

Commune de  
**TOULON SUR ALLIER**

(Département de l'Allier)

P.L.U

PLAN LOCAL D'URBANISME

2010

Vu pour être annexé à la délibération du conseil  
municipal de Toulon-sur-Allier approuvant le  
P.L.U.

Toulon-sur-Allier, le...

## 4. REGLEMENT

### **APTITUDES AMENAGEMENT**

SIEGE SOCIAL : 11 rue Eucher Girardin 42300 Roanne

Tél. 04.77.70.55.37

AGENCE DE ROANNE :

Espace Saint Louis – Rue Raffin 42300 Roanne Tél. 04.77.71.28.82 – Fax. 04.77.64.39.37  
aptitudes.amenagement@orange.fr

# SOMMAIRE

<b>TITRE I : Dispositions générales</b>	<b>2</b>
<b>TITRE II : Dispositions applicables aux zones urbaines</b>	<b>15</b>
<b>TITRE III : Dispositions applicables aux zones à urbaniser</b>	<b>24</b>
<b>TITRE IV : Dispositions applicables aux zones agricoles</b>	<b>39</b>
<b>TITRE V : Dispositions applicables aux zones naturelles</b>	<b>43</b>

## TITRE I

### **DISPOSITIONS GENERALES**

Le présent règlement est établi conformément aux prescriptions de l'article R.123-9 du Code de l'Urbanisme.

#### **ARTICLE DG 1 : CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN**

Le présent règlement s'applique au territoire de la commune de TOULON SUR ALLIER, dans le département de l'Allier.

Il fixe, sous réserve de toutes autres réglementations en vigueur, les conditions d'utilisation et d'occupation des sols applicables aux terrains compris dans les diverses zones du territoire couvert par le plan.

#### **ARTICLE DG 2 : PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT A L'EGARD D'AUTRES LEGISLATION**

##### **A - Sont et demeurent applicables au territoire communal :**

- Les articles d'ordre public du règlement national de l'urbanisme :
  - R. 111-2 ⇒ salubrité et sécurité publique ;
  - R. 111-3 ⇒ lutte contre les nuisances notamment contre le bruit ;
  - R. 111-4 ⇒ desserte, accès et stationnement ;
  - R.111-15 ⇒ respect de l'action en matière d'aménagement du territoire ;
  - R.111-21 ⇒ respect du patrimoine urbain, naturel et historique.
- Les articles L.111-8 à L.111-10 du Code de l'Urbanisme (sursis à statuer) ;
- Les articles L. 421-1 à L. 421-9 du Code de l'Urbanisme (permis de construire) ;
- L'article L.111-1-4 du Code de l'Urbanisme.

##### **B - Prévalent sur le PLU :**

- Les servitudes d'utilité publique : créées en application de législations particulières, elles affectent l'utilisation ou l'occupation du sol et sont reportées sur un document graphique (plan des servitudes) et récapitulées dans une liste. Ces deux documents font partie des pièces contractuelles du dossier PLU.
- Les législations relatives aux installations classées et aux carrières en vigueur lors de la demande de création ou d'agrandissement de tels équipements.
- La circulaire DAFU du 27 novembre 1965 relatives aux servitudes liées aux lignes électriques.
- La loi du 31 décembre 1976 relative à la protection de la réception normale des émissions télévisées.
- La loi du 9 janvier 1985 relative à la protection de la montagne.
- La loi du 28 mai 1985 relative aux dispositions applicables aux constructions au voisinage des lacs, cours d'eau, et plans d'eau.
- La loi du 31 mai 1990 relative au droit au logement.
- La loi du 3 janvier 1992 relative à la protection des ressources en eau.
- La loi du 31 décembre 1992 relative à la lutte contre le bruit.

- La loi du 8 janvier 1993 relative à la protection et la mise en valeur des paysages.
- La loi du 2 février 1995 renforçant la loi du 10 juillet 1976 relative à la protection de l'environnement et créant un nouvel article L.111-1-4 du code de l'urbanisme.
- La loi du 4 février 1995 d'orientation pour l'aménagement du territoire.
- La loi d'orientation agricole du 9 juillet 1999.
- La livre V du code du patrimoine concernant l'archéologie préventive

**C – Demeurent notamment applicables, nonobstant les dispositions du présent règlement PLU, et dans leur domaine de compétence spécifique, les réglementations particulières suivantes :**

- le code de la santé publique
- le code civil
- le code de la construction et de l'habitation
- le code de la voirie routière
- le code général des collectivités territoriales
- le code rural et forestier
- le règlement sanitaire départemental
- le code minier
- la réglementation des installations classées

**D – Compatibilité des règles de lotissement avec celles du PLU :**

Les dispositions des articles L.315.2.1, L.315.3, L.315.4, L.315.7, L.315.8 du code de l'urbanisme sont applicables.

