégés au titre des articles L.151-19 et L.151-23 du Code de l'Urbanisme,
- Aux éléments du patrimoine bâtis identifiés au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme,
- Aux cônes de vue,
- Aux périmètres de sursis à statuer en vertu de l'article L.424-1 du Code de l'Urbanisme,
- Aux secteurs patrimoniaux bâtis et non-bâtis remarquables repérés au plan de zonage du PLU en vertu des articles L.151-19 et L.151-23 du Code de l'Urbanisme,
- Aux risques naturels prévisibles.

Règle applicable sur la zone

Les règles qui s'imposeront sur ce secteur, une fois les procédures de modification du PLU réalisée, seront celles de la zone 2AUb.

Chapitre 7 : dispositions applicables aux zones agricoles et naturelles

Zone A

A : zone agricole

La zone A s'applique aux espaces agricoles existant sur le territoire intercommunal, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

La protection de ces activités et de la pérennité des exploitations impose que l'on y interdise toutes les occupations et utilisations du sol autres que celles qui leur sont directement liées.

Cependant, conformément aux textes, peuvent y être également admis les équipements collectifs dès lors qu'ils ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole et l'extension de bâtiments d'habitation existants.

Dispositions spécifiques

Il est demandé de se reporter aux dispositions applicables à toutes les zones pour les règles relatives :

- Aux changements de destination,
- Aux éléments du patrimoine naturel protégés au titre des articles L151-19 et L151-23 du Code de l'Urbanisme,
- Aux éléments du patrimoine bâtis identifiés au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme,
- Aux risques.

7.1.1 Destinations et sous-destinations autorisées et interdites

Le tableau suivant précise les destinations et sous destinations autorisées sous réserve :

- Du respect des conditions particulières précisées à la suite du tableau pour les destinations et sous-destinations autorisées sous conditions,
- Des interdictions et limitations précisées à la suite du tableau.

Destination	Sous-destination	En zone A				Changement de destination pour les bâtiments étoilés
		Autorisé	Autorisé sous conditions	L'évolution de l'existant et annexes	Interdit	Autorisé à condition que la capacité des réseaux le permet
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	X				
	Exploitation forestière	X				
Habitation	Logement		(1)	(2) (3)		X
	Hébergement				X	
Commerce et activités de services	Artisanat et commerce de détail		(4)			X
	Restauration				X	X
	Commerce de gros				X	
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle				X	
	Hôtels		(5)		X	X
	Autres hébergements touristiques		(5)			
	Cinéma				X	
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés				X	
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés		(6)			
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale				X	
	Salles d'art et de spectacles				X	
	Équipements sportifs				X	
	Autres équipements recevant du public				X	X
	Lieu de culte				X	
Autres activités des secteurs secondaires et tertiaires	Industrie				X	
	Entrepôt				X	
	Bureau				X	
	Centre de congrès et d'exposition				X	

7.1.1 Destinations et sous-destinations autorisées et interdites

- Les exploitations agricoles,
- Les exploitations forestières,
- Les hangars de stockage de foin/paille, de rangement du matériel, les serres et silos sont admis dans la mesure où ils sont implantés sur le site principal de l'activité de l'exploitation et lorsque l'implantation projetée est justifiée par des impératifs techniques ou fonctionnels.
- Les aménagements légers liés à la protection et à la découverte des espaces naturels, les travaux de restauration et d'aménagements des cours d'eau et des berges, et les travaux permettant de rétablir les continuités piscicoles et hydrauliques sont autorisés,
- Affouillements et exhaussements : seuls sont autorisés les affouillements et exhaussements de sols strictement nécessaires aux activités agricoles ou aux équipements publics ou d'intérêt collectif. Une déclaration préalable est nécessaire avant l'engagement des travaux.

7.1.2 Destinations et sous destinations autorisées sous conditions

Les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions ci-après et si elles ne sont pas à l'origine de sources de nuisances éventuelles (olfactives, sonores, …) pouvant notamment nuire aux habitations résidentielles présentes dans la zone :

(1) Logements de fonction nécessaires au fonctionnement des exploitations agricoles professionnelles, sous les conditions cumulatives suivantes :

- Nécessité de résider sur le site principal de l'activité de l'exploitation, appréciée en fonction de la nature et de l'importance de l'activité agricole de l'exploitation,
- Être implantés, selon la nature de l'activité, dans ou à proximité immédiate des bâtiments de l'exploitation préexistante et de former un ensemble cohérent avec ces derniers,
- Soit un seul bâtiment à usage de logement par exploitation (en cas de plusieurs logements, ils devront être soit accolés, soit intégrés dans le volume d'un seul bâtiment) soit logements aménagés sous forme de réhabilitation ou réaffectation de constructions existantes : leur nombre devra être en rapport avec l'importance de l'activité agricole de l'exploitation,
- Sortie du chemin d'accès à l'habitation commune avec celle de l'exploitation (sauf impossibilité).

(2) La réhabilitation des bâtiments repérés patrimoniaux au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme, sans limitation de surface de plancher, sans extension volumétrique, sous réserve de garder le volume du bâtiment principal et le caractère architectural du bâti.

(2) Les extensions limitées des constructions existantes sous les conditions suivantes, à compter de la date d'approbation du PLUi :

- L'extension d'un bâtiment existant à la date d'approbation du PLUi est autorisée sous réserve de ne pas dépasser 30% d'emprise au sol,
- En outre cette extension ne doit pas conduire à la création de logements supplémentaires.

(3) Les annexes fonctionnelles des constructions existantes en zone A sont autorisées sous les conditions suivantes, à compter de la date d'approbation du PLUi :

- Les annexes des habitations existantes sont limitées au nombre de deux et d'une superficie cumulée ne pouvant pas dépasser 50 m² d'emprise au sol et une hauteur maximale ne pouvant dépasser 6 mètres,

- Une piscine, sous réserve de la disponibilité de la ressource en eau sur le long terme sur le territoire considéré.

Ces annexes et piscine devront être accolées au bâtiment principal ou se situer à 10 mètres maximum de la construction principale à usage d'habitation (distance mesurée entre les points les plus proches de chaque construction),
Leurs intégrations devront être soignées dans le site, tant du point de vue architectural que paysager,

- Les annexes à usage d'abris pour animaux sont autorisées (hors activité agricole principale), à condition de ne pas être raccordées aux réseaux, d'être démontables et que leur hauteur ne dépasse pas 3,5 mètres.

(4) Les constructions et installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles, ainsi que la vente directe, de même que les fermes pédagogiques, lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production ou ayant pour support l'exploitation, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière sur le terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

(5) Les annexes touristiques des exploitations agricoles (gîte et accueil touristique), à conditions : d'être aménagés dans un bâtiment existant sur le siège de l'exploitation et dans la limite de 90m² de surface de plancher.

(5) Les campings à la ferme, à conditions : d'être limité à 10 emplacements et situés à proximité immédiate de l'un des bâtiments d'exploitation.

(6) Les méthaniseurs, en tant que constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont autorisés dans l'ensemble de la zone, sous réserve du respect des conditions cumulatives suivantes :

- D'être nécessaire à des équipements d'intérêt collectif ou à une activité agricole au sens de la loi APER et des critères issus des articles L. 311-1 et D. 311-18 du code rural et de la pêche maritime, à savoir :
  - Que l'installation soit exploitée par un exploitant agricole ou par une société détenue majoritairement par des exploitants agricoles ;
  - Que la majorité des matières utilisées proviennent d'exploitations agricoles ;
- De ne pas être incompatible avec l'exercice d'une activité agricole ou pastorale,
- De prendre toutes les dispositions pour limiter au strict minimum la gêne qui pourrait en découler et pour assurer une bonne intégration dans le site.

(6) Les installations de production d'énergie photovoltaïque, en tant que constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont autorisés dans l'ensemble de la zone, sous réserve du respect des conditions cumulatives suivantes :

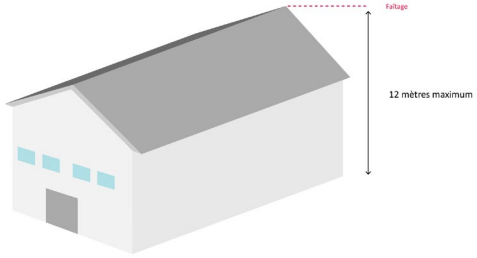
- De ne pas être incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et de ne pas porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages,
- De respecter les dispositions du décret et de l'arrêté du 29 décembre 2023, de même que les dispositions de l'arrêté portant le document cadre mentionné à l'article L111-29 (art. R111-56 à R.111-61-1) du Code de l'urbanisme.

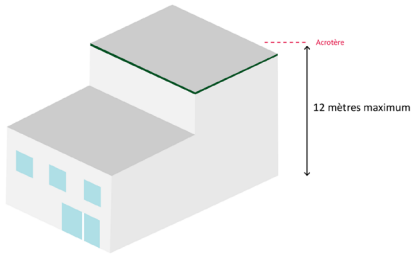
7.2.1 Volumétrie et implantation des constructions

Hauteur des constructions

Pour les constructions à usage agricole

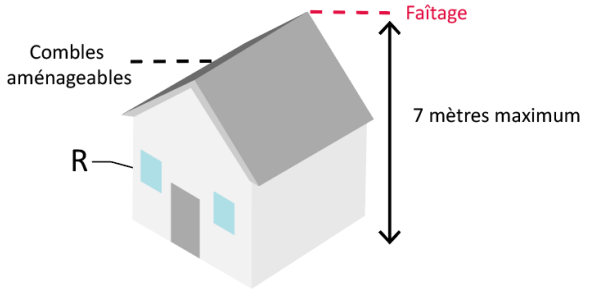
1. La hauteur de ces constructions :
    - Ne devra pas porter atteinte aux constructions voisines et/ou à la qualité des lieux,
    - Devra répondre aux besoins techniques et de fonctionnement de la structure.
2. Pour les constructions agricoles, la hauteur ne devra pas dépasser 12 mètres au point le plus haut.

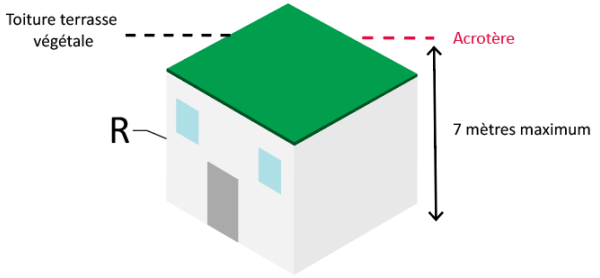




Pour les constructions à usage d'habitation

1. La hauteur des constructions est limitée à RDC + combles sans pouvoir dépasser 7 mètres au faîtage et à l'acrotère.





2. La hauteur des annexes des habitations est limitée à 4 mètres au point le plus haut.
3. La hauteur des abris pour animaux est limitée à 4 mètres.

Pour les autres constructions

1. La hauteur des constructions est limitée à RDC + combles sans pouvoir dépasser 6 mètres au faîtage et à l'acrotère.
2. Il n'est pas fixé de hauteur maximale pour les équipements d'intérêt collectif et services publics.

Implantation par rapport aux emprises publiques, aux voiries publiques et voies privées ouvertes ou fermées à la circulation générale

Pour l'application des règles ci-après, le calcul se fait entre tous les points du projet de construction et le point le plus proche de la limite des voies.

L'implantation du bâti tient compte à la fois de la pente, de l'ensoleillement, de la végétation existante et des accès.

Les principes suivants s'appliquent à l'ensemble des constructions à l'exception des bâtiments agricoles :

- Le bâti s'implante en s'adaptant au mieux au terrain naturel,
- Le bâti s'implante au plus près de l'accès existant : au point le plus haut pour les terrains desservis par l'amont et au point le plus bas pour les terrains desservis par l'aval,
- Les terrassements sont limités au strict nécessaire, à l'emprise de la construction et à ses prolongements immédiats, le reste du terrain naturel est remis à son état initial.

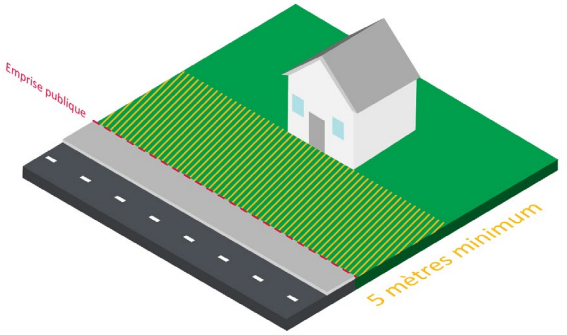
L'implantation d'un bâtiment (agricole ou autre) ne pourra se faire à moins de 15 mètres d'une lisière boisée et de 20 mètres minimum d'un cours d'eau ou d'une mare.

Pour les constructions à usage agricole

1. L'implantation des constructions agricoles doit respecter un recul minimum de 10 mètres par rapport à l'emprise des voies publiques, par rapport aux voies publiques ou chemins publics et privés.
2. Une implantation avec un recul moins important peut être autorisée dans le cas de parcelles avec une configuration en angle sous réserve de ne pas réduire la visibilité des voies et d'assurer la sécurité des accès.
3. L'extension d'une construction existante à la date d'approbation du PLUi implantée en retrait de l'alignement peut être édifiée dans le prolongement de la construction qu'elle étend, à condition de n'apporter aucune gêne pour la sécurité et la visibilité de la voie publique.

Pour les constructions à usage d'habitation

1. Le bâti s'implante en respectant un retrait minimum de 5 mètres par rapport aux voies et emprises publiques.



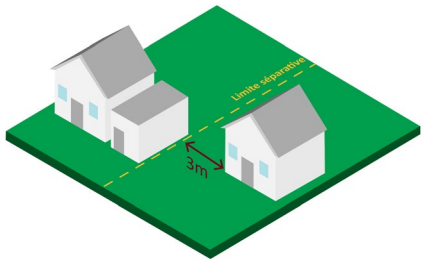
Dispositions particulières

1. Les constructions relatives à toutes autres destinations s'implantent en retrait de 5 mètres minimum par rapport aux voies et aux emprises publiques.
2. L'implantation des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif peut se faire jusqu'en limite de domaine public.

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

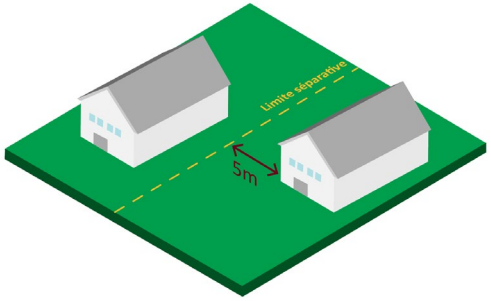
Règle générale

1. Pour l'application des règles ci-après, le calcul se fait entre tous les points du projet de construction et le point le plus proche de la limite des voies.
2. Les constructions relatives à toutes autres destinations s'implantent en retrait 5 mètres minimum par rapport aux limites des propriétés voisines.
3. Les équipements d'intérêt collectif et services publics peuvent s'implanter librement à condition de ne pas être incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et de ne pas porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.



Pour les constructions à usage agricole

1. Les constructions agricoles doivent respecter un recul minimum de 5 mètres par rapport aux limites des propriétés voisines.



Pour les constructions à usage d'habitation

1. Les constructions à usage d'habitation lorsqu'elles sont autorisées, les extensions des bâtiments déjà existantes ou leurs annexes, peuvent s'implanter en limite séparative ou en retrait de minimum H/2 (où H est la hauteur maximale du bâtiment) sans pouvoir être inférieur à 3 mètres par rapport aux limites séparatives.

Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

L'implantation des constructions devra être cohérente avec l'implantation du bâti environnant et d'architecture traditionnelle.

7.2.2 Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Règle générale

1. Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, des sites ou des paysages, sans interdire une architecture diversifiée, innovante et de qualité, afin de ne pas conforter la banalisation du paysage. Elles respecteront les principes suivants :
    - Présenter une simplicité de volume,
    - Tout pastiche d'une architecture archaïque ou étrangère à la région est interdit.
2. Tous travaux réalisés sur une construction existante, y compris les travaux de ravalement, doivent respecter et mettre en valeur les caractéristiques urbanistiques et architecturales de ladite construction.
3. Pour les équipements d'intérêt collectif et les services publics :
    - La construction est adaptée à la fonction et à l'usage de l'équipement et respecte le paysage bâti et naturel dans lequel il s'inscrit.

Pour les équipements d'intérêt collectif et les services publics dans la zone A

La qualité architecturale ne résulte pas uniquement de dispositions réglementaires.

Les équipements autorisés dans la zone, par leur usage, l'importance de leurs programmes et de leurs surfaces, ainsi que leurs contraintes propres de fonctionnement et de structure, induisent des types architecturaux innovants et adaptés (façades, percements, toitures), notamment dans le cas de la mise en œuvre de matériaux ou de techniques liées aux économies d'énergies, aux énergies renouvelables, à la bioconstruction ou à la gestion des eaux pluviales.

En tout état de cause, une insertion dans le site doit être recherchée et argumentée, quant au choix des pentes de toitures, des matériaux employés et de leurs teintes.

Seuls les végétaux d'essences locales sont autorisés.

Pour les constructions à usage d'habitation dans la zone A

Les toitures

Les toitures des constructions principales

1. Les combles et toitures doivent présenter une simplicité de volume et une unité de conception.
2. Les toitures seront d'une à quatre pentes au maximum, sous réserve que la pente soit comprise entre 35° et 45°.
3. Les toitures terrasses et les toitures mono-pentes de faibles pentes sont uniquement autorisées :
    - Si leurs hauteurs à l'acrotère ne dépassent pas 4 mètres,
    - Dans le cadre de techniques innovantes d'économie ou de production d'énergie (ex : toitures végétalisées),
    - Pour les extensions, annexes ou les éléments de liaisons,
    - Pour les constructions à vocation d'équipements publics et les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
4. Le choix des matériaux de couverture doit être fondé et argumenté sur une bonne intégration au milieu environnant en prenant en compte l'aspect des couvertures des constructions environnantes, tout en favorisant les matériaux comme l'ardoise naturelle, la tuile plate de terre cuite à pose traditionnelle de teinte sombre et non brillante, le zinc, l'inox et le cuivre non brillants. Le recours au bac acier sous réserve de la bonne intégration de la toiture dans le paysage urbain environnant.
5. Les teintes vives, criardes et brillantes sont interdites.
6. Sauf impossibilités techniques, les dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables doivent être intégrés à l'architecture des constructions et respecter la trame des éléments d'architecture dans laquelle ils s'intègrent.
7. Les lucarnes existantes doivent être conservées dans les projets de rénovations, travaux et/ou reconstructions. En cas d'impossibilités techniques, les lucarnes existantes se doivent d'être remplacées par des fenêtres de toit.
8. Les fenêtres de toiture seront encastrées dans la toiture et d'une forme présentant une hauteur supérieure au largueur.