Dans le cas où les dispositions du PLU sont plus restrictives que celles d'un lotissement autorisé préalablement, ce sont les dispositions du lotissement qui s'appliquent durant 5 ans à compter de l'achèvement du lotissement : à l'issue de ce délai, les règles plus restrictives du PLU s'appliquent.

Depuis le 8 juillet 1988, les règles propres aux lotissements ont cessé de s'appliquer 10 ans après l'autorisation de lotir : les règles du PLU en vigueur s'y substituent automatiquement sauf dispositions contraires arrêtées par les colotis, ou modification du PLU décidée par le Conseil Municipal.

### **ARTICLE DG 3 : DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES**

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

- 1. Les zones urbaines** sont dites zones U. Selon l'article R. 123-5 du Code de l'Urbanisme, peuvent être classés en zone urbaine, les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

Le P.L.U distingue 3 types de zones U :

UD : Zone urbaine pavillonnaire

UDa : Zone urbaine dense du bourg

UI : Zone urbaine réservée aux activités économiques

Uler : Zone urbaine réservés aux activités de production d'énergies renouvelables.

**2. les zones à urbaniser** sont dites zones AU. Selon l'article R. 123-6 du Code de l'Urbanisme, peuvent être classés en zone à urbaniser les secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouvert à l'urbanisation. On distingue les secteurs suivant selon leur niveau d'équipements :

- les zones AU d'urbanisation différée, dont l'ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une modification ou à une révision du plan local d'urbanisme ;
- les zones AU d'urbanisation immédiate ;

Le P.L.U distingue 5 types de zones AU :

1AU : Zone à urbaniser « stricte » non constructible

2AUs : Zone à urbaniser « immédiatement constructible » liée au golf des Avenelles

2AUI : Zone à urbaniser « immédiatement constructible » réservée aux activités économiques

2AUIa : Zone à urbaniser « immédiatement constructible » réservée aux activités économiques correspondant à l'aérodrome de Moulins/Montbeugny.

2AUCe : Zone à urbaniser « immédiatement constructible » réservée au Centre d'Exploitation et d'Intervention de la Direction Interdépartementale des Routes.

**3. les zones agricoles** sont dites zones A. Selon l'article R. 123-7 du Code de l'Urbanisme, sont classés en zone agricole les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique, ou économique des terres agricoles.

**4. les zones naturelles** sont dites zones N. Selon l'article R. 123-8 du Code de l'Urbanisme, sont classés en zone naturelle les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espace naturel.

Le P.L.U distingue 6 types de zones N :

N : Zone naturelle de protection absolue

Nh/Nhc : Zone naturelle correspondant à des implantations ponctuelles d'habitations en milieu diffus

Ns : Zone naturelle réservée aux activités sportives et de loisirs

Np : Zone naturelle de protection des puits de captage

Nca : Zone naturelle d'exploitation de carrière

Ncy : Zone naturelle réservée à l'accueil d'activités cynégétiques du domaine des Sallards

Sur le plan figure également :

- les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts
- les espaces boisés classés
- Les secteurs soumis au risque d'inondation via l'indice « i »

#### **ARTICLE DG 4 : BATIMENTS EXISTANTS**

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

#### **ARTICLE DG 5 : BATIMENTS SINISTRES**

La reconstruction de bâtiments sinistrés est possible conformément aux dispositions de l'article L. 111-3 du Code de l'Urbanisme.

#### **ARTICLE DG 6 : ADAPTATIONS MINEURES**

Selon l'article L. 123-1 du Code de l'Urbanisme, les règles et servitudes définies par un Plan Local d'Urbanisme ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation, à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

#### **ARTICLE DG 7 : RAPPEL DES PROCEDURES APPLICABLES DANS TOUTES LES ZONES A CERTAINES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL**

Le permis de construire (article L.421-1 du code de l'urbanisme) est obligatoire pour quiconque désire entreprendre ou implanter une construction d'habitation ou non, même ne comportant pas de fondation. Le permis de construire n'est cependant pas exigé pour les ouvrages qui, en raison de leur nature ou de leur très faible dimension, ne peuvent être qualifiés de construction.

Les installations et travaux divers sont soumis à autorisation (article R.442.1 et suivants du code de l'urbanisme).

Une autorisation préalable est nécessaire notamment pour :

- les installations classées « dangereuses, incommodes et insalubres »,
- les parcs d'attraction et les aires de jeux ouverts au public,
- les aires de stationnement ouvertes au public et les dépôts de véhicules,
- les affouillements et exhaussements de sol,
- les terrains de camping, de caravanning et les parcs résidentiels de loisirs,
- les lotissements.