Les toitures des constructions annexes et extensions

1. Les couvertures des annexes et des extensions des constructions à usage d'habitation, (garages, abris de jardin...), doivent être en harmonie avec la construction principale dans les volumes du bâtiment.
2. Les toitures mono-pentes et toits terrasses sont autorisées pour les annexes et les extensions. Les toits sont tolérés sans pente minimale de toiture sous réserve de la bonne intégration de la toiture dans le paysage urbain environnant.
3. Les vérandas peuvent s'affranchir en tout ou partie des règles précédemment édictées en ce qui concerne notamment les matériaux, à condition que la structure s'inscrive en harmonie, en particulier de teinte, avec les façades et/ou la couverture de la construction à laquelle elles s'ajoutent. Leur hauteur n'excédera pas l'égout du toit de la construction existante.

Les matériaux et couleurs de façades

1. Les murs de façade qui ne seraient pas réalisés en matériaux destinés à rester apparents devront recevoir un enduit.
2. Les façades latérales et postérieures des constructions devront être traitées avec le même soin que les façades principales, et en harmonie avec elles.
3. Les matériaux type pierre naturelle ou enduits aux couleurs apparentées aux constructions traditionnelles environnantes sont à favoriser.
4. Le recours au bois de couleur naturelle ou au bois brûlé est également autorisé pour les façades.
5. Les revêtements pourront faire appel à des teintes secondaires pour mettre en valeur ponctuellement certains éléments de la construction.
6. Les matériaux de type panneaux préfabriqués sont à limiter strictement au traitement de détails architecturaux.
7. Les couleurs vives, criardes et brillantes sont interdites.

Menuiseries et ouvertures

1. Les ouvertures nouvelles devront s'harmoniser avec les ouvertures existantes.
2. En cas de remplacement de menuiseries, il est recommandé de respecter la forme et les proportions des ouvertures anciennes.
3. Les ouvertures doivent être à tendance verticale ou composées dans un ensemble vertical (plus hautes que larges) et respecter l'ordonnancement de la façade.
4. Les volets roulants sont autorisés à condition que les coffrets d'enroulement soient intégrés à la façade ou encastrés dans l'embrasure des fenêtres.

Les clôtures

Clôtures en emprises publiques

1. Les clôtures à l'alignement des voies, doivent conforter le front bâti.
2. En cas de clôtures végétales, un retrait minimal de 80 cms par rapport aux limites parcellaires, est obligatoire afin que ces dernières n'empiètent pas sur le domaine public une fois leur taille adulte atteinte.
3. Les murs historiques existants pourront être restaurés et réhabilités en conservant leur hauteur d'origine. Les murs anciens et les piliers traditionnels doivent être conservés ou restaurés selon des matériaux d'aspect similaire. Les percements nécessaires à l'implantation des portails sont seuls autorisés.
4. Les clôtures doivent :
    - Être d'une hauteur maximale de 1,8 mètres (à l'exception des portails qui peuvent dépasser cette hauteur),
    - Prendre la forme :
        - de mur en pierre locales, en bauge ou recouverte d'un enduit d'aspect harmonieux par rapport aux constructions avoisinantes,
        - d'un mur bahut dont la proportion de 1/3 pour la partie basse et 2/3 pour la partie haute devra être respectée. Et dont la partie haute sera constitué d'éléments à claire-voie doublés ou non de haies vives,
        - d'un grillage doublé d'une haie d'essences locales.
5. L'emploi des matériaux/ dispositifs suivants est interdits :
    - les plaques préfabriquées en béton ;
    - les éléments occultants de type canisses, brandes, claustras, palissades, pare-vues, etc. ainsi que les grillages rigides accompagnés de lames d'occultation.
6. Les portails seront d'aspect simple, opaque ou ajouré.

7. Les boîtes aux lettres et les coffrets techniques doivent être encastrés dans les clôtures, dans le portail ou dans les murs de la construction, sans débordement sur l'assiette de la voie publique.

Clôtures en limites séparatives

1. Les clôtures en limites séparatives ne doivent pas dépasser 2 mètres maximum.
2. Les clôtures en plaque de béton et les palissades en plastique sont interdites.
3. Les clôtures doivent s'appuyer sur les principes édictés par l'OAP thématique Trame Verte et Bleue.
4. Les clôtures végétales (haies) doivent être constituées de plusieurs essences d'usage local, combinant feuillages persistants (lauriers sauf laurier palme, etc.) et feuillages caduques (charmes, érables sauf negundo, noisetier, cornouiller, chêne, troènes communs, aubépines monogyne, sureau noir, etc.) et ne doivent pas déborder sur le domaine public. Les thuyas, cyprès et les Espèces Exotiques Envahissantes sont interdites.
5. Les couleurs vives sont interdites.
6. En limite d'espace naturel (zone N) ou agricole (zone A), les nouvelles clôtures devront être obligatoirement composées de haies d'essences locales, doublées ou non de grillages ou de dispositifs à claire-voie laissant circuler la petite faune.
7. Les clôtures en limites séparatives doivent être implantées sur bornes.
8. Par ailleurs, les clôtures pleines sont interdites en zones inondables.

Pour les constructions à usage agricole dans la zone A

Toute construction, agrandissement, restauration, annexe, doit être conçue en fonction du caractère du site de façon à s'harmoniser avec son environnement architectural et paysager.

Formes des toitures

1. Pour les constructions principales la toiture est :

- Simple, à un ou deux pans ;
- Présente une pente comprise entre 25 et 45% ;
- Tout autre type de pente peut être admis s'il est justifié par exemple en cas de travaux sur des bâtiments existants dont la pente de toiture serait différente,

2. Sauf impossibilités techniques, les dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables doivent être intégrés à l'architecture des constructions et respecter la trame des éléments d'architecture dans laquelle ils s'intègrent.

Matériaux et couleurs de façades et toitures

1. La teinte des constructions et des couvertures doit être en harmonie avec les teintes dominantes des bâtiments environnants.
2. Le recours au bac acier sera autorisé sous réserve de la bonne intégration de la toiture dans le paysage urbain environnant.

Clôtures

1. Elles devront être constituées par des fils, grilles, grillages ou tous autres dispositifs à claire-voie afin d'éviter l'effet de morcellement du paysage. Leur hauteur n'est pas limitée.
2. Les plaques préfabriquées en béton sont interdites ainsi que les éléments occultants de type canisses, brandes, claustras, palissades, pare-vues, etc. ainsi que les grillages rigides accompagnés de lames d'occultation.

Pour toutes les constructions relatives à l'industrie, aux commerces de gros, aux entrepôts et aux autres destinations dans la zone A

Toute construction, agrandissement, restauration, annexe, doit être conçue en fonction du caractère du site de façon à s'harmoniser avec son environnement architectural et paysager.

Toitures

Toiture des constructions principales

1. L'homogénéité de la toiture, tant en couleur qu'en matériaux, doit être respectée.
2. Les toitures devront prendre la forme d'une toiture terrasse, végétalisée ou non, d'une toiture mono-pente ou double pente, ou d'une toiture arrondie.
3. Les matériaux retenus respecteront tant que possible les préoccupations suivantes :
4. Assurer une durée de vie des produits, systèmes et procédés,
    - Choisir des procédés constructifs facilitant l'entretien de l'ouvrage,

- Favoriser l'utilisation de matériaux recyclés, ou présentant des facilités de recyclage, et/ou privilégiant les filières locales,
- Les toitures doivent être mates, de ton ardoise naturelle, tuile de terre cuite ou en matériaux métalliques non brillants (acier, zinc, aluminium, …).

5. Sauf impossibilités techniques, les dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables doivent être intégrés à l'architecture des constructions et respecter la trame des éléments d'architecture dans laquelle ils s'intègrent.
6. Les fenêtres de toiture seront encastrées dans la toiture et d'une forme présentant une hauteur supérieure aux largueurs.

Toiture des constructions annexes et des extensions

1. Les couvertures des annexes et des extensions des constructions, doivent être en harmonie avec la construction principale dans les volumes et les matériaux.

Matériaux et couleurs de façades

1. Les murs de façade qui ne seraient pas réalisés en matériaux destinés à rester apparents devront recevoir un enduit.
2. Les façades latérales et postérieures des constructions devront être traitées avec le même soin que les façades principales, et en harmonie avec elles.

Clôtures

1. Tant en bordure des voies qu'entre les propriétés, les clôtures doivent être conçues de manière à s'intégrer convenablement dans l'environnement où elles se situent et à s'harmoniser avec la ou les constructions existantes sur la propriété et dans le voisinage immédiat.
2. Les clôtures ne pourront dépasser une hauteur de 2 mètres.
3. Les clôtures ne sont pas obligatoires.
4. Elles seront constituées :
    - Soit d'un mur en maçonnerie pleine recouvert d'un enduit ou en brique ou à « pierres vues »,
    - Soit d'un soubassement ne pouvant comporter de parties pleines sur plus du tiers de leur hauteur mesurée à partir du sol, surmonté d'un grillage, d'un barreaudage vertical ou d'une grille simple,
    - Soit de pare-vues en bois ou de grillage, de préférence doublées de haies constituées d'un mélange d'au moins trois espèces arbustives locales, sauf servitudes de visibilité. Les haies de thuyas sont interdites.
5. Sont interdites
    - toutes clôtures à l'alignement quel que soit le matériau,
    - les plaques de tôle ou de béton préfabriqué pleins ou perforées.
6. Les boîtes aux lettres et les coffrets techniques doivent être encastrés dans les clôtures, dans le portail ou dans les murs de la construction, sans débordement sur l'assiette de la voie publique.

Pour les constructions relatives à l'ensemble des destinations de la zone A

Equipements relatifs aux nouvelles technologies et énergies renouvelables

Petits éléments

Les équipements relatifs aux nouvelles technologies (type parabole/ antennes) ou à la mise en œuvre d'une démarche respectueuse de l'environnement (capteurs solaires, récupération des eaux pluviales, éoliennes, etc.) ne doivent pas porter atteinte aux lieux environnants. Les conditions de leur intégration visuelle devront être précisées dans les dossiers de permis de construire ou de demande d'autorisations diverses. Ils doivent aussi être de couleur compatible avec le lieu de fixation.

Panneaux solaires ou photovoltaïques

1. L'implantation de panneaux solaires au sol ou en toiture sera étudiée en relation avec le bâtiment et l'environnement de manière à limiter l'impact visuel depuis le domaine public et depuis les vues lointaines.
2. Pour les dispositifs d'énergie renouvelable en toiture, il est préconisé :
    - D'intégrer dans la composition architecturale d'ensemble de la construction et notamment aux volumes et à la pente de la toiture,
    - D'implanter les panneaux en partie basse de la toiture, en suivant une implantation horizontale du champ de captage plutôt que verticale, afin de préserver l'aspect du faîtage,

- De choisir un capteur dont le coloris et la texture sont en accord avec la toiture,
- D'aligner le champ de capteurs avec les ouvertures existantes en façade, et privilégier une certaine symétrie,
- De préférer une implantation encastrée plutôt qu'en superposition,
- De privilégier les implantations sur les toitures secondaires ou les dépendances.

Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements en matière de performances énergétiques et environnementales

1. Les constructions nouvelles devront intégrer des dispositifs de récupération de l'eau de pluie : ces ouvrages pourront servir à l'arrosage des jardins et pour tout autre usage conforme à la règlementation sanitaire.
2. Les constructions prendront en compte les objectifs de développement durable et la préservation de l'environnement tout en s'inscrivant en harmonie avec le paysage urbain existant, à savoir :
    - Favoriser les matériaux renouvelables, récupérables, recyclables,
    - Prévoir une isolation thermique qui limite les déperditions l'hiver et les apports de chaleur l'été pour réduire la consommation d'énergie,
    - Utiliser les énergies renouvelables,
    - Valoriser la lumière naturelle pour limiter les dépenses énergétiques.

En cas de construction neuve

1. Les constructions nouvelles doivent s'appuyer sur la règlementation environnementale en vigueur.
2. Les hauteurs des projets doivent tendre à intégrer les principes de l'architecture bioclimatique pour assurer le confort intérieur tant en hiver qu'en été. Ainsi, les constructions doivent être conçues (orientation/ dimensionnement/ protection des ouvertures) de manière à optimiser le rayonnement solaire en hiver pour favoriser les « apports passifs » et être protégées du soleil durant l'été par des dispositifs adaptés.
3. Le recours aux dispositifs de création d'énergie renouvelable est fortement encouragé. Dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble, différents modes de production pourront être regroupés sur certains bâtiments et/ou parkings au regard de leur localisation et/ou orientation.

En cas de projet de rénovation/ réhabilitation

1. Dans le cas de travaux relevant soit de la réglementation thermique sur l'existant, soit des obligations d'isolation rendues obligatoires par la loi de transition énergétique pour la croissance verte, des niveaux de performances énergétiques sont exigés.
2. En cas de travaux de ravalement et/ou de réfection de toiture et/ou d'aménagement de locaux en vue de les rendre habitables, le projet devra respecter les normes de performances énergétiques en vigueur.
3. En cas de travaux présentant une isolation par l'extérieur, le porteur de projet devra justifier d'une animation des façades par un choix pertinent des matériaux et des éléments de décor. Lorsque l'isolation par l'extérieur est préjudiciable au caractère architectural, des méthodes respectant le caractère architectural ou patrimonial (ex. : enduit isolant) doivent être privilégiées.
4. En cas de travaux de rénovation, d'installation ou de remplacement d'une paroi opaque ou vitrée d'un bâtiment existant, la performance de ce dernier doit respecter, sauf incapacité technique, les caractéristiques thermiques et la règlementation en vigueur.

Possibilité de déroger aux règles du PLUi pour les travaux d'isolation thermique des bâtiments existants

Un dépassement de 30 cm maximum par rapport aux règles d'implantation des constructions autorisées par le règlement du PLUi (hauteur, implantation) est permis, sans dépassement chez les propriétés privées pour :

- L'isolation en saillie des façades,
- L'installation de dispositifs de protection contre le rayonnement solaire,
- La surélévation des toitures des constructions existantes.

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

Emprise au sol

En zone A, l'emprise au sol des constructions n'est pas réglementée.

Espaces libres et plantations

Les espaces libres correspondent à la superficie du terrain non-occupée par les constructions édifiées au-dessus du sol.

1. Les espaces de stationnement extérieurs devront limiter l'imperméabilisation des sols. Ainsi, l'aménagement de ces espaces doit privilégier, sauf contraintes techniques à démontrer, l'utilisation de surfaces perméables (dalles alvéolés, pavés engazonnés, allées naturelles constituées d'un mélange terre/ pierres par exemple).
2. Les aires de stationnement à l'air libre de plus de 4 places, doivent être plantées à raison d'un arbre pour quatre emplacements.
3. Ces arbres devront être choisis de façon diversifiée. Seuls les végétaux d'essences locales sont autorisés.
4. Les plantations existantes de qualité doivent être maintenues et entretenues, les plantations nouvelles utiliseront obligatoirement des espèces adaptées au sol et aux conditions climatiques.

7.2.4 Le stationnement

Se référer aux dispositions applicables à l'ensemble des zones (chapitre 4).

7.3.1 Conditions de desserte par les voies publiques ou privées

Se référer aux dispositions applicables à l'ensemble des zones (chapitre 3).

7.3.2 Desserte par les réseaux

Se référer aux dispositions applicables à l'ensemble des zones (chapitre 3).

Zone N

N : zone naturelle

La zone N s'applique aux secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison, soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, soit de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles, soit de la nécessité de prévenir les risques notamment d'expansion des crues.

Décomposition et sous-zones

Compte tenu des différences morphologiques et typologiques mais aussi dans les objectifs de développement des zones concernées, plusieurs sous-zones ont été mises en place :

- Zone Nl : zones accueillant des activités économiques de loisirs et de tourisme (dont des hébergements), se devant de conserver un caractère naturel dominant.

Dispositions spécifiques

Il est demandé de se reporter aux dispositions applicables à toutes les zones pour les règles relatives :

- Aux changements de destination,
- Aux éléments du patrimoine naturel protégés au titre des articles L151-19 et L151-23 du Code de l'Urbanisme,
- Aux éléments du patrimoine bâtis identifiés au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme,
- Aux risques.

7.1.1 Destinations et sous-destinations autorisées et interdites

Le tableau suivant précise les destinations et sous destinations autorisées sous réserve :

- Du respect des conditions particulières précisées à la suite du tableau pour les destinations et sous-destinations autorisées sous conditions,
- Des interdictions et limitations précisées à la suite du tableau.

Destination	Sous-destination	En zone N				En zone Nl	Changement de destination pour les bâtiments étoilés
		Autorisé	Autorisé sous conditions	L'évolution de l'existant et annexes	Interdit	Autorisé sous conditions	Autorisé à condition que la capacité des réseaux le permet
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole		(6)				
	Exploitation forestière	X					
Habitation	Logement		(1)	(2) (3)			X
	Hébergement				X		
Commerce et activités de services	Artisanat et commerce de détail		(4)				X
	Restauration				X		X
	Commerce de gros				X		
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle				X	X	
	Hôtels						
	Autres hébergements touristiques		(5)		X	X	X
	Cinéma				X		
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés				X		
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés		(7)				
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale				X		
	Salles d'art et de spectacles				X		
	Équipements sportifs				X	X	
	Autres équipements recevant du public				X	X	X
	Lieu de culte				X		
Autres activités des secteurs secondaires et tertiaires	Industrie				X		
	Entrepôt				X		
	Bureau				X	X	
	Centre de congrès et d'exposition				X		

7.1.1 Destinations et sous-destinations autorisées et interdites

Dans toute la zone N, sont autorisées :

1. Les exploitations forestières.
2. Les aménagements légers liés à la protection et à la découverte des espaces naturels, les travaux de restauration et d'aménagements des cours d'eau et des berges, et les travaux permettant de rétablir les continuités piscicoles et hydrauliques sont autorisés.
3. Construction et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif : Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif et dont l'implantation dans la zone est justifiée par des impératifs techniques de fonctionnement du service (réseaux notamment), sont admis sous réserve de ne pas porter atteinte à l'activité agricole, de prendre toutes les dispositions pour limiter au strict minimum la gêne qui pourrait en découler et pour assurer une bonne intégration dans le site.
4. Affouillements et exhaussements : Seuls sont autorisés les affouillements et exhaussements de sols strictement nécessaires aux activités agricoles ou aux équipements publics ou d'intérêt collectif. Une déclaration préalable est nécessaire avant l'engagement des travaux.