Les démolitions sont soumises au permis de démolir :

- dans les communes de plus de 10 000 habitants,
- pour les communes de moins de 10 000 habitants :
  - o dans les périmètres de protection des monuments historiques
  - o dans les périmètres de protection d'une ZPPAUP,
  - o dans les zones délimitées sur le document graphique du PLU.

#### **ARTICLE DG 8 : PLAN DE PREVENTION DES RISQUES**

Les plans de préventions des risques prévisibles visent à limiter, dans une perspective de développement durable, les conséquences humaines et financières des catastrophes naturelles pour la collectivité nationale.

La commune de Toulon sur Allier est concernée un plan de prévention des risques relatif aux inondations de l'Allier. Ce PPR a été approuvé par arrêté préfectoral le 27 juin 1997 et concerne le vaste secteur situé à l'Ouest de la RN 7 et au Nord de la RCEA soit 90% de la zone inondable du territoire communal.

Ce document, vaut servitude d'utilité publique et s'impose au PLU. Il est annexé au présent dossier de PLU.

Il est important de signaler qu'un second PPR relatif aux inondations de l'Allier, intitulé *rivière Allier* qui concerne l'espace compris entre la RCEA, la RN 7 et la limite Sud de la commune, est en cours d'élaboration. Celui-sera annexé au PLU dès son approbation.

#### **ARTICLE DG 9 : PLAN D'EXPOSITION AU BRUIT**

Le code de l'urbanisme impose que soient établis des plans d'exposition au bruit, autour de la majorité des aérodromes (environ 250). Ce document d'urbanisme a pour objet de permettre un développement maîtrisé des communes sans exposer au bruit de nouvelles populations.

Le plan fixe, pour les 10/15 ans à venir, les conditions d'utilisation des sols exposés aux nuisances dues au bruit des aéronefs. Les zones de bruit des aérodromes sont classées en zones de bruit fort, dites A et B, en zones de bruit modéré, dite C et, le cas échéant, D. Chaque zone correspond à des prescriptions, restrictions ou interdictions spécifiques.

La commune de Toulon sur Allier est concernée par le PEB de l'aérodrome de Moulins-Montbeugny, approuvé par arrêté préfectoral n°3292/06 en date du 17 août 2006.

Dans les secteurs A, B et C, le principe général consiste à interdire l'extension de l'habitat et la création d'agrandissement et des équipements publics ou collectifs, dès lors qu'ils conduisent à exposer immédiatement ou à terme des nouvelles populations aux nuisances de bruit. La zone D ne génère pas d'interdiction ou de limitation : il s'agit d'affaiblir la nuisance acoustique au moyen de dispositions constructives de mise en œuvre aidée.

L'ensemble du PEB est annexé au présent PLU.

#### **ARTICLE DG 10 : DIRECTIVES ARCHITECTURALES**

Les présentes prescriptions ont été élaborées à partir des traits dominants du paysage bâti et non bâti de la commune, afin d'en préserver les particularités et de garder une harmonie entre les bâtiments à construire ou à aménager et l'environnement bâti existant.

##### **1. Adaptation du terrain**

Les constructions doivent être étudiées en fonction du relief et adaptées à celui-ci. Les formes du terrain naturel devront être modifiées le moins possible.

Sur terrain en pente :

- les mouvements de terres doivent s'effectuer majoritairement en amont (déblai) et non en saillie (remblai).

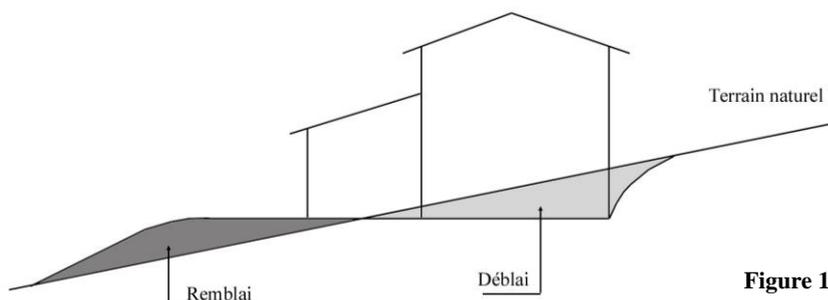


Figure 1 : Adaptation du terrain

Sur terrain plat :

- les buttes de terre supérieures à 1.00m de hauteur par rapport au terrain naturel sont interdites ;
- les pentes de terre ne doivent pas excéder 15% en plus du terrain naturel ;
- les pieds ou crêts de talus ne doivent pas être implantés à moins de 2 mètres des limites séparatives ;
- les talus doivent être végétalisés.

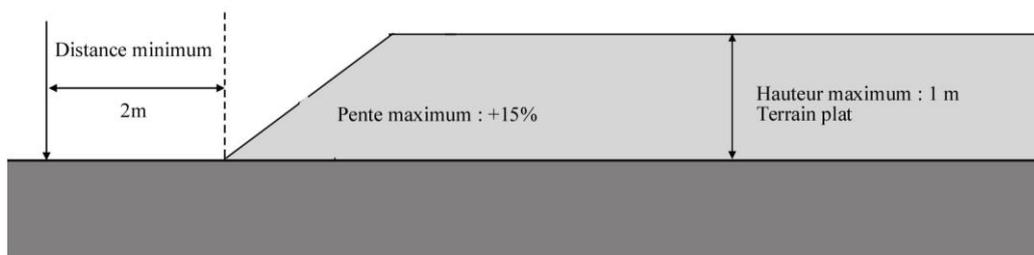


Figure 2 : Schéma de principe des talus et terrasses

## **2. Architecture des constructions**

D'une manière générale, les constructions doivent présenter une simplicité de volume et une unité d'aspect.

Les formes et les volumes de constructions doivent résulter des contraintes liées à la parcelle (dimension, accès, situation...), l'orientation, les vents dominants. Une certaine homogénéité de voisinage doit être recherchée au niveau des formes et des volumes pour une meilleure perception de l'ensemble.

L'emploi extérieur à nu de matériaux préfabriqués en vue d'être recouvert d'un parement ou d'un enduit tels que carreaux de plâtres, briques, parpaing est interdit.

Les constructions de caractère provisoire réalisées avec des matériaux de rebut sont interdites.

Les constructions existantes seront restaurées en tenant compte de leur caractère d'origine.

## **Bâtiments d'habitation / annexes (hors piscines et vérandas) et équipements publics :**

### **Toitures :**

- ↳ Les toitures seront à deux versants minimum avec une pente minimum de 40%. Les toitures terrasses non végétalisées ou à une seule pente non adossée sont interdites ;
- ↳ Les toitures terrasses non végétalisées sont autorisées pour le raccordement entre deux corps de bâtiments à condition qu'il soit proportionné en rapport avec la construction ;
- ↳ Les toitures terrasses végétalisées sont autorisées ;
- ↳ Les toitures en tôles et en fibrociment sont interdits ;
- ↳ Les toitures des bâtiments d'habitation et des bâtiments présentant une continuité de bâti avec eux seront recouvertes de tuiles de couleur traditionnelle.

### **Matériaux et couleurs :**

- ↳ Les couleurs vives sont à exclure ;
- ↳ Lorsque les façades ne sont pas réalisées en matériaux naturels tels que la pierre ou le bois, les couleurs des façades seront recherchées dans une gamme de ton clair en harmonie avec la nature des matériaux mis en oeuvre sur les bâtiments anciens ;

*Rappel : toute demande de ravalement (crépis, peinture...) doit faire l'objet d'une autorisation préalable en mairie.*

- ↳ Les bâtiments annexes et les extensions des bâtiments existants devront être réalisés, dans la mesure du possible, avec les mêmes matériaux que ceux du bâtiment principal ou à défaut avec des matériaux à dominante naturelle (bois, pierre...) ;
- ↳ Lorsque les façades ne sont pas réalisées en matériaux naturels tels que la pierre ou le bois, les façades des bâtiments annexes et des extensions des bâtiments existants devront être recouvertes d'un enduit ou d'une peinture de couleur en harmonie avec le bâtiment principal.

### **Clôtures :**

- ↳ Les clôtures sont facultatives ;
- ↳ Les clôtures en fil barbelé sont interdites sauf si la parcelle voisine est située en zone A ou N ;
- ↳ Les clôtures en plaque de fibrociment, tôle ondulée et tous matériaux ne présentant pas une tenue et un aspect satisfaisant sont interdits ;
- ↳ Les clôtures réalisées en végétation morte (cannages,...) sont interdites ;
- ↳ Les clôtures devront être traitées avec le même soin que les façades des bâtiments et ne pas constituer, par leurs matériaux, leur aspect ou leur couleur, des dissonances architecturales avec le cadre environnant ;

- La hauteur maximale de la clôture sera de 2m.

#### **Bâtiments agricoles (hors tunnels et serres) :**

##### **Toitures :**

- Les toitures devront en priorité être à deux versants minimum avec une pente minimum de 20%. Les toitures à une seule pente pourront être admises ;
- Pour les petits bâtiments agricoles (emprise au sol inférieure à 100m<sup>2</sup>) les couvertures en tuiles traditionnelles sont à privilégier ;
- Les toitures des bâtiments agricoles seront en priorité dans les teintes des rouges, des bruns et des marrons et présenteront un aspect mat ;

##### **Matériaux et couleurs :**

- Les bardages bois sont à privilégier.
- A défaut les parois verticales devront être en matériaux enduits ou teintés dans une gamme de ton clair en harmonie avec la nature des matériaux mis en oeuvre sur les bâtiments anciens.