Dans le sous-secteur Nl, sont autorisées :

1. Les constructions ou installations liés aux loisirs de plein air, aux activités sportives ou culturelles compatibles avec le caractère naturel de la zone ;
2. Les constructions légères ou démontables nécessaires au fonctionnement de ces activités (accueils, sanitaires, buvettes, etc.) ;
3. Les bureaux, bâtiments et installations strictement nécessaires à l'exploitation, à la gestion ou à l'animation des activités de loisirs autorisées sur le site ;
4. L'aménagement ou la réhabilitation, sans changement de destination, d'un bâtiment dans son volume existant,
5. Les constructions légères transportables, non fondées, ainsi que les édicules et annexes fondés suivants :
    - Aires de jeux et de sport,
    - Aire de stationnement à condition qu'elles soient végétalisées et qu'elles comportent un revêtement favorisant l'infiltration des eaux pluviales.
6. Les annexes fonctionnelles, à concurrence d'une annexe par unité foncière, dans la mesure où leur emprise au sol n'excède pas 20 mètres carrés, leur hauteur 3,5 mètres et à condition qu'elles soient situées à proximité immédiate des constructions principales.

7.1.2 Destinations et sous destinations autorisées sous conditions

Les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions ci-après et si elles ne sont pas à l'origine de sources de nuisances éventuelles (olfactives, sonores, …) pouvant notamment nuire aux habitations résidentielles présentes dans la zone :

(1) Logements de fonction nécessaires au fonctionnement des exploitations agricoles professionnelles, sous les conditions cumulatives suivantes :

- Nécessité de résider sur le site principal de l'activité de l'exploitation, appréciée en fonction de la nature et de l'importance de l'activité agricole de l'exploitation
- Être implantés, selon la nature de l'activité, dans ou à proximité immédiate des bâtiments de l'exploitation préexistante et de former un ensemble cohérent avec ces derniers
- Soit un seul bâtiment à usage de logement par exploitation (en cas de plusieurs logements, ils devront être soit accolés, soit intégrés dans le volume d'un seul bâtiment) soit logements aménagés sous forme de réhabilitation ou réaffectation de constructions existantes : leur nombre devra être en rapport avec l'importance de l'activité agricole de l'exploitation,
- Sortie du chemin d'accès à l'habitation commune avec celle de l'exploitation (sauf impossibilité).

(2) La réhabilitation des bâtiments repérés patrimoniaux au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme, sans limitation de surface de plancher, sans extension volumétrique, sous réserve de garder le volume du bâtiment principal et le caractère architectural du bâti.

(2) Les extensions limitées des constructions existantes sous les conditions suivantes, à compter de la date d'approbation du PLUi :

- L'extension d'un bâtiment existant à la date d'approbation du PLUi est autorisée sous réserve de ne pas dépasser 30% d'emprise au sol,
- En outre cette extension ne doit pas conduire à la création de logements supplémentaires.

(3) Les annexes fonctionnelles des constructions existantes en zone N sont autorisées sous les conditions suivantes, à compter de la date d'approbation du PLUi :

- Les annexes des habitations existantes sont limitées au nombre de deux et d'une superficie cumulée ne pouvant pas dépasser 50 m² d'emprise au sol et une hauteur maximale ne pouvant dépasser 6 mètres,
- Une piscine, sous réserve de la disponibilité de la ressource en eau sur le long terme sur le territoire considéré.

Ces annexes et piscine devront être accolées au bâtiment principal ou se situer à 10 mètres maximum de la construction principale à usage d'habitation (distance mesurée entre les points les plus proches de chaque construction),

Leurs intégrations devront être soignées dans le site, tant du point de vue architectural que paysager,

- Les annexes à usage d'abris pour animaux sont autorisées (hors activité agricole principale), à condition de ne pas être raccordées aux réseaux, d'être démontables et que leur hauteur ne dépasse pas 3,5 mètres.

(4) Les constructions et installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles, ainsi que la vente directe, de même que les fermes pédagogiques, lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production ou ayant pour support l'exploitation, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière sur le terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

(5) Les annexes touristiques (gîte et accueil touristique), à conditions : d'être aménagés dans un bâtiment existant et dans la limite de 90m² de surface de plancher.

(6) Constructions et installations agricoles : Les nouvelles constructions et installations agricoles en lien avec une exploitation agricole déjà existante sont autorisées à condition que leur implantation dans la zone soit reconnue indispensable à l'activité agricole, justifiée par l'importance de l'exploitation et ses impératifs de fonctionnement, et sous réserve d'une localisation adaptée au site (implantée au sein ou à proximité immédiate de l'exploitation).

Les nouvelles constructions ou aménagements liées à des activités maraîchères, apicoles, d'élevages sont autorisées tant que ces activités sont compatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages. La construction de serres est autorisée à condition d'être liées à une activité maraichère et de ne pas dépasser 1 000 m² d'emprise au sol. Lors de l'arrêt des activités, les sites doivent retrouver leur état d'origine (démontage des installations et renaturation des sites).

(7) Les installations de production d'énergie photovoltaïque, en tant que constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont autorisés_dans l'ensemble de la zone, sous réserve du respect des conditions cumulatives suivantes :

- De ne pas être incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et de ne pas porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages,
- De respecter les dispositions du décret et de l'arrêté du 29 décembre 2023, de même que les dispositions de l'arrêté portant le document cadre mentionné à l'article L111-29 (art. R111-56 à R.111-61-1) du Code de l'urbanisme.

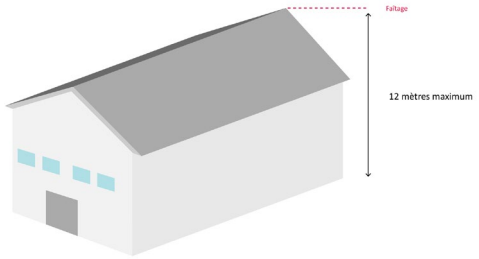
7.2.1 Volumétrie et implantation des constructions

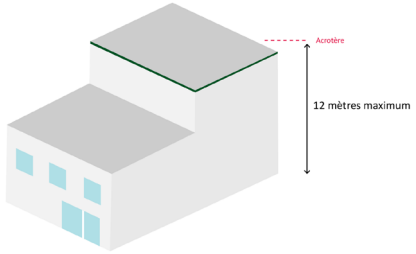
Hauteur des constructions

Pour les constructions en zone N

Pour les constructions à usage agricole

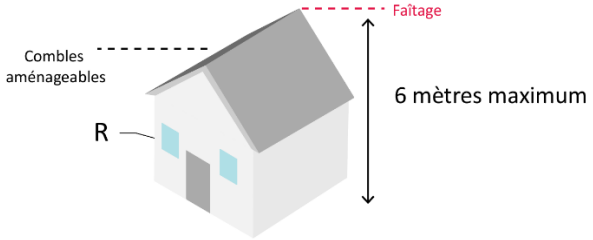
1. La hauteur de ces constructions :
    - ne devra pas porter atteinte aux constructions voisines et/ou à la qualité des lieux,
    - devra répondre aux besoins techniques et de fonctionnement de la structure.
2. Pour les constructions agricoles, la hauteur ne devra pas dépasser 12 mètres au point le plus haut.

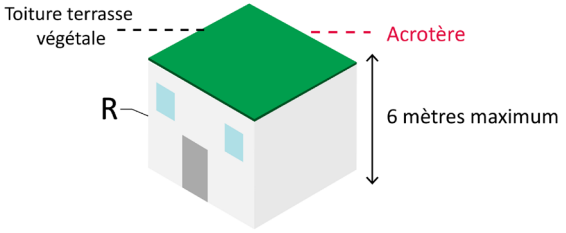




Pour les constructions à usage d'habitation

1. La hauteur des constructions est limitée à RDC + combles sans pouvoir dépasser 6 mètres au faîtage et à l'acrotère.





2. La hauteur des annexes des habitations est limitée à 6 mètres au point le plus haut.
3. La hauteur des abris pour animaux est limitée à 4 mètres.

Pour les constructions en zone NL

1. Dans le périmètre de la zone Nl : la hauteur des constructions et des installations au faîtage ne devra pas dépasser 5 mètres par rapport au niveau du terrain naturel.

Pour les autres constructions

2. La hauteur des constructions est limitée à RDC + combles sans pouvoir dépasser 6 mètres au faîtage et à l'acrotère.
3. Il n'est pas fixé de hauteur maximale pour les équipements d'intérêt collectif et services publics.

Implantation des constructions par rapport aux voies publiques et emprises publiques

Pour l'application des règles ci-après, le calcul se fait entre tous les points du projet de construction et le point le plus proche de la limite des voies.

L'implantation du bâti tient compte à la fois de la pente, de l'ensoleillement, de la végétation existante et des accès :

- Le bâti s'implante en s'adaptant au mieux au terrain naturel,
- Le bâti s'implante au plus près de l'accès existant : au point le plus haut pour les terrains desservis par l'amont et au point le plus bas pour les terrains desservis par l'aval,
- Les terrassements sont limités au strict nécessaire, à l'emprise de la construction et à ses prolongements immédiats, le reste du terrain naturel est remis à son état initial.

L'implantation d'un bâtiment (agricole ou autre) ne pourra se faire à moins de 15 mètres d'une lisière boisée et de 20 mètres minimum d'un cours d'eau ou d'une mare.

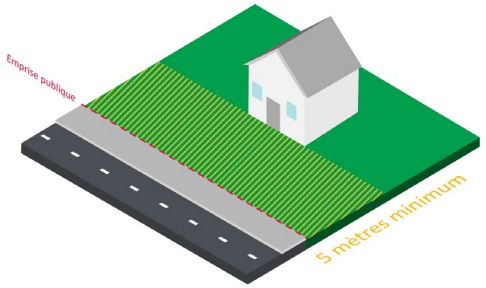
Pour les constructions en zone N

Pour les constructions à usage agricole :

1. L'implantation des constructions agricoles doit respecter un recul minimum de 10 mètres par rapport à l'emprise des voies publiques ou des chemins publics et privés,
2. Une implantation avec un recul moins important peut être autorisé dans le cas de parcelles avec une configuration en angle sous réserve de ne pas réduire la visibilité des voies et d'assurer la sécurité des accès,
3. L'extension d'une construction existante à la date d'approbation du PLUi implantée en trait de l'alignement peut être édifiée dans le prolongement de la construction qu'elle étend, à condition de n'apporter aucune gêne pour la sécurité et la visibilité de la voie publique.

Pour les constructions à usage d'habitation :

1. Le bâti s'implante en respectant un retrait minimum de 5 mètres par rapport aux voies et emprises publiques.



Pour les constructions en zone NL

1. La distance de recul minimale exigée est de 4 mètres dans le secteur Nl.

Pour les autres constructions

1. Les constructions relatives à toutes autres destinations s'implantent en retrait 5 mètres minimum par rapport aux voies et aux emprises publiques.
2. Les équipements d'intérêt collectif et services publics peuvent s'implanter librement à condition de ne pas être incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et de ne pas porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

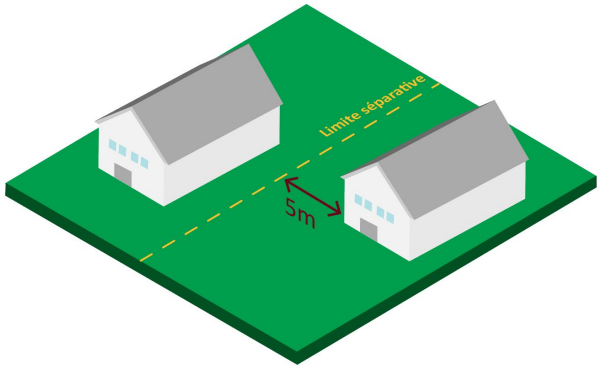
Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Pour l'application des règles ci-après, le calcul se fait entre tous les points du projet de construction et le point le plus proche de la limite des voies.

Pour les constructions en zone N

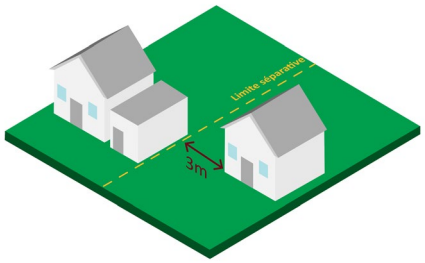
Pour les constructions à usage agricole

1. Les constructions agricoles doivent respecter un recul minimum de 5 mètres par rapport aux limites des propriétés voisines.



Pour les constructions à usage d'habitation

1. Les constructions à usage d'habitation lorsqu'elles sont autorisées, les extensions des bâtiments déjà existantes ou leurs annexes, peuvent s'implanter en limite séparative ou en retrait de minimum H/2 (où H est la hauteur maximale du bâtiment) sans pouvoir être inférieur à 3 mètres par rapport aux limites séparatives.



Pour les constructions en zone Nl

1. Les constructions relatives à toutes autres destinations s'implantent en retrait 5 mètres minimum par rapport aux limites séparatives.

Pour les autres constructions

1. Les constructions relatives à toutes autres destinations s'implantent en retrait 5 mètres minimum par rapport aux limites séparatives.
2. Les équipements d'intérêt collectif et services publics peuvent s'implanter librement à condition de ne pas être incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et de ne pas porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

L'implantation des constructions devra être cohérente avec l'implantation du bâti environnant et d'architecture traditionnelle.

7.2.2 Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Règle générale

1. Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, des sites ou des paysages, sans interdire une architecture diversifiée, innovante et de qualité, afin de ne pas conforter la banalisation du paysage. Elles respecteront les principes suivants :
    - Présenter une simplicité de volume,
    - Tout pastiche d'une architecture archaïque ou étrangère à la région est interdit.
2. Tous travaux réalisés sur une construction existante, y compris les travaux de ravalement, doivent respecter et mettre en valeur les caractéristiques urbanistiques et architecturales de ladite construction.
3. Pour les équipements d'intérêt collectif et les services publics :
    - La construction est adaptée à la fonction et à l'usage de l'équipement et respecte le paysage bâti et naturel dans lequel il s'inscrit.

Pour les équipements d'intérêt collectif et les services publics dans les zones N et Nl

La qualité architecturale ne résulte pas uniquement de dispositions réglementaires.

Les équipements autorisés dans la zone, par leur usage, l'importance de leurs programmes et de leurs surfaces, ainsi que leurs contraintes propres de fonctionnement et de structure, induisent des types architecturaux innovants et adaptés (façades, percements, toitures), notamment dans le cas de la mise en œuvre de matériaux ou de techniques liées aux économies d'énergies, aux énergies renouvelables, à la bioconstruction ou à la gestion des eaux pluviales.

En tout état de cause, une insertion dans le site doit être recherchée et argumentée, quant au choix des pentes de toitures, des matériaux employés et de leurs teintes.

Seuls les végétaux d'essences locales sont autorisés.

Pour les constructions à usage d'habitation dans la zone N

Les toitures

Les toitures des constructions principales

1. Les combles et toitures doivent présenter une simplicité de volume et une unité de conception.
2. Les toitures seront à une ou à quatre pentes au maximum, sous réserve que la pente soit comprise entre 35° et 45°.
3. Les toitures terrasses et les toitures mono-pentes de faibles pentes sont uniquement autorisées :
    - Si leurs hauteurs à l'acrotère ne dépassent pas 4 mètres,
    - Dans le cadre de techniques innovantes d'économie ou de production d'énergie (ex : toitures végétalisées),
    - Pour les extensions, annexes ou les éléments de liaisons,
    - Pour les constructions à vocation d'équipements publics et les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
4. Le choix des matériaux de couverture doit être fondé et argumenté sur une bonne intégration au milieu environnant en prenant en compte l'aspect des couvertures des constructions environnantes, en favorisant les matériaux comme l'ardoise naturelle, la tuile plate de terre cuite à pose traditionnelle de teinte sombre et non brillante, le zinc, l'inox et le cuivre non brillants. Le recours au bac acier sous réserve de la bonne intégration de la toiture dans le paysage urbain environnant.
5. Les teintes vives, criardes et brillantes sont interdites.
6. Sauf impossibilités techniques, les dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables doivent être intégrés à l'architecture des constructions et respecter la trame des éléments d'architecture dans laquelle ils s'intègrent.
7. Les lucarnes existantes doivent être conservées dans les projets de rénovations, travaux et/ou reconstructions. En cas d'impossibilités techniques, les lucarnes existantes se doivent d'être remplacées par des fenêtres de toit.
8. Les fenêtres de toiture seront encastrées dans la toiture et d'une forme présentant une hauteur supérieure au largueur.

Les toitures des constructions annexes et extensions

1. Les couvertures des annexes et des extensions des constructions à usage

d'habitation, (garages, abris de jardin...), doivent être en harmonie avec la construction principale dans les volumes.

2. Les toitures mono-pentes et toits terrasses sont autorisées pour les annexes et les extensions. Les toits sont tolérés sans pente minimale de toiture et les matériaux transparents ou translucides sont autorisés, de même que le recours au bac acier sous réserve de la bonne intégration de la toiture dans le paysage urbain environnant.
3. Les vérandas peuvent s'affranchir en tout ou partie des règles précédemment édictées en ce qui concerne notamment les matériaux, à condition que la structure s'inscrive en harmonie, en particulier de teinte, avec les façades et/ou la couverture de la construction à laquelle elles s'ajoutent. Leur hauteur n'excédera pas l'égout du toit de la construction existante.

Les matériaux et couleurs de façades

1. Les murs de façade qui ne seraient pas réalisés en matériaux destinés à rester apparents devront recevoir un enduit.
2. Les façades latérales et postérieures des constructions devront être traitées avec le même soin que les façades principales, et en harmonie avec elles.
3. Les matériaux type pierre naturelle ou enduits aux couleurs apparentées aux constructions traditionnelles environnantes sont à favoriser.cahi
4. Le recours au bois de couleur naturelle ou au bois brûlé est également autorisé pour les façades.
5. Les revêtements pourront faire appel à des teintes secondaires pour mettre en valeur ponctuellement certains éléments de la construction.
6. Les matériaux de type panneaux préfabriqués sont à limiter strictement au traitement de détails architecturaux.
7. Les couleurs vives, criardes et brillantes sont interdites.