#### **Bâtiments d'activités (artisanat/commerce/industrie) :**

L'architecture des constructions à usage d'activités économiques devra s'insérer au mieux dans le paysage environnant :

##### **Dans les zones d'activités (zones UI et AUI du PLU) :**

##### **Harmonie architecturale :**

- Un soin tout particulier est demandé pour le traitement des façades bordant la RN 7 et la RCEA.
- Les bâtiments devront affirmer clairement par leur architecture d'une part, leur fonction propre d'autre part, le caractère moderne et technologique de la zone.
- **Le principe architectural est de créer des bâtiments simples aux lignes pures et aux couleurs discrètes implantés dans un environnement paysager soigné.**
- L'aspect d'ensemble et l'architecture des constructions, des installations et de leurs dépendances doivent être en concordance avec le paysage bâti environnant et le caractère général du site.
- Les constructions doivent présenter une simplicité de volume afin de permettre l'extension et l'adaptabilité des bâtiments dans le temps, une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec la bonne économie de la construction, l'harmonie du paysage. L'effort de conception le plus important devra être consacré à la qualité des matériaux et leur assemblage. Il s'agit en fait de favoriser la réalisation d'architecture de qualité.

**Toitures :**

- Les toitures terrasses sont à privilégier, sous réserve que, lorsqu'elles sont visibles en surplomb, les ouvrages techniques soient couverts, à l'exception des éléments verticaux. A défaut les toitures seront de faible pente (entre 15 et 25°)
- Les couvertures ne devront pas être visibles, elles seront cachées par un acrotère réalisé dans le même matériau que la façade ;
- Les toits en tuiles sont interdits sauf s'ils sont liés à une activité de production ou de distribution ;

**Matériaux :**

- Les matériaux de remplissage destinés à être enduits ne peuvent rester apparents (briques, parpaings, carreaux de plâtre...);
- Les imitations grossières de matériaux naturels sont interdits ;
- Les bétons utilisés en façades extérieures ne peuvent rester bruts de décoffrage sauf lorsque ces coffrages auront été prévus à cet effet ;
- Les différentes façades seront toutes traitées avec une qualité égale (il n'y a aura pas de notion de façade secondaire ou arrière) ;
- Les matériaux devront exprimer modernité et simplicité : aluminium anodisé ou laqué, acier laqué, verre, tous autres matériaux innovants.

**Couleurs :**

- Les teintes dominantes seront dans toute la gamme des gris (gris clair à gris foncé)
- Les couleurs vives, bleu, rouge, jaune, vert, noir et blanc seront possibles pour des éléments ponctuels d'appel, auvent, signalisation, éléments architecturaux particuliers.

**Publicité enseignes :**

- Toutes les enseignes, accrochées ou non aux bâtiments, doivent être traitées en harmonie avec l'architecture des bâtiments.

**Clôtures :**

- Les clôtures sont facultatives ;
- Les clôtures devront être les plus transparentes possibles ;
- Les clôtures en fil barbelé et les clôtures réalisées en végétation morte sont interdites ;
- Les clôtures pourront être doublées d'une haie vive notamment pour masquer les aires de stockage ;
- Toutefois, chaque fois qu'il sera possible, une conception d'aménagement du lot supprimant les clôtures ou en limitant le linéaire au strict minimum nécessaire à la sécurité des activités abritées par les constructions devra être privilégiée.

### **Dans les autres zones :**

---

Les constructions à vocation économique (petit artisanat, commerces...) devront s'intégrer au mieux à l'environnement naturel et bâti existant.

#### **Toitures :**

- ➔ Dans la mesure du possible, les toitures seront à deux versants minimum avec une pente minimum et seront recouvertes de tuiles de couleur traditionnelle.

#### **Matériaux et couleurs :**

- ➔ Les couleurs vives sont à exclure ;
- ➔
- ➔ Lorsque les façades ne sont pas réalisées en matériaux naturels tels que la pierre ou le bois, les couleurs des façades seront recherchées dans une gamme de ton clair en harmonie avec la nature des matériaux mis en oeuvre sur les bâtiments anciens.

*Rappel : toute demande de ravalement (crépis, peinture...) doit faire l'objet d'une autorisation préalable en mairie.*

#### **Clôtures :**

- ➔ Les clôtures sont facultatives ;
- ➔ Les clôtures en plaque de fibrociment, tôle ondulée et tous matériaux ne présentant pas une tenue et un aspect satisfaisant sont interdits ;
- ➔ Les clôtures réalisées en végétation morte (cannages,...) sont interdites ;
- ➔ Les clôtures devront être traitées avec le même soin que les façades des bâtiments et ne pas constituer, par leurs matériaux, leur aspect ou leur couleur, des dissonances architecturales avec le cadre environnant ;
- ➔ La hauteur maximale de la clôture sera de 2m.