Menuiseries et ouvertures

1. Les ouvertures nouvelles devront s'harmoniser avec les ouvertures existantes.
2. En cas de remplacement de menuiseries, il est recommandé de respecter la forme et les proportions des ouvertures anciennes.
3. Les ouvertures doivent être à tendance verticale ou composées dans un ensemble vertical (plus hautes que larges) et respecter l'ordonnancement de la façade.
4. Les volets roulants sont autorisés à condition que les coffrets d'enroulement soient intégrés à la façade ou encastrés dans l'embrasure des fenêtres.

Les clôtures

Dans un souci de préserver les continuités écologiques et d'harmoniser les documents d'urbanisme avec la loi n°2023-54 du 2 février 2023, qui vise à limiter l'engrillagement des espaces naturels, dans les zones N et sauf cas particuliers, les clôtures situées à plus de 150 mètres des habitations doivent être conçues pour permettre en tout temps la libre circulation des animaux sauvages. Elles doivent être posées à 30 centimètres au-dessus de la surface du sol, leur hauteur est limitée à 1,20 mètre et elles ne peuvent ni être vulnérantes ni constituer des pièges pour la faune.

Clôtures en emprises publiques

1. Les clôtures à l'alignement des voies, doivent conforter le front bâti.
2. En cas de clôtures végétales, un retrait minimal de 80 cms par rapport aux limites parcellaires, est obligatoire afin que ces dernières n'empiètent pas sur le domaine public une fois leur taille adulte atteinte.
3. Les murs historiques existants pourront être restaurés et réhabilités en conservant leur hauteur d'origine. Les murs anciens et les piliers traditionnels doivent être conservés ou restaurés selon des matériaux d'aspect similaire. Les percements nécessaires à l'implantation des portails sont seuls autorisés.
4. Les clôtures doivent :
    - Être d'une hauteur maximale de 1,8 mètres (à l'exception des portails qui peuvent dépasser cette hauteur),
    - Prendre la forme :
        - de mur en pierre locales, en bauge ou recouverte d'un enduit d'aspect harmonieux par rapport aux constructions avoisinantes,
        - d'un mur bahut dont la proportion de 1/3 pour la partie basse et 2/3 pour la partie haute devra être respectée. Et dont la partie haute sera constitué d'éléments à claire-voie doublés ou non de haies vives,
        - d'un grillage doublé d'une haie d'essences locales.

5. L'emploi des matériaux/ dispositifs suivants est interdits :
    - les plaques préfabriquées en béton,
    - les éléments occultants de type canisses, brandes, claustras, palissades, pare-vues, etc. ainsi que les grillages rigides accompagnés de lames d'occultation.
6. Les portails seront d'aspect simple, opaque ou ajouré.
7. Les boîtes aux lettres et les coffrets techniques doivent être encastrés dans les clôtures, dans le portail ou dans les murs de la construction, sans débordement sur l'assiette de la voie publique.

Clôtures en limites séparatives

1. Les clôtures en limites séparatives ne doivent pas dépasser 2 mètres maximum.
2. Les clôtures en plaque de béton et les palissades en plastique sont interdites.
3. Les clôtures doivent s'appuyer sur les principes édictés par l'OAP thématique Trame Verte et Bleue.
4. Les clôtures végétales (haies) doivent être constituées de plusieurs essences d'usage local, combinant feuillages persistants (lauriers sauf laurier palme, etc.) et feuillages caduques (charmes, érables sauf negundo, noisetier, cornouiller, chêne, troènes communs, aubépines monogyne, sureau noir, etc.) et ne doivent pas déborder sur le domaine public. Les thuyas, cyprès et les Espèces Exotiques Envahissantes sont interdites.
5. Les couleurs vives sont interdites.
6. En limite d'espace naturel (zone N) ou agricole (zone A), les nouvelles clôtures devront être obligatoirement composées de haies d'essences locales, doublées ou non de grillages ou de dispositifs à claire-voie laissant circuler la petite faune.
7. Les clôtures en limites séparatives doivent être implantées sur bornes.
8. Par ailleurs, les clôtures pleines sont interdites en zones inondables.

Pour les constructions à usage agricole dans la zone N

Toute construction, agrandissement, restauration, annexe, doit être conçue en fonction du caractère du site de façon à s'harmoniser avec son environnement architectural et paysager.

Formes des toitures

Pour les constructions principales la toiture est :

- Simple, à un ou deux pans,
- Présente une pente comprise entre 25 et 45%,
- Tout autre type de pente peut être admis s'il est justifié par exemple en cas de travaux sur des bâtiments existants dont la pente de toiture serait différente.

Sauf impossibilités techniques, les dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables doivent être intégrés à l'architecture des constructions et respecter la trame des éléments d'architecture dans laquelle ils s'intègrent.

Matériaux et couleurs de façades et toitures

1. La teinte des constructions et des couvertures doit être en harmonie avec les teintes dominantes des bâtiments environnants.
2. Le recours au bac acier sera autorisé sous réserve de la bonne intégration de la toiture dans le paysage urbain environnant.

Les clôtures

1. En zone N, elles devront être constituées par des fils, grilles, grillages ou tous autres dispositifs à claire-voie afin d'éviter l'effet de morcellement du paysage. Leur hauteur n'est pas limitée.
2. Dans un souci de préserver les continuités écologiques et d'harmoniser les documents d'urbanisme avec la loi n°2023-54 du 2 février 2023, qui vise à limiter l'engrillagement des espaces naturels, dans les zones N et sauf cas particuliers, les clôtures situées à plus de 150 mètres des habitations doivent être conçues pour permettre en tout temps la libre circulation des animaux sauvages. Elles doivent être posées à 30 centimètres au-dessus de la surface du sol, leur hauteur est limitée à 1,20 mètre et elles ne peuvent ni être vulnérantes ni constituer des pièges pour la faune.
3. En zone N, les plaques préfabriquées en béton sont interdites ainsi que les éléments occultants de type canisses, brandes, claustras, palissades, pare-vues, etc. ainsi que les grillages rigides accompagnés de lames d'occultation.

Pour toutes les constructions relatives à l'industrie, aux commerces de gros, aux entrepôts et aux autres destinations dans la zone N

Toute construction, agrandissement, restauration, annexe, doit être conçue en fonction du caractère du site de façon à s'harmoniser avec son environnement architectural et paysager.

Toitures

Toiture des constructions principales

1. L'homogénéité de la toiture, tant en couleur qu'en matériaux, doit être respectée.
2. Les toitures devront prendre la forme d'une toiture terrasse, végétalisée ou non, d'une toiture mono-pente ou double pente, ou d'une toiture arrondie.
3. Les matériaux retenus respecteront tant que possible les préoccupations suivantes :
4. Assurer une durée de vie des produits, systèmes et procédés,
    - Choisir des procédés constructifs facilitant l'entretien de l'ouvrage,
    - Favoriser l'utilisation de matériaux recyclés, ou présentant des facilités de recyclage, et/ou privilégiant les filières locales,
    - Les toitures doivent être mates, de ton ardoise naturelle, tuile de terre cuite ou en matériaux métalliques non brillants (acier, zinc, aluminium, …).
5. Sauf impossibilités techniques, les dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables doivent être intégrés à l'architecture des constructions et respecter la trame des éléments d'architecture dans laquelle ils s'intègrent.
6. Les fenêtres de toiture seront encastrées dans la toiture et d'une forme présentant une hauteur supérieure aux largeurs.

Toiture des constructions annexes et des extensions

Les couvertures des annexes et des extensions des constructions, doivent être en harmonie avec la construction principale dans les volumes et les matériaux.

Matériaux et couleurs de façades

1. Les murs de façade qui ne seraient pas réalisés en matériaux destinés à rester apparents devront recevoir un enduit.
2. Les façades latérales et postérieures des constructions devront être traitées avec le même soin que les façades principales, et en harmonie avec elles.

Clôtures

1. Tant en bordure des voies qu'entre les propriétés, les clôtures doivent être conçues de manière à s'intégrer convenablement dans l'environnement où elles se situent et à s'harmoniser avec la ou les constructions existantes sur la propriété et dans le voisinage immédiat.
2. Dans un souci de préserver les continuités écologiques et d'harmoniser les documents d'urbanisme avec la loi n°2023-54 du 2 février 2023, qui vise à limiter l'engrillagement des espaces naturels, dans les zones N et sauf cas particuliers, les clôtures situées à plus de 150 mètres des habitations doivent être conçues pour permettre en tout temps la libre circulation des animaux sauvages. Elles doivent être posées à 30 centimètres au-dessus de la surface du sol, leur hauteur est limitée à 1,20 mètre et elles ne peuvent ni être vulnérantes ni constituer des pièges pour la faune.
3. Les clôtures ne pourront dépasser une hauteur de 2 mètres.
4. Les clôtures ne sont pas obligatoires.
5. Elles seront constituées :
    - Soit d'un mur en maçonnerie pleine recouvert d'un enduit ou en brique ou à « pierres vues »,
    - Soit d'un soubassement ne pouvant comporter de parties pleines sur plus du tiers de leur hauteur mesurée à partir du sol, surmonté d'un grillage, d'un barreaudage vertical ou d'une grille simple,
    - Soit de pare-vues en bois ou de grillage, de préférence doublées de haies constituées d'un mélange d'au moins trois espèces arbustives locales, sauf servitudes de visibilité. Les haies de thuyas sont interdites.
6. Sont interdites
    - toutes clôtures à l'alignement quel que soit le matériau,
    - les plaques de tôle ou de béton préfabriqué pleins ou perforées.
7. Les boîtes aux lettres et les coffrets techniques doivent être encastrés dans les clôtures, dans le portail ou dans les murs de la construction, sans débordement sur l'assiette de la voie publique.

Pour les constructions relatives à l'ensemble des destinations des zones N et Nl

Equipements relatifs aux nouvelles technologies et énergies renouvelables

Petits éléments

Les équipements relatifs aux nouvelles technologies (type parabole/ antennes) ou à la mise en œuvre d'une démarche respectueuse de l'environnement (capteurs solaires, récupération des eaux pluviales, éoliennes, etc.) ne doivent pas porter atteinte aux lieux environnants. Les conditions de leur intégration visuelle devront être précisées dans les dossiers de permis de construire ou de demande d'autorisations diverses. Ils doivent aussi être de couleur compatible avec le lieu de fixation.

Panneaux solaires ou photovoltaïques

1. L'implantation de panneaux solaires au sol ou en toiture sera étudiée en relation avec le bâtiment et l'environnement de manière à limiter l'impact visuel depuis le domaine public et depuis les vues lointaines.
2. Pour les dispositifs d'énergie renouvelable en toiture, il est préconisé :
    - D'intégrer dans la composition architecturale d'ensemble de la construction et notamment aux volumes et à la pente de la toiture,
    - D'implanter les panneaux en partie basse de la toiture, en suivant une implantation horizontale du champ de captage plutôt que verticale, afin de préserver l'aspect du faîtage,
    - De choisir un capteur dont le coloris et la texture sont en accord avec la toiture,
    - D'aligner le champ de capteurs avec les ouvertures existantes en façade, et privilégier une certaine symétrie,
    - De préférer une implantation encastrée plutôt qu'en superposition,
    - De privilégier les implantations sur les toitures secondaires ou les dépendances.

Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements en matière de performances énergétiques et environnementales

1. Les constructions nouvelles devront intégrer des dispositifs de récupération de l'eau de pluie : ces ouvrages pourront servir à l'arrosage des jardins et pour tout autre usage conforme à la règlementation sanitaire.
2. Les constructions prendront en compte les objectifs de développement durable et la préservation de l'environnement tout en s'inscrivant en harmonie avec le paysage urbain existant, à savoir :
    - Favoriser les matériaux renouvelables, récupérables, recyclables,
    - Prévoir une isolation thermique qui limite les déperditions l'hiver et les apports de chaleur l'été pour réduire la consommation d'énergie,
    - Utiliser les énergies renouvelables,
    - Valoriser la lumière naturelle pour limiter les dépenses énergétiques.

En cas de construction neuve

1. Les constructions nouvelles doivent s'appuyer sur la règlementation environnementale en vigueur.
2. Les hauteurs des projets doivent tendre à intégrer les principes de l'architecture bioclimatique pour assurer le confort intérieur tant en hiver qu'en été. Ainsi, les constructions doivent être conçues (orientation/ dimensionnement/ protection des ouvertures) de manière à optimiser le rayonnement solaire en hiver pour favoriser les « apports passifs » et être protégées du soleil durant l'été par des dispositifs adaptés.
3. Le recours aux dispositifs de création d'énergie renouvelable est fortement encouragé. Dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble, différents modes de production pourront être regroupés sur certains bâtiments et/ou parkings au regard de leur localisation et/ou orientation.

En cas de projet de rénovation/ réhabilitation

1. Dans le cas de travaux relevant soit de la réglementation thermique sur l'existant, soit des obligations d'isolation rendues obligatoires par la loi de transition énergétique pour la croissance verte, des niveaux de performances énergétiques sont exigés.

2. En cas de travaux de ravalement et/ou de réfection de toiture et/ou d'aménagement de locaux en vue de les rendre habitables, le projet devra respecter les normes de performances énergétiques en vigueur.
3. En cas de travaux présentant une isolation par l'extérieur, le porteur de projet devra justifier d'une animation des façades par un choix pertinent des matériaux et des éléments de décor. Lorsque l'isolation par l'extérieur est préjudiciable au caractère architectural, des méthodes respectant le caractère architectural ou patrimonial (ex. : enduit isolant) doivent être privilégiées.
4. En cas de travaux de rénovation, d'installation ou de remplacement d'une paroi opaque ou vitrée d'un bâtiment existant, la performance de ce dernier doit respecter, sauf incapacité technique, les caractéristiques thermiques et la règlementation en vigueur.

Possibilité de déroger aux règles du PLUi pour les travaux d'isolation thermique des bâtiments existants

Un dépassement de 30 cm maximum par rapport aux règles d'implantation des constructions autorisées par le règlement du PLUi (hauteur, implantation) est permis, sans dépassement chez les propriétés privées pour :

- L'isolation en saillie des façades,
- L'installation de dispositifs de protection contre le rayonnement solaire,
- La surélévation des toitures des constructions existantes.

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

Emprise au sol

En zone N et Nl, l'emprise au sol des constructions n'est pas réglementée.

Espaces libres et plantations

Les espaces libres correspondent à la superficie du terrain non-occupée par les constructions édifiées au-dessus du sol.

1. Les espaces de stationnement extérieurs devront limiter l'imperméabilisation des sols. Ainsi, l'aménagement de ces espaces doit privilégier, sauf contraintes techniques à démontrer, l'utilisation de surfaces perméables (dalles alvéolés, pavés engazonnés, allées naturelles constituées d'un mélange terre/ pierres par exemple).
2. Les aires de stationnement à l'air libre de plus de 4 places, doivent être plantées à raison d'un arbre pour quatre emplacements.
3. Ces arbres devront être choisis de façon diversifiée. Seuls les végétaux d'essences locales sont autorisés.
4. Les plantations existantes de qualité doivent être maintenues et entretenues, les plantations nouvelles utiliseront obligatoirement des espèces adaptées au sol et aux conditions climatiques.

7.2.4 Le stationnement

Se référer aux dispositions applicables à l'ensemble des zones (chapitre 4).

7.3.1 Conditions de desserte par les voies publiques ou privées

Se référer aux dispositions applicables à l'ensemble des zones (chapitre 3).

7.3.2 Desserte par les réseaux

Se référer aux dispositions applicables à l'ensemble des zones (chapitre 3).

Annexes règlementaires

A

Accès

L'accès est la partie de terrain jouxtant la voie de desserte ouverte à la circulation, qu'elle soit publique ou privée, et permettant d'accéder au terrain de la construction ou de l'opération. En cas de servitude, l'accès est constitué par le débouché de la servitude sur la voie.

Acrotère

Elément d'une façade, situé au-dessus du niveau de la toiture ou de la terrasse, pour constituer des rebords ou des gardes corps.

Affouillement de sol

Au sens de la présente définition, et par opposition à l'exhaussement du sol, il s'agit d'un creusement par prélèvement de terre, conduisant à abaisser le niveau du terrain naturel.

Alignement

L'alignement est la limite commune entre un fond privé et le domaine public d'une voie de circulation existante ou future (rétrocession à la commune). Il est soit conservé à l'état actuel, soit déplacé en vertu d'un plan d'alignement approuvé (général ou partiel selon que le plan concerne la totalité d'une voie ou seulement une section de voie).

Dans le cadre du règlement, l'alignement peut également désigner la limite d'un emplacement réservé prévu pour la création d'une voie ou un élargissement.

A ne pas confondre avec les expressions suivantes :

- « alignement de fait des constructions existantes », « alignée sur les constructions », « en alignement des constructions existantes », « alignement bâti » : constructions situées dans le prolongement d'autres constructions sur la même ligne.
- « alignement d'arbres » : plantations d'arbres ou arbres situés dans le prolongement d'autres arbres sur la même ligne.
- « arbres d'alignement », « plantations d'alignement » : arbres / végétaux plantés le long des allées, des promenades, des routes.

Annexe (construction)

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

Son emprise au sol est inférieure ou égale à 50m².

Attique

Un niveau en attique correspond au niveau ou aux niveaux supérieurs d'une construction (lorsque plusieurs niveaux en attique sont autorisés) dont une ou plusieurs façades sont implantées en recul par rapport à celles des niveaux inférieurs de la construction.

B

Baie

Toute ouverture pratiquée dans un mur, servant au passage ou à l'éclairage des locaux et par laquelle une personne peut voir à l'extérieur à partir de la position debout.

Balcon

Plate-forme à hauteur de plancher, formant saillie sur une façade, et fermée par une balustrade ou un garde-corps.

Bâtiment

Un bâtiment est une construction couverte et close.

C

Cave

Pièce enterrée ou semi-enterrée, située dans les parties communes, destinée au stockage de provisions ou de matériel, d'une surface conseillée de 4 m² minimum (circulations comprises), sauf si taille rendue obligatoire par le présent règlement.