### **3. Adaptations - Architecture sans tradition locale**

Les architectures de style ou de caractère empruntées à d'autres régions, les matériaux précaires sont exclus.

Tout projet d'expression contemporaine et innovant par rapport aux règles définies ci-dessus devra prendre en compte les caractères naturels et bâtis du site et sera soumis à l'approbation de l'autorité compétente.

Il devra être situé de telle manière que sa position dans l'environnement bâti ne rompe pas la continuité du caractère traditionnel des autres constructions et ne remette pas en cause la perception de l'espace visuel.

#### 4. Divers/éléments techniques

- ↳ Les éléments non traditionnels de caractère technologique tels que les paraboles et de caractère climatique tels que les serres, les éoliennes ou les panneaux solaires,... doivent être étudiés de manière à s'intégrer au mieux aux volumes des constructions et au paysage environnant.
- ↳ Les postes de transformation ainsi que les armoires techniques devront s'intégrer au mieux dans l'environnement.

#### 5. Végétaux

##### Dans les zones U et AU :

- ↳ La plantation de résineux est déconseillée ;
- ↳ Afin de ne pas créer de rupture d'échelle avec le pavillon ou la parcelle, les essences d'arbres de petit développement (< à 10 mètres de hauteur) seront favorisées.
- ↳ Les haies d'essences variées sont recommandées.

#### 6. Energies renouvelables

Les installations et ouvrages nécessaires à la promotion des énergies renouvelables sont autorisés à condition de s'intégrer au mieux aux couleurs et volumes des constructions, que ce soit en façade ou en toiture. Ils peuvent donc conduire à l'utilisation de couleurs de façades, de toitures et des pentes de toitures différentes de celles précisées précédemment.

### ARTICLE DG 11 : ELEMENTS DE PATRIMOINE

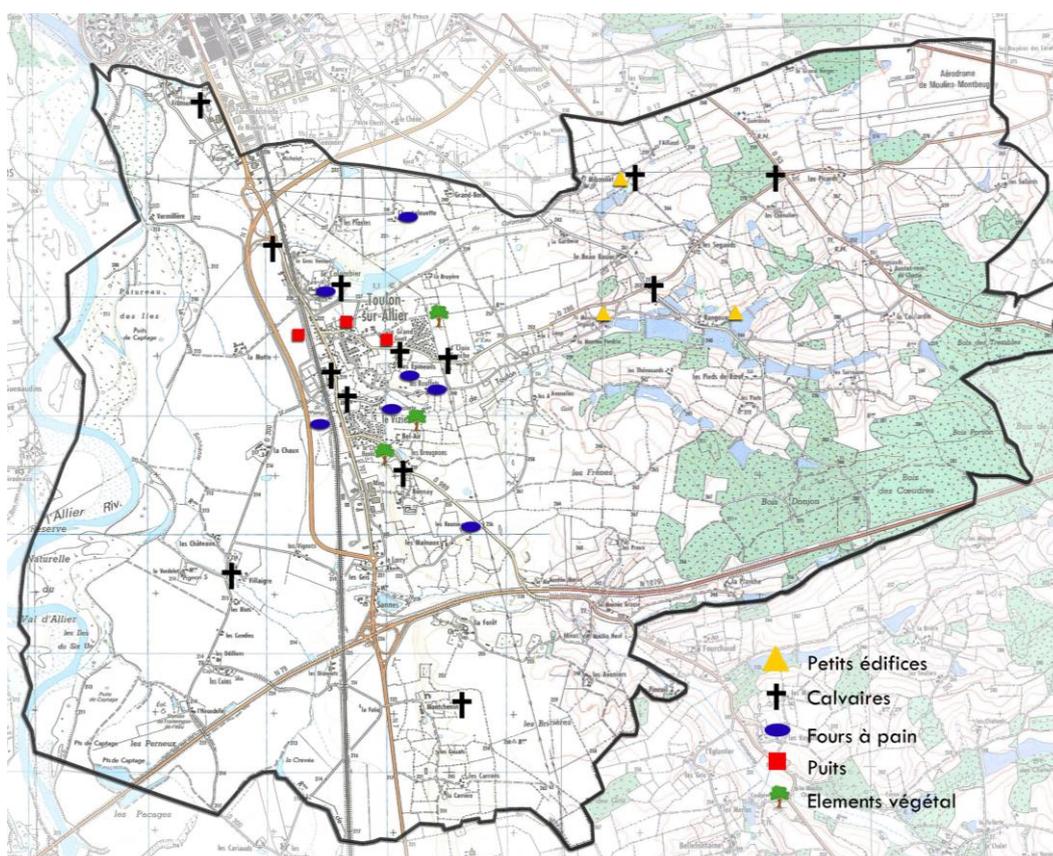
Certains éléments du paysage (élément bâti ou végétal) présentent un intérêt particulier que le présent P.L.U, conformément à l'article L.123-1 7° du Code de l'Urbanisme, identifie afin de permettre leur protection. Les éléments figurant dans la liste ci-jointe ne pourront faire l'objet d'une autorisation de démolition, ou de transformation, même mineure de l'aspect extérieure qu'après acceptation de l'autorité compétente.