Cellier

Local à usage de cave situé dans les parties communes, en rez-de-chaussée ou en étage, d'une surface conseillée de 4m² minimum (circulations comprises), sauf si taille rendue obligatoire par le présent règlement.

Changement de destination

Un changement de destination se produit lorsqu'une construction passe de l'une des 9 destinations prévues par le code de l'urbanisme (habitation, hébergement hôtelier, bureaux, commerce, artisanat, industrie, exploitation agricole ou forestière, entrepôt et service public ou d'intérêt collectif à une autre).

Clôture

Tout obstacle naturel ou fait de la main de l'homme (mur, haie, grillage, palissade, etc.) qui, placé sur tout ou partie d'un terrain en fixe les limites et en empêche l'accès.

Coefficient de perméabilité

C'est le rapport entre la surface perméable et la surface totale considérée.

Combles

Partie de l'espace intérieur d'un bâtiment, comprise sous les versants du toit et séparée des parties inférieures par un plancher.

Commerce

La notion de commerce s'applique à :

- La vente au détail (petite et grande distribution),
- L'artisanat commercial (coiffure, cordonnerie, pressing, etc.),
- Aux hôtels, restaurants, bars, etc.,
- Aux services de proximité (assurances, banques, agence de voyage, laboratoires, etc.).

Cône de vue

Volume virtuel constitué par l'ensemble des éléments de paysage localisés dans un champ visuel à partir d'un point d'observation particulier. L'ouverture visuelle s'étend dans deux dimensions, en largeur et en hauteur.

Construction

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

Construction existante

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

Construction principale

Sont considérées comme constructions principales, les bâtiments ne répondant pas à la notion d'annexes.

Cour commune

Une servitude de cour commune permet de déroger aux dispositions du règlement relatives à l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives, en y substituant les dispositions de l'article 8 du règlement de la zone concernée.

D

Défrichement

Selon une définition du Conseil d'Etat « sont des défrichements les opérations qui ont pour effet de détruire l'état boisé d'un terrain et de mettre fin à sa destination forestière » sans qu'il y ait lieu de prendre en considération les fins en vue desquelles ces opérations sont entreprises ou les motifs qui inspirent celui qui en prend l'initiative. Le défrichement se distingue du seul abattage des arbres en ce qu'il comporte également le débroussaillage et l'arrachage des souches et autres racines, dans le but de changer définitivement la destination du terrain

Destinations et sous-destination des bâtiments (Arrêté du 10 novembre 2016)

La destination de construction « exploitation agricole et forestière » prévue au 1°de l'article R. 151-27 du code de l'urbanisme comprend les deux sous-destinations suivantes : exploitation agricole, exploitation forestière.

- *La sous-destination « exploitation agricole » recouvre les constructions destinées à l'exercice d'une activité agricole ou pastorale. Cette sous-destination recouvre notamment les constructions destinées au logement du matériel, des animaux et des récoltes.*
- *La sous-destination « exploitation forestière » recouvre les constructions et les entrepôts notamment de stockage du bois, des véhicules et des machines permettant l'exploitation forestière.*

La destination de construction « habitation » prévue au 2°de l'article R. 151-27 du code de l'urbanisme comprend les deux sous-destinations suivantes : logement, hébergement.

- *La sous-destination « logement » recouvre les constructions destinées au logement principal, secondaire ou occasionnel des ménages à l'exclusion des hébergements couverts par la sous-destination « hébergement ». La sous-destination « logement » recouvre notamment les maisons individuelles et les immeubles collectifs.*
- *La sous-destination « hébergement » recouvre les constructions destinées à l'hébergement dans des résidences ou foyers avec service. Cette sous-destination recouvre notamment les maisons de retraite, les résidences universitaires, les foyers de travailleurs et les résidences autonomie.*

La destination de construction « commerce et activité de service » prévue au 3° de l'article R. 151-27 du code de l'urbanisme comprend les six sous-destinations suivantes : artisanat et commerce de détail, restauration, commerce de gros, activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, hébergement hôtelier et touristique, cinéma.

- La sous-destination « artisanat et commerce de détail » recouvre les constructions commerciales destinées à la présentation et vente de bien directe à une clientèle ainsi que les constructions artisanales destinées principalement à la vente de biens ou services.
- La sous-destination « restauration » recouvre les constructions destinées à la restauration ouverte à la vente directe pour une clientèle commerciale.
- La sous-destination « commerce de gros » recouvre les constructions destinées à la présentation et la vente de biens pour une clientèle professionnelle.
- La sous-destination « activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle » recouvre les constructions destinées à l'accueil d'une clientèle pour la conclusion directe de contrat de vente de services ou de prestation de services et accessoirement la présentation de biens.
- La sous-destination « hébergement hôtelier et touristique » recouvre les constructions destinées à l'hébergement temporaire de courte ou moyenne durée proposant un service commercial.
- La sous-destination « cinéma » recouvre toute construction répondant à la définition d'établissement de spectacles cinématographiques mentionnée à l'article L. 212-1 du code du cinéma et de l'image animée accueillant une clientèle commerciale.

La destination de construction « équipements d'intérêt collectif et services publics » prévue au 4° de l'article R. 151-27 du code de l'urbanisme comprend les six sous-destinations suivantes : locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés, locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés, établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale, salles d'art et de spectacles, équipements sportifs, autres équipements recevant du public.

- La sous-destination « locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés » recouvre les constructions destinées à assurer une mission de service public. Ces constructions peuvent être fermées au public ou ne prévoir qu'un accueil limité du public. Cette sous-destination comprend notamment les constructions de l'Etat, des collectivités territoriales, de leurs groupements ainsi que les constructions des autres personnes morales investies d'une mission de service public.
- La sous-destination « locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés » recouvre les constructions des équipements collectifs de nature technique ou industrielle. Cette sous-destination comprend notamment les constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, les constructions techniques conçues spécialement pour le fonctionnement de réseaux ou de services urbains, les constructions industrielles concourant à la production d'énergie.
- La sous-destination « établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale » recouvre les équipements d'intérêts collectifs destinés à l'enseignement ainsi que

les établissements destinés à la petite enfance, les équipements d'intérêts collectifs hospitaliers, les équipements collectifs accueillant des services sociaux, d'assistance, d'orientation et autres services similaires.

- La sous-destination « salles d'art et de spectacles » recouvre les constructions destinées aux activités créatives, artistiques et de spectacle, musées et autres activités culturelles d'intérêt collectif.
- La sous-destination « équipements sportifs » recouvre les équipements d'intérêts collectifs destinées à l'exercice d'une activité sportive. Cette sous-destination comprend notamment les stades, les gymnases ainsi que les piscines ouvertes au public.
- La sous-destination « autres équipements recevant du public » recouvre les équipements collectifs destinées à accueillir du public afin de satisfaire un besoin collectif ne répondant à aucune autre sous-destination définie au sein de la destination « Equipement d'intérêt collectif et services publics ». Cette sous-destination recouvre notamment les lieux de culte, les salles polyvalentes, les aires d'accueil des gens du voyage.
- La destination de construction « autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire » prévue au 5° de l'article R. 151-27 du code de l'urbanisme comprend les quatre sous-destinations suivantes : industrie, entrepôt, bureau, centre de congrès et d'exposition.
- La sous-destination « industrie » recouvre les constructions destinées à l'activité extractive et manufacturière du secteur primaire, les constructions destinées à l'activité industrielle du secteur secondaire ainsi que les constructions artisanales du secteur de la construction ou de l'industrie. Cette sous-destination recouvre notamment les activités de production, de construction ou de réparation susceptibles de générer des nuisances.
- La sous-destination « entrepôt » recouvre les constructions destinées au stockage des biens ou à la logistique.
- La sous-destination « bureau » recouvre les constructions destinées aux activités de direction et de gestion des entreprises des secteurs primaires, secondaires et tertiaires.
- La sous-destination « centre de congrès et d'exposition » recouvre les constructions destinées à l'événementiel polyvalent, l'organisation de salons et Les équipements relatifs aux nouvelles technologies ou à la mise en œuvre d'une démarche respectueuse de l'environnement forums à titre payant.

E

Égout du toit / égout

Limite ou ligne basse d'un pan de couverture, vers laquelle ruissellent les eaux de pluie. La ligne d'égout correspond, dans la plupart des cas, à la partie basse d'une gouttière ou d'un chéneau.

Emprise au sol

L'emprise au sol des constructions, y compris les constructions annexes, correspond à leur projection verticale au sol, exception faire des saillies, éléments architecturaux et balcons ainsi que des sous-sols et des parties de constructions ayant une hauteur au plus égale à 0,60 mètre à compter du sol naturel

Emprise d'une voie (plateforme)

Emprise d'une voie

C'est l'assiette du terrain nécessaire à la réalisation d'une voie, y compris toutes ses annexes.

Plate-forme

Surface de la voie qui comprend la ou les chaussées, les accotements et les terre-pleins s'ils existent.

En milieu urbain, la plate-forme comprend la ou les chaussées, les trottoirs, les terre-pleins s'ils existent. Dans ce cas, la plate-forme et l'emprise sont donc identiques.

Emprise publique

Espace occupé par (ou réservé pour) une voie publique, une place ou un dégagement urbain ouvert à la circulation piétonne, deux roues et voitures, faisant partie du domaine public et pouvant donner accès directement aux terrains riverains.

Enduit

Revêtement que l'on étend sur les parois de maçonnerie brute d'un bâtiment, en général pour leur donner une surface uniforme et plane et pour les protéger des intempéries.

Epannelage

Ligne régulière ou irrégulière, formée par le couronnement de plusieurs constructions contiguës. Est contiguë une construction qui touche, qui est accolée à une limite

(construction contiguë à une limite) ou à une autre construction (construction contiguë).

Plan d'épannelage : document graphique coté, définissant avec des critères architecturaux l'enveloppe des volumes susceptibles d'être construits.

Equipements d'intérêt collectif et services publics

Le terme recouvre l'ensemble des constructions publiques ou privées, affectées à une activité de service au public ou qui remplit une fonction qui participe à une mission d'intérêt général : cela concerne des équipements administratifs mais aussi les établissements scolaires, ainsi que les équipements publics ou privés qui assurent une fonction dans les domaines suivants : santé, culture, action sociale, sport, loisirs, tourisme, centre culturel, cabinet médical, etc.

Equipements nécessaires à la mise en œuvre d'une démarche respectueuse de l'environnement

Panneaux solaires, éoliennes urbaines ou domestiques, dispositifs de récupération de l'eau de pluie.

Équipements relatifs aux nouvelles technologies

Type paraboles

Espace végétalisé

Espace planté de végétaux. Selon le contexte, ces végétaux peuvent être des arbres, des arbustes, des vivaces, de la prairie ou de la pelouse, des sédums ou mousses pour les toitures.

Espaces boisés classés (EBC)

Les PLU peuvent classer comme espaces boisés (EBC), les bois, forêts, parcs à conserver, à protéger ou à créer, qu'ils relèvent ou non du régime forestier, enclos ou non, attenant ou non à des habitations. Ce classement peut s'appliquer également à des arbres isolés, des haies ou réseaux de haies ou des plantations d'alignements.

Les EBC reportés sur le document graphique du règlement (plan de zonage) peuvent être situés dans n'importe quelle zone urbaine, agricole ou naturelle.

Le classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.

Les EBC peuvent néanmoins faire l'objet de coupes et abattages d'arbres en application de l'article L. 113-1 du Code de l'urbanisme.

Espaces libres

Les espaces libres correspondent à la superficie du terrain non occupée par les constructions édifiées au-dessus du sol. Ils nécessitent un traitement paysager composé d'aménagements végétaux et minéraux.

Espaces Verts à Protéger

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

Extension

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

Extension mesurée

Une extension mesurée s'applique à une construction existante en continuité de celle-ci (et non disjointe) et, pour être considérée comme telle doit rester « subsidiaire par rapport à l'existant » (Conseil d'Etat).

On distingue les extensions de l'emprise au sol (créatrices d'emprise) et les extensions aux étages (sur l'emprise existante).

Aucun dimensionnement précis n'est donné par le Code de l'urbanisme. C'est la jurisprudence qui a dégagé un plafond communément admis au-delà duquel l'extension ne peut pas être considérée comme mesurée.

Ainsi, une extension de 30% a été considérée comme « mesurée » (CE, 18 nov.2009, n°326479, Suzanne Quillaud), alors qu'une extension représentant 55 % de la surface existante (CE 30 mars 1994, M. Daguet et autres, req. n°134 550) ne l'est pas.

Afin de clarifier cette notion, seul un pourcentage précisant la notion d'extension « mesurée » dans le document d'urbanisme peut éviter les difficultés d'interprétation. Le PLUi adopte la règle générale et stipule que l'extension d'une construction existante est mesurée tant qu'elle ne dépasse pas 30% de la surface de cette dernière.

(D'après la réponse du Ministère du logement et de l'égalité des territoires publiée dans le JO Sénat du 05/06/2014 - page 1331)

Exhaussement de sol

Remblaiement de terrain.

F

Façade d'une construction

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

La notion de façade, communément admise comme celle du bâtiment située du côté d'une voie, doit aussi s'entendre de l'élévation avant, arrière d'un bâtiment. Les façades latérales sont le plus souvent appelées pignon, surtout si elles épousent la forme triangulaire d'un comble.

Façade d'un terrain

Limite du terrain longeant l'emprise de la voie. Lorsque le terrain est longé par plusieurs voies, il a plusieurs façades.

Faitage

Ligne de jonction supérieure de deux pans de toiture inclinés suivant des pentes opposées. Le faîtage constitue la ligne de pantage des eaux pluviales.

G

Gabarit enveloppe

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

H

Habitat individuel

Construction qui comprend deux logements maximums non superposés.

Hauteur

La hauteur « plafond » mesure la différence d'altitude entre le sol naturel et le point le plus élevé du bâtiment y compris la toiture, mais non compris les ouvrages techniques de faible emprise tels que souches de cheminée, paratonnerres, appareils d'ascenseurs.

I

Ilot

C'est la plus petite unité de l'espace urbain, entièrement délimité par des voies (source : Dictionnaire de l'urbanisme et de l'aménagement de Françoise Choay).

L'îlot est lui-même divisé en parcelles, unités de propriétés de tailles variables et dont les limites sont normalement perpendiculaires aux limites de l'îlot en bordure de voie. Il peut être plus ou moins densément construit sur tout ou partie de ses emprises.

Installations classées pour la protection de l'Environnement (ICPE)

Toute exploitation industrielle ou autre susceptible de créer des risques ou de provoquer des pollutions ou nuisances, notamment pour la sécurité et la santé des riverains est une installation classée.

Les activités relevant de la législation des installations classées font l'objet d'une réglementation spécifique au titre des articles du Titre Ier du Livre V du Code de l'environnement (parties législative et réglementaire).

Elles sont énumérées dans une nomenclature qui les soumet à un régime d'autorisation, d'enregistrement ou de déclaration en fonction de l'importance des risques ou des inconvénients qui peuvent être engendrés.

Intégration

L'intégration d'une construction à son environnement permet de garantir l'harmonie et l'homogénéité de l'espace urbain ou paysager. Cette harmonie s'apprécie par des éléments de vocabulaire architectural ou urbain, communs à l'ensemble des constructions d'un lieu.

L

Limites séparatives

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

Logement en accession sociale et abordable

Le « logement abordable » désigne un segment de marché du logement dont les prix de vente sont en moyenne inférieurs de 20% au prix moyen de l'offre neuve librement proposé par le marché local.

L'objectif pour la collectivité est de soutenir le marché de l'accession pour permettre des parcours résidentiels complets sur te territoire et d'aider les ménages à trouver des réponses adaptées à leurs budgets et à leurs besoins.

Cette disposition participe au rééquilibrage sociologique et démographique de l'agglomération, concourt à la diversité et à la mixité urbaine mais aussi par extension, à l'attractivité du territoire en encourageant les familles il y rester ou à s'y installer.

Lucarne

Ouvrage établi en saillie sur une toiture et permettant d'éclairer et de ventiler le comble, d'accéder à la couverture, etc. La lucarne se différencie des châssis, tabatières, vasistas et autres fenêtres pour toit en pente par le fait que sa baie est verticale, et qu'elle est abritée par un ouvrage de charpente et de couverture.

M

Marge de recul

Retrait imposé pour l'implantation d'un bâtiment, par rapport à l'alignement (ne sont pas comptabilisés les chemins d'accès piétons ou automobile...). Cette marge définit une zone dans laquelle il est impossible de construire.

Menuiserie

Ensemble des ouvrages de fermetures et d'équipements d'une construction, soit d'extérieur (portes, fermetures), soit d'intérieur (portes, parquets, mobilier, placards).

Modénature

Traitement ornemental de certains éléments structurels d'un édifice pour en exprimer la plastique. (La modénature est généralement obtenue par un travail en creux ou en relief, continu [moulures] ou répétitif [modillons, bossages, caissons, etc.].).

L

Limites séparatives

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

Logement en accession sociale et abordable

Le « logement abordable » désigne un segment de marché du logement dont les prix de vente sont en moyenne inférieurs de 20% au prix moyen de l'offre neuve librement proposé par le marché local.

L'objectif pour la collectivité est de soutenir le marché de l'accession pour permettre des parcours résidentiels complets sur te territoire et d'aider les ménages à trouver des réponses adaptées à leurs budgets et à leurs besoins.

Cette disposition participe au rééquilibrage sociologique et démographique de l'agglomération, concourt à la diversité et à la mixité urbaine mais aussi par extension, à l'attractivité du territoire en encourageant les familles il y rester ou à s'y installer.

M

Marge de recul

Retrait imposé pour l'implantation d'un bâtiment, par rapport à l'alignement (ne sont pas comptabilisés les chemins d'accès piétons ou automobile...). Cette marge définit une zone

dans laquelle il est impossible de construire.

Menuiserie

Ensemble des ouvrages de fermetures et d'équipements d'une construction, soit d'extérieur (portes, fermetures), soit d'intérieur (portes, parquets, mobilier, placards).

Modénature

Traitement ornemental de certains éléments structurels d'un édifice pour en exprimer la plastique. (La modénature est généralement obtenue par un travail en creux ou en relief, continu [moulures] ou répétitif [modillons, bossages, caissons, etc.].).

N

Niveau

Un niveau est le volume compris entre le dessus du plancher bas et le dessus du plancher qui lui est immédiatement supérieur.