Liste des éléments remarquables du point de vue du paysage :

Descriptions	Localisation
<b>Petites constructions</b>	
Petit édifice à pans de bois	Rangoux
Petite tourelle	Mibonnet
Tourelle du XVIIIème siècle	Segauds
<b>Calvaires</b>	
Croix de Jubilé	Au rond point de l'ancienne RN7 et de la déviation de Moulins-Toulon
Croix des rameaux	Intersection RD 286 / chemin menant au Grand Guet

Croix de la Croix Blanche	Sur la RD 286
Croix	Intersection RD 286/chemin de Rangoux
Croix du Bon Saint	Intersection RD 286/RD 53
Croix	Sortie Sud du bourg à l'intersection entre l'ancienne RN 7 et la RD 300 menant au terrain de sport
Croix	A proximité du domaine de Villaigre
Croix	A Montchenin
Croix	Dans le parc du Colombier
Croix	A Mibonnet
Croix	Intersection rue des Bernachets/ancienne RN 7
Croix	A la sortie de la propriété de Fromenteau
Croix	A la sortie de la propriété de Bonnay/intersection avec la RD 989
<b>Fours à pains</b>	
	Aux Epineuils
	Aux Bernachets
	A Chantalouette
	Au Colombier
	Aux Rousseaux
	Aux Appras
	Aux Bouffets
<b>Puits</b>	
	Au Grand Guet
	A l'ancienne Cure
	Aux Lièvres
<b>Eléments végétal</b>	
Erables et chênes	Clos de Bonnay
Chênes	Coteau du Grand Guet
Allée de platanes	Au Vizier

Cartographie des éléments remarquables du point de vue du paysage :



## **ARTICLE DG 12 : ARCHEOLOGIE**

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

Le décret n°2004-490 prévoit que : « les opérations d'aménagement, de construction d'ouvrages ou de travaux qui, en raison de leur localisation, de leur nature ou de leur importance affectent ou sont susceptibles d'affecter des éléments du patrimoine archéologique ne peuvent être entreprises que dans le respect des mesures de détection et le cas échéant de conservation et de sauvegarde par l'étude scientifique ainsi que des demandes de modifications de la consistance des opérations ».

Conformément à l'article 7 du même décret, « ...les autorités compétentes pour autoriser les aménagements, ouvrages ou travaux...peuvent décider de saisir le préfet de région en se fondant sur les éléments de localisation du patrimoine archéologiques dont elles ont connaissance.

## **ARTICLE DG 13 : RECOMMANDATIONS CONCERNANT LE SCHEMA DIRECTEUR POUR LES ROUTES DEPARTEMENTALES**

### **Mesures concernant les accès :**

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

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

Les contournements de l'agglomération réalisés ou futurs doivent être protégés de tout accès direct. En cas de développement des activités ou des habitations aux abords de ces contournements, la desserte des zones considérées ne pourra s'effectuer qu'à partir de carrefours aménagés dans le respect des conditions techniques fixées par le Département.

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

La distance de visibilité en sortie pour les accès, devra être suffisante pour que les mouvements de véhicules s'exécutent dans les conditions de sécurité satisfaisantes, conformément au document technique du SETRA « Aménagement des Routes Principales » ( ARP).

Ces dispositions concernent l'ensemble des sections des routes départementales qu'elles soient situées en rase campagne ou en zone agglomérée.

### **Marge de recul et recul des obstacles latéraux**

- Marge de recul.

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

L'application de ces dispositions est à confronter aux alignements préexistants (notamment dans la traversée des lieux-dits et hameaux.)

- Recul des obstacles latéraux

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

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

**Mesures concernant les constructions situées en contrebas de la route.**

Les nouvelles constructions et les extensions des bâtiments existants devront se prémunir de tout risque de chute de véhicule depuis la route par un dispositif agréé par Le Conseil Général.

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

**Mesures concernant l'écoulement des eaux pluviales.**

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

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

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

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

Concernant le rejet des eaux des riverains :

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

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

Tout autre rejet non prévu ne sera pas autorisé.