Dalle du dernier niveau : dalle de couverture de constructions en cas de toiture-terrasse. Elle est le support de l'étanchéité de la toiture. Elle peut être soit accessible, soit inaccessible. Dans ce dernier cas, elle peut être végétalisée (voir ci-après : toiture-terrasse).

O

Oriel ou « bow-window »

Volume en avancée par rapport au corps principal d'une construction, volume fermé sur toutes ses surfaces par des éléments pleins ou par des fenêtres.

P

Pan

Chacun des côtés de la couverture d'une construction.

Pannes

Pièce horizontale d'une charpente de comble, en bois ou en métal.

Parking semi-enterré

Le parking est considéré comme semi-enterré à condition que le niveau supérieur du sous-sol n'excède pas 2 mètres de hauteur par rapport au terrain naturel (On entend par terrain naturel le niveau du terrain - T.N. - tel qu'il existe dans son état antérieur aux travaux entrepris pour la réalisation du projet de construction).

Pignon

Mur extérieur qui porte les pannes d'un comble, et dont les contours épousent la forme des pentes de ce comble, par opposition aux murs gouttereaux, situés sous les égouts des pans de toiture. Dans les immeubles modernes, même à toitures plates, on a pris l'habitude d'opposer les pignons, qui ont en général peu d'ouvertures, aux murs des façades, bien que la façade principale de nombreuses constructions soit un mur pignon, souvent sur la rue.

A l'origine, le pignon ne désignait que la partie supérieure de mur triangulaire délimitée par les toitures : cette partie est aujourd'hui nommée pointe de pignon. Un mur -pignon contre lequel s'appuient des conduits de fumée, au-dessus du niveau du toits, est un pignon-dosseret.

Le mur surmonté par une demi-croupe* de comble est un pignon coupé ; le mur surmonté par une croupe est en principe un mur de croupe (mais, par déformation, on le nomme souvent mur- pignon). Le pignon aveugle est celui qui n'a aucune ouverture.

Le pignon couvert est celui qui s'arrête sous le matériau de couverture, et qui est recouvert par ce dernier.

Pleine terre

Un espace non construit peut être qualifié de « pleine terre » si :

- Son revêtement est perméable, autorisant la pénétration gravitaire des eaux pluviales.
- Il n'est le support d'aucun aménagement autre que les aménagements propres aux jardins et espaces verts, ni d'aucune construction, aussi bien au-dessus qu'au-dessous du niveau du sol naturel sur une profondeur de 10 mètres à compter de sa surface.

Il peut en revanche être traversé par des réseaux techniques aériens ou souterrains (électricité, téléphone, internet, eaux potables, usées, pluviales, etc.) sous réserve de ne porter aucun préjudice à l'équilibre pédologique du sol et de permettre notamment le raccordement de son sous-sol à la nappe phréatique.

Les aires de stationnement et leurs accès sont exclus des surfaces de pleine terre.

R

Rénovation

Remise à neuf d'une construction en y apportant de profondes transformations.

Restauration

Remise en état d'une construction.

Rez-de-chaussée

Un rez-de-chaussée est le premier niveau d'une construction dont la côte altimétrique du plancher bas du volume qu'il délimite est égale ou supérieure, dans la limite de 0,30 mètres, à celle du sol naturel (en cas de terrain en pente, côte prise dans l'emprise de la construction au point le plus proche du niveau d'accès).

S

Saillie

Partie d'un bâtiment avançant sur la façade ou dépassant le plan d'un mur, comme le versant d'une toiture, une corniche, un balcon.

Secteur

C'est l'ensemble des terrains appartenant à une zone auxquels s'appliquent, outre le corps de règles valables pour toute la zone, certaines règles particulières.

Surface de plancher

Depuis la loi « Grenelle » II (article 25), la « surface de plancher » se substitue à la fois à la surface de plancher hors œuvre brute (SHOB) et à la surface de plancher hors œuvre nette (SHON).

La surface de plancher de la construction est égale à la somme des surfaces de planchers de chaque niveau clos et couvert, calculée à partir du nu intérieur des façades après déduction :

« Des surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur.

Des vides et des trémies afférentes aux escaliers et ascenseurs.

Des surfaces de plancher d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1,80 mètres.

Des surfaces de plancher aménagées en vue du stationnement des véhicules motorisés ou non, y compris les rampes d'accès et les aires de manœuvres.

Des surfaces de plancher des combles non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial.

Des surfaces de plancher des locaux techniques nécessaires au fonctionnement d'un groupe de bâtiments ou d'un immeuble autre qu'une maison individuelle au sens de l'article L.231-1 du code de la construction et de l'habitation, y compris les locaux de stockage des déchets.

Des surfaces de plancher des caves ou des celliers, annexes à des logements, dès lors que ces locaux sont desservis uniquement par une partie commune.

D'une surface égale à 10% des surfaces de plancher affectées à l'habitation telles qu'elles résultent le cas échant de l'application des alinéas précédents, dès lors que les logements sont desservis par des parties communes intérieures ».

(Article L111-14 du Code de l'urbanisme – Ordonnance n°2015-1174 du 23 septembre 2015).

T

Tènement

Unité foncière d'un seul tenant quel que soit le nombre de parcelles cadastrales la constituant.

Terrain naturel

Est considéré comme terrain naturel celui qui existe à la date de l'autorisation de construction avant travaux d'adaptations liés à cette autorisation, même si la topographie du terrain a été avant cette date modifiée à la suite de précédents travaux de construction ou de terrassement.

Toiture terrasse

Une toiture-terrasse est un dispositif architectonique à pente faible (inférieure à 3%) qui doivent satisfaire les fonctions de couverture à un bâtiment (étanchéité à l'eau et à l'air, isolation thermique) et de plancher-terrasse (rôle porteur, protection des usagers, isolation phonique). Elle peut être utilisée comme espace à vivre, ou être traité en jardin ou seulement végétalisée.

Dans le présent règlement, les dalles de parking ne sont pas considérées comme des toitures-terrasses.

Toiture-terrasse jardin

C'est la forme classique des toitures vertes. Ses caractéristiques sont les suivantes : fortes épaisseurs, fortes charges, entretien important. La végétation de type horticole, peut-être diversifiée et de grande hauteur.

Toiture-terrasse végétalisée

Il s'agit de terrasses (pente inférieure à 3%) ou toitures (pente supérieure ou égale à 3%) recevant un système de végétalisation légère demandant un faible entretien. Elles se distinguent des toitures-terrasses jardins.

U

Unité foncière

Il s'agit d'une parcelle ou d'un ensemble de parcelles contiguës appartenant à un même propriétaire. Elle constitue le terrain au sens du présent règlement.

V

Versant

Pente d'une toiture.

Voie

La voie constitue la desserte du terrain sur lequel est implanté la construction. Il s'agit des voies ouvertes à la circulation générale, de statut privé ou public, à l'exception des pistes cyclables, des sentiers, des voies express ou des autoroutes à partir desquels aucune opération ne peut prendre accès. Elle doit présenter une largeur minimale qui correspond à la largeur minimale circulable. Une voie privée est une voie de circulation desservant, à partir d'une voie publique, une ou plusieurs propriétés, dont elle fait juridiquement partie.

Z

Zone d'Aménagement Concerté (ZAC)

La zone d'aménagement concerté (ZAC) est une procédure d'urbanisme opérationnel, qui permet à une collectivité publique ou un établissement public y ayant vocation, de réaliser ou de faire réaliser l'aménagement et l'équipement de terrains, notamment de ceux que cette collectivité ou cet établissement a acquis ou acquerra en vue de les céder ou de les concéder ultérieurement à des utilisateurs publics ou privés (art. L.311-1 du Code de l'Urbanisme).

Les ZAC ont pour objet l'aménagement ou l'équipement de terrains bâtis ou non bâtis, notamment en vue de la réalisation de constructions à usage d'habitation, de commerce, d'industries ou de service, d'installations et équipements collectifs publics ou privés.

Une ZAC est toujours à l'initiative d'une personne publique (État, collectivité territoriale, établissement public ayant vocation). C'est une procédure d'initiative et d'intérêts publics, même si sa réalisation est susceptible d'être confiée à un aménageur privé.

Ensembles et éléments identifiés au titre du patrimoine remarquable et des continuités écologiques

1. Eléments patrimoniaux bâtis remarquables

Communes	Adresse	Cadastre
AVRILLY	Le Bourg	A633
AVRILLY	Le Bourg	A504
AVRILLY	Le Bourg	A504
BEAULON	Les Mathes	BP26
BEAULON	Route de Dompierre	AO410
BEAULON	Rue de la Cure	AT362
BEAULON	Place de la mairie	AS205
BEAULON	Le Raclat	BP205
BEAULON	Le meuble	AP31
BEAULON	Les Thuriers	AD39
BEAULON	Rue de La Cure	AT375
BEAULON	Place de l Eglise	AS104
CHAVROCHES	Place de l Eglise	A181
CHAVROCHES	Montee du chateau	A172
CHAVROCHES	5 rue de l Ecole	A112
CHAVROCHES	7 Rue de l Ecole	A112
CHAVROCHES	Rouet departementale 163	A665
CHAVROCHES	14 Montee du chateau	A165
CHAVROCHES	Ancienne gare	A707
CHAVROCHES	Entree en village	A705
CHAVROCHES	9 place du marronier	A709
CHAVROCHES	10 montee du chateau	A169
CHAVROCHES	12 Montee du chateau	A168
CHAVROCHES	5 place du marronnier	A222
CHAVROCHES	1 Montee du chateau	A173
CHAVROCHES	5 place de leglise	A116
CHAVROCHES	5 place de l Eglise	A117
CHAVROCHES	5 place de l Eglise	A116
CHAVROCHES	5 place de l Eglise	A115
CHAVROCHES	6 Rue de l Eglise	A185
CHAVROCHES	La Pouge	B81
CHAVROCHES	Le Verger	B879
CHAVROCHES		A663
CHAVROCHES		B156
CHAVROCHES	Les tilleuls	B65
CHAVROCHES	Les Lerets 6	B215
CHAVROCHES	Les Charrets	A78
CHAVROCHES	Les Chapuzots	A38
CHAVROCHES	Les Bernards	A379
CHAVROCHES	Les Allaix	A372
CHAVROCHES	La Garenne	A11
CHAVROCHES	Le Lanceron	B261
CHAVROCHES	Les Brirots	A693
CHAVROCHES	La Pepi	B181
CHAVROCHES	Montplaisir	A663
CHAVROCHES	Montplaisir	A716
CHAVROCHES	Locaterie de Vevin	A306
CHAVROCHES	Chapeau noir	A402
CHAVROCHES	Les Girauds	B513
CHAVROCHES	Rue des fours a chaux	B116
CHAVROCHES	Four a chaux	B114
CHAVROCHES	La Bergerie	A86
CHAVROCHES	3 place de l eglise	A132
CHAVROCHES		B803
CHAVROCHES	Fours a chaux	B113
CHAVROCHES	Locaterie du Bois	A2
CHAVROCHES	Le Bois Fort	A7
CHAVROCHES	Montplaisir	A411

CHAVROCHES	10 Place de l Eglise	A197
CHAVROCHES	10 Place de l Eglise	A196
CHAVROCHES	10 Place de l Eglise	A198
CHAVROCHES		B139
CHAVROCHES		B138
CHAVROCHES		B817
CHAVROCHES		B821
CHAVROCHES		B991
CHAVROCHES		B145
CHAVROCHES	Crachet	A319
CHAVROCHES	Les Girauds	B517
CHAVROCHES	Les Lerets	B228
CHAVROCHES		A223
CHAVROCHES		A215
CHAVROCHES		A222
CHAVROCHES	Les Lerets 7	B228
LE BOUCHAUD	2 rue haute	
LE BOUCHAUD	Place du champ de foire	
LE BOUCHAUD	1 place de la foire	
MONTAIGU-LE-BLIN	1 rue du DR Chirol	ZB115
MONTAIGU-LE-BLIN	1 rue Grégoire Beurrie	ZB122
MONTAIGU-LE-BLIN	3 La Place	ZB29
MONTAIGU-LE-BLIN		ZB13
MONTAIGU-LE-BLIN	1 rue Grellet-Dumazeau	ZB12
MONTAIGU-LE-BLIN		ZB104
MONTAIGU-LE-BLIN	2 Place du Prieure	ZB109
MONTAIGU-LE-BLIN	1 rue des Rameaux	ZB111
MONTAIGU-LE-BLIN	2 rue des Rameaux	ZB102
MONTAIGU-LE-BLIN	28 rue Michel Virotte	ZM46
MONTAIGU-LE-BLIN	22 rue Michel Virotte	ZB54
MONTAIGU-LE-BLIN	17 route de Cindre	ZE1
MONTAIGU-LE-BLIN	4 rue Jean-Baptiste Richet	ZB133
NEUILLY-EN-DONJON	25 route du Donjon	A393
NEUILLY-EN-DONJON	1 route de Lenax	A479
NEUILLY-EN-DONJON	10-18 route Georges Gallay	A825
NEUILLY-EN-DONJON	Site des Becauds	A825
NEUILLY-EN-DONJON	SIte des Becauds	A825
SAINT-LEON	Le Bourg	C237
SAINT-LEON	Le Bourg	C93
SAINT-LEON	2 Rue de la liberte	C894
SAINT-LEON	12 et 18 rue conventionnel beauchamp	C205
SAINT-LEON	12 et 18 rue conventionnel beauchamp	C206
SAINT-LEON	12 et 18 rue conventionnel beauchamp	C204
SAINT-LEON	Le Bourg	C11
SAINT-LEON	Rue du conventionnel beauchamp	E41
SAINT-LEON	Rue du conventionnel beauchamp	E42
SAINT-LEON	Rue du conventionnel beauchamp	E43
SAINT-LEON	Rue du conventionnel beauchamp	E44
SAINT-LEON	Rue du conventionnel beauchamp	E45
SAINT-LEON	Rue du conventionnel beauchamp	E47
SAINT-LEON	Rue du conventionnel beauchamp	E48
SAINT-LEON	Rue du conventionnel beauchamp	E49

SAINT-POURCAIN-SUR-BESBRE	17 Route des Tilleuls	B289
SAINT-POURCAIN-SUR-BESBRE	14 Route des Tilleuls	B263
SAINT-POURCAIN-SUR-BESBRE	4 rue du Cadran Solaire	B228
SAINT-POURCAIN-SUR-BESBRE	8 route des Tilleuls	B274
SAINT-POURCAIN-SUR-BESBRE	NUL route de Thiel	E241
SAINT-POURCAIN-SUR-BESBRE	12 Rue du Cadran Solaire	B544
SAINT-POURCAIN-SUR-BESBRE		B542
SAINT-POURCAIN-SUR-BESBRE	2 Route du Pal	B296
SAINT-POURCAIN-SUR-BESBRE	2 Route du Pal	B308
SAINT-POURCAIN-SUR-BESBRE	2 Route du Pal	B307
SAINT-POURCAIN-SUR-BESBRE	6 Chemon de Beauvoir	B238
SAINT-POURCAIN-SUR-BESBRE	6 Chemon de Beauvoir	B239
SAINT-POURCAIN-SUR-BESBRE		B116
SAINT-POURCAIN-SUR-BESBRE		B504
SAINT-POURCAIN-SUR-BESBRE		B550
SAINT-POURCAIN-SUR-BESBRE		B426
SAINT-POURCAIN-SUR-BESBRE		B430
SAINT-POURCAIN-SUR-BESBRE		B432
SAINT-POURCAIN-SUR-BESBRE		B401
SAINT-POURCAIN-SUR-BESBRE		B112
SAINT-POURCAIN-SUR-BESBRE		B113
SAINT-POURCAIN-SUR-BESBRE		B400
SAINT-POURCAIN-SUR-BESBRE		B405
SAINT-POURCAIN-SUR-BESBRE		B406
SAINT-POURCAIN-SUR-BESBRE		B397
SAINT-POURCAIN-SUR-BESBRE		B402
SAINT-POURCAIN-SUR-BESBRE		B404
SAINT-POURCAIN-SUR-BESBRE		B445
SAINT-POURCAIN-SUR-BESBRE		B446
SAINT-POURCAIN-SUR-BESBRE		B438
SAINT-POURCAIN-SUR-BESBRE		B437
SAINT-POURCAIN-SUR-BESBRE		B123
SAINT-POURCAIN-SUR-BESBRE		B121
SAINT-POURCAIN-SUR-BESBRE		B444

SAINT-POURCAIN-SUR-BESBRE		B440
SAINT-POURCAIN-SUR-BESBRE		E194
SAINT-POURCAIN-SUR-BESBRE		E196
SAINT-POURCAIN-SUR-BESBRE		E197
SAINT-POURCAIN-SUR-BESBRE		E198
SAINT-POURCAIN-SUR-BESBRE		E199
SAINT-POURCAIN-SUR-BESBRE		E649
VARENNES SUR ALLIER	4 rue du Quatre Septembre	AO40
VARENNES SUR ALLIER	9/11 rue Jean Jaures	AO529
VARENNES SUR ALLIER	Place de l Hotel de Ville	AO98
VARENNES SUR ALLIER	Parvis de l Eglise	AO230
VARENNES SUR ALLIER	Impasse de la Ronde	AD141
VARENNES SUR ALLIER	1 rue Louis Blanc	AO167
VARENNES SUR ALLIER	24 Rue Jean Jaures	AO186
VARENNES SUR ALLIER	2 rue du Lavoir de Chazeuil	B214
CHATELPERRON	Route de L Eglise	AH67
CHATELPERRON	8 Route de l Eglise	AH68
CHATELPERRON	3 Chateau de Chassimpierre	AT22
CHATELPERRON	5 Route des Marcauds	AP48
CHATELPERRON	1 Route des Gondeaux	AH100
CHATELPERRON	2 Route de la Maison Neuve	AH89
CHATELPERRON	7 Chapelle privee Bellevue	AH89
CHATELPERRON	Route de Saint-Leon	AE71
CHATELPERRON	3 Route de l Eglise	AH73
CHATELPERRON	1 Route de l Eglise	AH73
CHATELPERRON	11 Petite Maison a pans de bois	AH83
CHATELPERRON	6 Route de l Eglise	AH71
CHATELPERRON	7 Route de l Eglise	AH43
CHATELPERRON	9 Route de l Eglise	AH155
CHATELPERRON	9 Route de l Eglise	AH155
CHATELPERRON	4 Route de l Eglise	AH139
CHATELPERRON	6 Route de la Maison Neuve	AM34
CHATELPERRON	1 Route du Colombier	AN83
DIOU	Route de Sept Fons	AA10
DIOU	Route de Sept Fons	AA11
DIOU	Route de Sept Fons	AA12
DIOU	Route de Sept Fons	AA9
DIOU	Route de Sept Fons	AA8
DIOU	Chemin de Putay	ZL8
DIOU	Chemin du Vignot	AO82
DIOU	86 Grande Rue	AE80
DIOU	18 Chemin du Bouton Rouge	AH4
DIOU	87 Grande Rue	AO102
DIOU	15 rue du Port	AE41
DIOU		ZB2
DIOU	Bellevue	ZP38
DIOU	Les Rodillons	ZE25
DIOU	Four a Chaux	AH77
CINDRE	91 Rue de Trezelles	B975
CINDRE	140 Rue de Puyfol	B183
CINDRE	150 Rue de Trezelles	B172
CINDRE	86 Rue de Puyfol	B1073
CINDRE	Rue de Puyfol	B181
LIERNOLLES	1 Place de l Hotel de Ville	E204
CRECHY	49 Avenue de la Gare	F28

CRECHY	10 la toulle	A42
CRECHY	Le sauvage	G328
CRECHY	6 Rue de l'Église	E35
CRECHY	1-3 Rue du domaine de Barrière	F344
CRECHY	1-3 Rue du domaine de Barrière	F345
CRECHY	29 Rue de l'Eglise	E44
JALIGNY-SUR-BESBRE	Allée des Marronniers	B1201
JALIGNY-SUR-BESBRE	Allée des Marronniers	B1201
JALIGNY-SUR-BESBRE	Place et rue de l'Eglise	B404
JALIGNY-SUR-BESBRE	Route Sainte Catherine	B376
JALIGNY-SUR-BESBRE	Rue de l'Ancienne cure	B353
JALIGNY-SUR-BESBRE	Rue de l'Ancienne cure	B351
JALIGNY-SUR-BESBRE	Rue de l'Ancienne cure	B352
JALIGNY-SUR-BESBRE	15 rue du centre	B389
JALIGNY-SUR-BESBRE	Route de Lapalisse	A266
JALIGNY-SUR-BESBRE	Route de Lapalisse	A266
JALIGNY-SUR-BESBRE	Chemin du Lonzat	B697
JALIGNY-SUR-BESBRE	5, route du Donjon	B458
JALIGNY-SUR-BESBRE	5, route du Donjon	B459
JALIGNY-SUR-BESBRE	Avenue des Marseigne	"A735"
JALIGNY-SUR-BESBRE	"15 rue du centre"	
JALIGNY-SUR-BESBRE	29, Route de Lapalisse	A142
LENAX	7 ROUTE DE LAPALISSE	AN231
LENAX	5 ROUTE DE LAPALISSE	AN47
LENAX	3 Place de l'Eglise	AN36
LENAX	2 Place de l'Eglise	AN35
LENAX	5 ROUTE DU BOUCHAUD	AN261
LENAX	11 ROUTE DU DONJON	AN 127
LODDES	12 Route du Donjon	AI125
LUNEAU	Le Bourg	B676
MONETAY-SUR-LOIRE	LE BOURG	C96
MONETAY-SUR-LOIRE	LE BOURG	C95
NEUILLY-EN-DONJON	10-12-14-16-18 route Georges Gallay	A825
NEUILLY-EN-DONJON	20 route GEORGS Gallay	A825
LE PIN	Château des Durauds	C96
SAINT-FELIX	439 Route de Saint-Gérand	ZA7
SAINT-GERAND-DE-VAUX	Route Nationale 7	A302
SAINT-GERAND-DE-VAUX	Route Nationale 7	A109
SAINT-GERAND-DE-VAUX	Route Nationale 7	A110
SAINT-GERAND-DE-VAUX	Rue du Chateau	F283
SAINT-GERAND-DE-VAUX	Chemin de Hauterive	A140
SAINT-GERAND-DE-VAUX	Rue du Lavoir	C74
SAINT-GERAND-DE-VAUX	Chemin de Vauvre	G192
SAINT-GERAND-DE-VAUX	Route de Saint Loup	E183
SAINT-GERAND-DE-VAUX	Route de Saint Loup	E96
SAINT-GERAND-DE-VAUX	Rue des Acacias	F591
SAINT-GERAND-DE-VAUX	Rue de l'Église	F255
SAINT-GERAND-DE-VAUX	Rue du Lavoir	F214
SAINT-GERAND-DE-VAUX	Rue du Lavoir	F263
SAINT-GERAND-DE-VAUX	Rue du Château	F284
SAINT-GERAND-DE-VAUX	Rue de l'Église	F814
SAINT-GERAND-DE-VAUX	Rue du Château, Entrée Bourg	F151
SAINT-GERAND-DE-VAUX	Rue de la Rabotine	c462
SAINT-GERAND-DE-VAUX	Chemin des Joncs	F368
SAINT-GERAND-DE-VAUX	Chemin de Vauvre	F319
SAINT-GERAND-DE-VAUX	3 Place de la Mairie	F117
SAINT-GERAND-DE-VAUX	Etang communal	F647
SAINT-GERAND-DE-VAUX	Etang communal	F648

SAINT-GERAND-DE-VAUX	1 Rue de l'Acacias	F529
SAINT-GERAND-LE-PUY	7 Rue du Château	ZO181
SAINT-GERAND-LE-PUY	Rue du Château	ZO238
SAINT-GERAND-LE-PUY	5 Chemin de Barbe Sèche	ZW86
SAINT-GERAND-LE-PUY	9 Place de la République	ZO119
SAINT-LEGER-SUR-VOUZANCE	62 Place de l'Église	B337
SAINT-LEGER-SUR-VOUZANCE	Rue de l'école	C83
SAINT-LEGER-SUR-VOUZANCE	Route de l'école	C86
SAINT-LEGER-SUR-VOUZANCE	Place de l'Église	B338
SAINT-LEGER-SUR-VOUZANCE	Chemin des Pourchoix	B569
SAINT-LEON	Le bourg, D168 devant l'Église	
SALIGNY-SUR-ROUDON		H42
SALIGNY-SUR-ROUDON		H42
SALIGNY-SUR-ROUDON		H42
SAINT-VOIR		C5
SALIGNY-SUR-ROUDON	288 Chemin des Sars	B109
SANSSAT	Rue Paul Noailly	B12
SANSSAT	Rue Paul Noailly	B515
SANSSAT	Rue Paul Noailly	B305
SANSSAT	Rue Paul Noailly	B306
SANSSAT	Rue Paul Noailly	B34
SANSSAT	Rue Paul Noailly	B403
SANSSAT	Route de Saint Gérand à St Félix	D161
SANSSAT	Route de Saint Gérand à St Félix	D162
SANSSAT	Route de Saint Gérand à St Félix	D163
SANSSAT	Chemin de la Fond Juillet	A102
SORBIER	Place de l'Église	AI10
TRETEAU	750 Route de Cindré	D244
TRETEAU	750 Route de Cindré	D296
TRETEAU	750 Route de Cindré	D307
TRETEAU	750 Route de Cindré	D423
TRETEAU	750 Route de Cindré	D308
TRETEAU	799 Route de Gouise	A344
TRETEAU	799 Route de Gouise	A343
TRETEAU	799 Route de Gouise	A342
TRETEAU	799 Route de Gouise	A345
TRETEAU	799 Route de Gouise	A346
TRETEAU	799 Route de Gouise	A350
TRETEAU	3291 Route de Chavroches	C76
TRETEAU	3291 Route de Chavroches	C79
TRETEAU	3291 Route de Chavroches	C78
TRETEAU	3291 Route de Chavroches	C80
TRETEAU	3291 Route de Chavroches	C81
TRETEAU	3291 Route de Chavroches	C77
TRETEAU	4 rue des Ecoles	B138
TRETEAU	27 Route de Boucé	D61
TRETEAU	419 chemin de Saint-Pierre	F272
TRETEAU	Chemin du Vieux Moulins	B402
TRETEAU	Chemin du Vieux Moulins	B219
MONTOLDRE	Rue du colonel Besson	I100
MONTOLDRE	Rue du colonel Besson	I114
MONTOLDRE	37 Rue du colonel Besson	I91
MONTOLDRE	Route de Gayette	G91
MONTOLDRE	Route de Gayette	G92

MONTOLDRE	Route de Gayette	G210
TREZELLES	Cour du Château	B199
TREZELLES	Voie communale 33	proche de A447
TREZELLES	350 Impasse des Quillets	C49
TREZELLES	435 Impasse des Villards	C435
TREZELLES	205 Route de Floret	D426
TREZELLES	80 Route de Floret	D448
TREZELLES	80 Route de Floret	D447
TREZELLES	80 Route de Floret	D445
TREZELLES	2 Cour du Château	B204
TREZELLES		B660
TREZELLES		
TREZELLES		B636
TREZELLES		B638
TREZELLES		B637
VARENNES-SUR-ALLIER	Place de la République	Face à AO209
MONTAIGU-LE-BLIN		ZM42
LE BOUCHAUD		B708
LE BOUCHAUD		B672
LE BOUCHAUD		B760
LE DONJON	2 route de Moulins	A713
LE DONJON	12 route de Moulins	A1048
LE DONJON	Place de la République	AL174
LE DONJON	22 route de Lapalisse	AD23
LE DONJON	1 le plessis	AN23
LE DONJON	5 Chemin de Contresol	A328
LE DONJON	8 rue Robert Gantheret	AN4
LE DONJON	8 Place de la Guillotiére	AN87
LE DONJON	38 route de Lapalisse	AD38
LE DONJON	2 route de Monetay	A385
LE DONJON	2 route de Monetay	A385
LE DONJON	4 avenue Terrier	AL522
LE DONJON	11 route de Neuilly en ...	AO44
LIERNOLLES	Le bourg	E203
LIERNOLLES	Le bourg	D125
LIERNOLLES	Le bourg	D124
LIERNOLLES	Le bourg	D133
LODDES	12 route du Donjon	AI125
LUNEAU		
LUNEAU		
LUNEAU	"Bonnand"	
LUNEAU	la Rosière	B535
THIONNE	5 place de l'église	C59
THIONNE	10-20 route de Treteau	C99
THIONNE	10-20 route de Treteau	C100
THIONNE	10-20 route de Treteau	C101
THIONNE	10-20 route de Treteau	C102
THIONNE	3 place de l'Église	C62
THIONNE	5 chemin des gouttes	A138
THIONNE	route de chapeau	A187
THIONNE	3 chemin de la Bergerie	A236
THIONNE	10 route de Jaligny	C835
THIONNE	3 Chemin de Goyette	A317
THIONNE	19 Route de Saint-Voir	C932
THIONNE	2 chemin des sapins	C144
THIONNE	1 chemin des Gouttes	A139
THIONNE	2 chemin des deux villes	B25
THIONNE	2 chemin des deux villes	B25
THIONNE	9 chemin des Gouttes	A134
THIONNE	17 route de Saint-Voir	C916

THIONNE	11 route de Saint-Voir	C917
THIONNE	9 route de Saint-Voir	C792
THIONNE	11 chemin des Brunets	C277
THIONNE	Place de l'église	C58

2. Changements de destination autorisés

Communes	Cadastre	Adresse
CHAVROCHES	B318	Les petits paillaud
CHAVROCHES	B875	Le Mal Place
CHAVROCHES	B883	Les Girauds
CHAVROCHES	B509	Les Girauds
CHAVROCHES	B895	Les Girauds
CHAVROCHES	B864	Les Girauds
CHAVROCHES	B393	Les Minets
CHAVROCHES	B321	Domaine de la Quirielle
CHAVROCHES	B854	Les Pejoux
CHAVROCHES	B249	Les Pejoux
CHAVROCHES	B261	Les Lancerons
CHAVROCHES	B922	La petite Pouge
CHAVROCHES	B80	La Pouge
CHAVROCHES	A18	Les Chapuzots
CHAVROCHES	A23	La locaterie des Poulards
CHAVROCHES	A11	La Garenne
CHAVROCHES	A78	Les Charrets
CHAVROCHES	A693	Les Bricots
CHAVROCHES	A377	Les Bernards
CHAVROCHES	A372	Les Allaix
CHAVROCHES	A362	La Croix rose
CRECHY	F363	42 Avenue de la gare
CRECHY	B2	Le Pérou
JALIGNY-SUR-BESBRE	B750	Les Paillauds
JALIGNY-SUR-BESBRE	B1350	Les Paillauds
JALIGNY-SUR-BESBRE	B1350	Les Paillauds
JALIGNY-SUR-BESBRE	B1350	Les Paillauds
JALIGNY-SUR-BESBRE	B732	Les Burgeaux
JALIGNY-SUR-BESBRE	B721	8 Route de moulins
JALIGNY-SUR-BESBRE	A63	Les Moreliers
JALIGNY-SUR-BESBRE	A63	Les moreliers
JALIGNY-SUR-BESBRE	A266	4 Route de Lapalisse
JALIGNY-SUR-BESBRE	A449	route de Lapalisse
JALIGNY-SUR-BESBRE	A448	9 Route de Lapalisse
JALIGNY-SUR-BESBRE	A703	16 Route de Lapalisse
JALIGNY-SUR-BESBRE	A190	22 Route de Lapalisse
JALIGNY-SUR-BESBRE	A418	2 Chemin de ST Joseph
JALIGNY-SUR-BESBRE	A620	2 Chemin de St Joseph
JALIGNY-SUR-BESBRE	A732	18 Chemin des Ardilliers
JALIGNY-SUR-BESBRE	A603	20 Chemin des Ardilliers
JALIGNY-SUR-BESBRE	A215	7 Chemin des Ardilliers
JALIGNY-SUR-BESBRE	A223	17 Chemin des Ardilliers
JALIGNY-SUR-BESBRE	B195	Les Turiers

JALIGNY-SUR-BESBRE	B196	Les Turiers
JALIGNY-SUR-BESBRE	B198	Les Turiers
JALIGNY-SUR-BESBRE	B1317	20 Chemin des Poulards
JALIGNY-SUR-BESBRE	B108	2 Chemin des Balfauds
JALIGNY-SUR-BESBRE	B1193	11 Chemin des Balfauds
JALIGNY-SUR-BESBRE	B36	27 Chemin des Facholles
JALIGNY-SUR-BESBRE	B578	10 Hameau des Joules
JALIGNY-SUR-BESBRE	B671	22 Route du Donjon
JALIGNY-SUR-BESBRE	B1150	Le Lonzat
BOUCE	ZL9	7 Chemin de Larat
BOUCE	ZR5	12 chemin des Calins
BOUCE	YA65	13 Chemin des Calins
BOUCE	ZS14	15 Chemin des Calins
BOUCE	YA155	2 Chemin des Calins
BOUCE	ZS9	6 Chemin des Calins
BOUCE	ZO7	4 Chemin du Moulin du Saule
BOUCE	ZA29	6 impasse de la Folie
BOUCE	ZP1	1 Impasse de la Villa Tranquille
BOUCE	ZL58	8 Impasse de Lacet
BOUCE	ZR50	6 Impasse de Vitry
BOUCE	ZX77	8 Imasse des Caïffats
BOUCE	ZH2	4 Impasse des Chaumes
BOUCE	YA167	4 Impasse des Cinquins
BOUCE	ZM50	3 Impasse des Girauds
BOUCE	ZX71	5 Impasse des Joncs
BOUCE	ZH6	1 Impasse des Mahitons
BOUCE	ZE6	5 Impasse des Mahitons
BOUCE	ZL64	7 Impasse du Haut de Rigny
BOUCE	YA104	4 Impasse du Moulin de la Presle
BOUCE	ZC26	3 Impasse du Pre Saint-Loup
BOUCE	ZC16	4 Impasse du Pre Loup
BOUCE	ZX22	6 Impasse Georges Gironde
BOUCE	ZM37	5 Impasse Lafond
BOUCE	ZK102	60 Route de Cindre
BOUCE	ZY60	29 Route de Montaigu
BOUCE	ZY16	37 Route de Montaigu
BOUCE	ZB14	20 Route de St Gerand
BOUCE	YA116	7 route de St Gerand de Vaux
BOUCE	ZW41	29 Route de Treteau
BOUCE	ZC23	35 Route de Treteau
BOUCE	ZD25	46 Route de Treteau
BOUCE	ZX36	11 Route de Varennes
BOUCE	ZX3	9 Route de Varennes
BOUCE	ZK63	1 Route des Grands Champs
BOUCE	ZN22	12 Route des Places
BOUCE	ZO1	16 Route des Places
BOUCE	ZP43	2 Route des Places
BOUCE	ZP30	3 Route des Places
BOUCE	ZP32	6 Route des Places
BOUCE	ZM35	7 Route du Stade
BOUCE	ZN19	9 Route du Stade
BOUCE	ZK98	16 Rue de Juillet
BOUCE	ZK91	21 Rue de Juillet
BOUCE	ZL4	26 Rue de Juillet

BOUCE	ZI66	1 Rue de Rigny
BOUCE	ZL19	14 Rue de Rigny
BOUCE	ZI60	2 Rue de Rigny
BOUCE	ZI28	Rue de Rigny
BOUCE	YA39	8 Rue du Verger Gaillard
MONTAIGU-LE-BLIN	ZC23	15 Route de Cindre
MONTAIGUET-EN-FOREZ	AI74	Le Perou
MONTAIGUET-EN-FOREZ	AI75	Le Perou
SANSSAT	A32	19 Chemin de Colon
SANSSAT	A322	32 Chemin de Colon
SANSSAT	A305	46 Chemin de Colon
SANSSAT	A232	Route de Crechy
SANSSAT	A131	30 Chemin de Vozieux
SANSSAT	A403	25 Chemin du Bois
SANSSAT	A139	153 Chemin de la Font-Juillet
SANSSAT	A48	144 Route de Crechy
SANSSAT	A130	11 Chemin de la Font-Juillet
SANSSAT	B552	24 Route de Crechy
SANSSAT	B217	16 Chemin de Gobertiere
SANSSAT	B112	44 Rue Paul NOAILLY
SANSSAT	B102	14 Rue du Bourg
SANSSAT	B288	16 Route de St Gerand le Puy
SANSSAT	B465	42 Route de St Alyre
SANSSAT	D36	60 Route de St Gerand a St Felix
SANSSAT	C287	82 Chemin de l Hote a Dardat
SANSSAT	C72	41 Route de St Felix
SANSSAT	C55	9 Impasse des Reys
BEAULON	CI19	
BEAULON	CH55	
BEAULON	ZB7	
BEAULON	BZ49	
BEAULON	BZ23	
BEAULON	BZ23	
BEAULON	CI68	
BEAULON	CL12	
BEAULON	CM31	
BEAULON	BW39	
BEAULON	BW39	
BEAULON	CP22	
BEAULON	BS108	
BEAULON	BS105	
BEAULON	BS65	
BEAULON	BR44	
BEAULON	BP26	
BEAULON	BP204	
BEAULON	AP52	
BEAULON	AP31	
BEAULON	BD81	
BEAULON	BD104	
BEAULON	BD104	
BEAULON	BP228	
BEAULON	AL242	
BEAULON	AH173	
BEAULON	AN52	
BEAULON	CN52	
BEAULON	AD133	
BEAULON	AI15	
BEAULON	AE83	
LE BOUCHAUD	A31	4 route des vers, Les Jasons
CHATELPERRON	AB 24	27 route des Dezard

CHATELPERRON	AB 25	27 route des Dezard
CHATELPERRON	AB177	21 Route des Dezard
CHATELPERRON	AO82	8 Route des Marcauds
DIOU	AL203	3 Route de Pierrefitte
DIOU	ZP38	10 Chemin de Bellevue
DIOU	ZK4	61 Rue de la Boise
DIOU	ZM34	11 chemin du Cluziaud
DIOU	ZK19	65 Rue de la Boise
DIOU	ZK19	65 Rue de la Boise
DIOU	ZK41	19 Route de Saligny
DIOU	ZK41	19 Route de Saligny
DIOU	ZP35	22 Chemin du Bouton Rouge
DIOU	ZC13	1 Chemin des Recepts
DIOU	ZC13	1 Chemin des Recepts
DIOU	ZC13	1 Chemin des Recepts
DIOU	ZC17	11 Chemin des Recepts
DIOU	ZE25	7 Chemin des Rodillons
DIOU	ZS16	1 impasse des Gandins
DIOU	ZS18	1 impasse des Gandins
DIOU	ZS18	1 impasse des Gandins
DIOU	ZL29	2 Chemin de Putay
DIOU	ZL29	2 Chemin de Putay
DIOU	ZL29	2 Chemin de Putay
LENAX	AN96	23 PLACE DE L'ÉGLISE
JALIGNY-SUR-BESBRE	AN322	13 PLACE DE L'ÉGLISE
LENAX	A837	13 ROUTE DU BOUCHAUD
LENAX	AN23	Route du Donjon
LENAX	AN250	10 Route du Donjon
LENAX	AN242	5 Place de l'Eglise
LENAX	AN34	2 Route de Lapalisse
LENAX	E398	Vinzelles
LENAX	E383	Vinzelles
LENAX	E379	Vinzelles
LIERNOLLES	D125	Le Bourg
LIERNOLLES	D125	Le Bourg
LIERNOLLES	D125	Le Bourg
MERCY	A25	Lieu-dit Le Trezin Mr Buisson
MERCY	A117	Lieu-dit la réserve des Gauthiers Mr CHABERT
MERCY	B323	Lieu-dit LORMONT Jacquis Gilles
MERCY	B376	Les Pinots Mr RODAMEL
MERCY	D480	Lieu-dit le domaine neuf Mme PERONNET
MERCY	C378	Lieu-dit LORMONT ancien couvoir Alain JACQUIS
MERCY	B454	Lieu-dit Beaufait NOËL Geoffrey
MERCY	D142	Lieu-dit Le commandoux Mr Houben
MERCY	D227	Lieu-dit Le pavillon Mr Jourdier
MERCY	D227	Lieu-dit Le pavillon Mr Jourdier
MERCY	D227	Lieu-dit Le pavillon Mr Jourdier
MERCY	D478	Lieu-dit Les Pinots Mr THEVENOUX
NEUILLY-EN-DONJON	A654	2 route des Jollards
NEUILLY-EN-DONJON	B355	2 Route des Loges
NEUILLY-EN-DONJON	A867	3 route des Miregois
NEUILLY-EN-DONJON	D63	9 Route de Marcigny
NEUILLY-EN-DONJON	D44	11 route de Marcigny

NEUILLY-EN-DONJON	D89	15 route de Marcigny
NEUILLY-EN-DONJON	C937	3 route du Bouchaud
NEUILLY-EN-DONJON	C1060	2 chemin du bois plan
NEUILLY-EN-DONJON	C989	3 route des Brulots
LE PIN	A109	L'Ouche courbée
LE PIN	D49	Les Chenots
LE PIN	A216	La Barrière
LE PIN	A74	Les Roulyers
LE PIN	B69	Les Périnots
LE PIN	B1084	Les Morillons
LE PIN	B1081	Les Crots
LE PIN	B946	La Gare
LE PIN	C47	La Noux
LE PIN	C96	Château des Durauds
LE PIN	C96	Château des Durauds
SAINT-GERAND-DE-VAUX	G486	Chemin des Naconnes
SAINT-GERAND-DE-VAUX	G487	Chemin des Naconnes
SAINT-GERAND-DE-VAUX	G59	6 Chemin des Naconnes
SAINT-GERAND-LE-PUY	YB41	17 Route des Places
SAINT-GERAND-LE-PUY	YB44	3 Chemin des Arragons
SAINT-GERAND-LE-PUY	YB51	16 Route des Places
SAINT-GERAND-LE-PUY	YC8	5 Route des Places
SAINT-GERAND-LE-PUY	YD50	4 Route des Places
SAINT-GERAND-LE-PUY	YE54	3 Route des Gras
SAINT-GERAND-LE-PUY	YI71	Chemin de Lonlyon
SAINT-GERAND-LE-PUY	YI75	2 Route des Gras
SAINT-GERAND-LE-PUY	YK3	4 Route des Gras
SAINT-GERAND-LE-PUY	ZE11	2 Chemin du Gueulon
SAINT-GERAND-LE-PUY	ZP60	1 Route de Redan
SAINT-GERAND-LE-PUY	ZE41	1 Route de Saint Alyre
SAINT-GERAND-LE-PUY	ZS51	Chemin du Grand Village
SAINT-GERAND-LE-PUY	ZS52	4 Chemin du Grand Village
SAINT-GERAND-LE-PUY	ZT21	1 Chemin du Bois de Mare
SAINT-GERAND-LE-PUY	ZV8	6 Route de Saint Alyre
SAINT-GERAND-LE-PUY	ZW13	9 Rue Albert Fugier
SAINT-GERAND-LE-PUY	ZW70	2 Route de Saint Alyre
SAINT-LEGER-SUR-VOUZANCE	C879	Chemin de l'étang
SAINT-LEGER-SUR-VOUZANCE	C214	Route du Donjon
SAINT-LEGER-SUR-VOUZANCE	C323	Oui

SAINT-LEGER-SUR-VOUZANCE	B220	Chemin des Pourchoux
SAINT-LEGER-SUR-VOUZANCE	B569	Chemin des Pourchoix
SAINT-LEGER-SUR-VOUZANCE	C598	Les Siacrots
SAINT-LEGER-SUR-VOUZANCE	B579	Chemin du pont des lions
SAINT-LEGER-SUR-VOUZANCE	B159	Chemin des Sauvard
SAINT-LEGER-SUR-VOUZANCE	A89	Route de Molinet
SAINT-LEGER-SUR-VOUZANCE	A56	Chemin du Château d'eau
SAINT-LEGER-SUR-VOUZANCE	A467	Route de Molinet
SAINT-LEGER-SUR-VOUZANCE	A468	Route de Molinet
SAINT-LEGER-SUR-VOUZANCE	A474	Chemin des Tenons
SAINT-LEGER-SUR-VOUZANCE	A122	Chemin des Tenons
SAINT-LEGER-SUR-VOUZANCE	A122	Chemin des Tenon
SAINT-LEGER-SUR-VOUZANCE	A32	Chemin du Point du jour
SAINT-LEGER-SUR-VOUZANCE	A492	Chemin des Gachons
SAINT-LEGER-SUR-VOUZANCE	A492	Chemin des Gachons
SAINT-LEGER-SUR-VOUZANCE	A510	Le Buisson
SAINT-LEGER-SUR-VOUZANCE	A265	Beau Bresson
SAINT-LEGER-SUR-VOUZANCE	A494	Bellevue
SAINT-LEGER-SUR-VOUZANCE	A258	Bellevue
SAINT-LEGER-SUR-VOUZANCE	B257	Chemin des Denoux
SAINT-LEGER-SUR-VOUZANCE	B495	l'usine
SAINT-LEGER-SUR-VOUZANCE	B250	Chemin des Denoux
SAINT-LEGER-SUR-VOUZANCE	A504	Chemin des Broussailles
SAINT-VOIR	B31	Le Château
SAINT-VOIR	D180	Les Cartiers
SORBIER	AP27	2 Route des Virauds
SORBIER	AL99	3 Lieu dit la Tuilerie
SORBIER	AI28	4 Rue de l'Église
SORBIER	AI28	4 Rue de l'Église
SORBIER	AH34	La Charmeuse
SORBIER	AH84	Les Mortereaux
SORBIER	AR180	Route de la Gare (La Crotte)
SORBIER	AE5	Les Caves
SORBIER	AN37	Les Echards
SORBIER	A108	Les Gouttes
SORBIER	AR135	1 Route des Allais
SORBIER	AI24	2 Impasse des Antes
SORBIER	B188	3 Impasse de Bois Foret
SORBIER	AI16	5 Impasse des Antes
SORBIER	AI177	21 Grande Rue
SORBIER	AI42	25 Grande rue(Cantine)
SORBIER	AI38	25 Grande Rue (École)
SORBIER	A191	Allée des Morillons

SORBIER	AN95	Impasse des Echards
SORBIER	A122	Le Domaine Bleu
SORBIER	AL9	Le Sénat
SORBIER	A544	Les Beaugeais
SORBIER	A312	Les Chartiers
SORBIER	B72	Les Fréchets Hauts
SORBIER	B46	Les Fréchets Haut
SORBIER	A68	Les Grands Geais
SORBIER	AR115	Les Guittones (5 Route des Allais)
SORBIER	AK30	Les Hormais
SORBIER	AI25	Les petits Chapoux
SORBIER	A481	Les petits Geais (Latzko)
SORBIER	A93	Les petits Geais
SORBIER	A92	Les petits Geais
SORBIER	A531	Les Plaisans
SORBIER	A531	Les Plaisans
SORBIER	AN13	Les Rambauds
SORBIER	AL59	Les Ronces
SORBIER	AB38	Les Theuils d'en Haut
SORBIER	AE22	Les Thiollets
SORBIER	A266	Peunoir
SORBIER	AI14	Place de l'Église
SORBIER	AI77	Rue des Noisetiers
SORBIER	AK95	Les Tourets
SORBIER	AI2	6 Route du Tremblay
SORBIER	AK76	12 Route des Belots
SORBIER	AI103	2 Rue Louis Dode
SORBIER	AI73	12 Grande Rue
SORBIER	E611	Les Morillons
TREZELLES	B317	250 Impasse de l'Ancien
TREZELLES	B318	250 Impasse de l'Ancien
TREZELLES	D152	1 Route de Lapalisse
TREZELLES	C265	200 Impasse de la Durante
TREZELLES	D343	400 Impasse de Tire Vinaigre
TREZELLES	B396	256 Impasse de la Devaudière
TREZELLES	B401	256 Impasse de la Devaudière
TREZELLES	B210	Route du Pré Carré
VARENNES-SUR-TECHE	A349	Place de l'église
VAUMAS	D726	9 Rue de la mairie
VAUMAS	D744	1 PLace u Bourbonnais
VAUMAS	D1275	3 Place du Bourbonnais
VAUMAS	D829	2 Rue du stade
VAUMAS	D830	2 Rue du stade
VAUMAS	A406	1 le Chambon-Le Moulin
VAUMAS	A696	1 Chemin de la Ribaudière
VAUMAS	D1221	21 rue du Val de Besbre
LUNEAU	A595	La Verne
LUNEAU	A595	La Verne
LUNEAU	B1107	Bonnand
LUNEAU	A762	Lurcy Haut
LUNEAU	C160	Les Mignonnets
LUNEAU	C160	Les Mignonnets
LUNEAU	C18	Le Beaupy
LUNEAU	C192	Les Coudriers
LUNEAU	A546	Lurcy Bas
LUNEAU	A546	Lurcy Bas
SORBIER	AE94	Les Thiollets
LUNEAU	D386	Les Dupuits
LUNEAU	B1160	Bonnand
AVRILLY	A462	

AVRILLY	A365	Les Chassets
AVRILLY	C25	Les audras
AVRILLY	C112	Les Raflaux
AVRILLY	C337	Les Simonins
AVRILLY	C251	Les Simonins
AVRILLY	C168	
AVRILLY	C168	
AVRILLY	B32	Les Frayons
AVRILLY	B537	En Brière
AVRILLY	B243	En Brière
AVRILLY	B156	Les Bosseilles
DOMPIERRE-SUR-BESBRE	F379	
LE BOUCHAUD	B486	
CHAVROCHES	B6	Bois fort
DOMPIERRE-SUR-BESBRE	D582	
DOMPIERRE-SUR-BESBRE	D582	
DOMPIERRE-SUR-BESBRE	D581	
DOMPIERRE-SUR-BESBRE	D582	
DOMPIERRE-SUR-BESBRE	ZN32	
DOMPIERRE-SUR-BESBRE	ZN32	
DOMPIERRE-SUR-BESBRE	ZB5	
DOMPIERRE-SUR-BESBRE	ZB5	
DOMPIERRE-SUR-BESBRE	ZB5	
DOMPIERRE-SUR-BESBRE	D1393	
DOMPIERRE-SUR-BESBRE	D358	
Dompierre-sur-Besbre	ZO19	
DOMPIERRE-SUR-BESBRE	ZO19	
DOMPIERRE-SUR-BESBRE	ZO19	
DOMPIERRE-SUR-BESBRE	ZO19	
DOMPIERRE-SUR-BESBRE	ZO19	
JALIGNY-SUR-BESBRE	B198	
JALIGNY-SUR-BESBRE	B198	
JALIGNY-SUR-BEBSRE	A95	19 Chemin des Ardilliers
MONTAIGUET-EN-FOREZ	AN127	
MONTAIGUET-EN-FOREZ	AN127	
MONTAIGUET-EN-FOREZ	AO102	
MONTAIGUET-EN-FOREZ	AO102	
MONTAIGUET-EN-FOREZ	AX117	Lafont
MONTAIGUET-EN-FOREZ	AD207	12 chez Calais
MONTAIGUET-EN-FOREZ	AS148	8 chez CIVETTE

MONTAIGUET-EN-FOREZ	AB11	
MONTAIGUET-EN-FOREZ	AW81	Chantalouette
MONTAIGUET-EN-FOREZ	AR89	
MONTAIGUET-EN-FOREZ	AX196	11 Lafont
SAINT-LEON	F63	les chaumes
SAINT-LEON	F63	les chaumes
SAINT-LEON	F64	les chaumes
SAINT-LEON	E316	les plans
SAINT-LEON	A240	domaine neuf
SAINT-LEON	A108	coulon
SAINT-LEON	F124	la vieille font
SAINT-LEON	C484	les vignes
SAINT-LEON	G88	les bardets
SAINT-LEON	F17	les emonnets
SAINT-LEON	E748	les bassots
SALIGNY-SUR-ROUDON	H298	
SALIGNY-SUR-ROUDON	H298	

Emplacements réservés

Voiries

SIGNALISATION DES EMPLACEMENTS RESERVES	BENEFICIAIRE DES EMPLACEMENTS RESERVES	DESCRIPTION DES EMPLACEMENTS RESERVES
N° de l'ER	Bénéficiaire	Description et emprise de l'ER
V1	Châtelperron	Emplacements réservés en vue de la réalisation de parking et ou d'aménagement de voiries
V2	Châtelperron	Emplacements réservés en vue de la réalisation de parking et ou d'aménagement de voiries
V3	Châtelperron	Emplacements réservés en vue de la réalisation de parking et ou d'aménagement de voiries
V4	Châtelperron	Emplacements réservés en vue de la réalisation de parking et ou d'aménagement de voiries
V5	Châtelperron	Emplacements réservés en vue de la réalisation de parking et ou d'aménagement de voiries
V6	Conseil départemental	Création d'un centre technique autoroutier
V7	ALIAE	Création d'un parking poids lourds
V8	Le Donjon	Création d'une voie à Beauregard
V9	Le Donjon	Création d'une voie à Beauregard
V10	Le Donjon	Parking et Parc EHPAD
V11	Le Donjon	Elargissement à 6 m rue des Bernards
V12	Le Donjon	Elargissement à 6 m rue des Bernards
V13	Département	Création de la déviation du RD 40 000M²
V14	Département	Création de la déviation du RD 40 000M²
V15	Saligny-sur-Roudon	Accès ZAE emprise 10 mètres

Équipements

SIGNALISATION DES EMPLACEMENTS RÉSERVÉS	BÉNÉFICIAIRE DES EMPLACEMENTS RÉSERVÉS	DESCRIPTION DES EMPLACEMENTS RÉSERVÉS
E1	Beaulon	Extension du cimetière et stationnement
E2	Boucé	
E3	Jaligny-sur-Besbre	Extension du cimetière
E4	Le Pin	Extension cimetière
E5	Mercy	Extension cimetière
E6	Mercy	Extension parking mairie/ Stade salle communale
E7	Saint-Gérand-de-Vaux	
E8	Saint-Gérand-de-Vaux	
E9	Saint-Léger-sur-Vouzance	Agrandissement d'espaces de loisirs et jardin partagé
E10	Saint-Léger-sur-Vouzance	Agrandissement d'espaces de loisirs et jardin partagé
E11	Saint-Pourçain-sur-Besbre	
E12	Saint-Pourçain-sur-Besbre	
E13	Saint-Pourçain-sur-Besbre	
E14	Saint-Pourçain-sur-Besbre	
E15	Sanssat	Création d'une salle des fêtes-B0512-B0513-B0515
E16	Varennes-sur-Allier	Création bassin d'orage