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

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

## TITRE II

### **DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES**

## DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UD

### CARACTERE DE LA ZONE

Il s'agit d'une zone urbaine vouée essentiellement à l'habitat, aux commerces, services et activités qui en sont le complément normal. L'urbanisation est principalement de type pavillonnaire.

Le sous secteur UDa correspond au bâti dense du centre bourg.

### SECTION I : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

#### ARTICLE UD 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

1. Les installations classées autres que celles visées à l'article UD 2 ;
2. Les constructions à usage agricole, industrielle et toute construction incompatible avec le caractère de la zone ;
3. Les caravanes isolées ;
4. Les terrains de camping ;
5. les installations et travaux divers exceptés les aires de jeux et de sports et les aires de stationnement ;
6. Les carrières ;
7. Les dépôts de véhicules hors d'usage et les dépôts de matériaux de rebut visibles depuis l'espace public ;
8. Les parcs résidentiels de loisirs et les habitations légères de loisirs.

#### ARTICLE UD 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

1. Les constructions à usage d'habitation et leurs annexes ;
2. Les constructions liées aux activités commerciales ou artisanales non nuisantes ;
3. Les installations classées correspondant à des besoins strictement nécessaires au fonctionnement d'une zone à caractère d'habitat et de services ;
4. Toutes constructions et utilisation du sol compatible avec la vocation de la zone et non interdite à l'article UD 1.

## SECTION II : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

### ARTICLE UD 3 : ACCES ET VOIRIE

#### Accès :

1. Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin ou éventuellement obtenu en application de l'article 682 du Code Civil (servitude de passage) ;
2. Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique ;
3. Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

#### Voirie :

1. Les voies publiques ou privées doivent présenter des caractéristiques adaptées à l'approche des véhicules de secours, de lutte contre l'incendie et de collecte des ordures ménagères. Leurs dimensions, formes et caractéristiques techniques doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir ;
2. Les voies en impasse doivent être, le cas échéant, dans leur partie terminale, aménagées de façon à permettre aux véhicules de faire demi-tour.

### ARTICLE UD 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

#### Eau potable :

Toute construction d'habitation, d'activité ou d'équipements collectifs doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

#### Assainissement :

##### Eaux usées :

1. Toute construction ou installation nouvelle génératrice d'effluents doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement, en respectant ses caractéristiques ;
2. L'évacuation des eaux usées non domestiques dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à une autorisation de la collectivité propriétaire du réseau et peut être subordonnée à un pré-traitement approprié.

##### Eaux pluviales :

1. Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public d'eaux pluviales s'il existe.
2. En l'absence de réseau, ou de capacité insuffisante du réseau existant, des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain (rétention, infiltration...) devront être aménagés à la charge exclusive du propriétaire

3. Les aménagements réalisés sur tout terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

#### **Réseaux divers**

Les extensions, branchements et raccordement aux réseaux secs seront de type souterrains ou à défaut apposés en façade.

### **ARTICLE UD 5 : CARACTERISTIQUE DES TERRAINS**

Non réglementé.

### **ARTICLE UD 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

1. En zone UD :

A défaut d'une marge supérieure définie au plan de zonage, les constructions doivent s'implanter à une distance de l'alignement des voies au moins égale à 6m. Cette règle peut être modifiée pour tenir compte du bâti existant ou lorsqu'il s'agit d'opération d'aménagement d'ensemble ;

2. En zone UDa :

Les constructions peuvent s'implanter :

- soit à l'alignement des voies ;
- soit à une distance de l'alignement des voies au moins égale à 3m.

3. Ces dispositions ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

### **ARTICLE UD 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

1. Les projets de constructions nouvelles doivent tenir compte de l'implantation et de l'orientation des constructions voisines, afin de s'intégrer d'une manière ordonnée aux volumes existants ;

2. Les constructions peuvent s'implanter :

- soit en retrait des limites séparatives, à une distance ne devant pas être inférieure à 3m et à la moitié de la hauteur de la construction ;
- soit en limite séparative.

### **ARTICLE UD 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Non réglementé.

### **ARTICLE UD 9 : EMPRISE AU SOL**

Non réglementé.

## ARTICLE UD 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

### 1. En zone UD :

La hauteur totale des constructions nouvelles par rapport au terrain naturel jusqu'à l'égout des toitures ne peut excéder 7 mètres. Cette hauteur est portée à 10m pour des équipements collectifs et de santé (maison de retraite...)

### 2. En zone UDa :

La hauteur totale des constructions nouvelles par rapport au terrain naturel jusqu'à l'égout des toitures ne peut excéder 9 mètres ;

3. Une hauteur supérieure pourra être admise pour des constructions dont l'élévation résulte d'impératifs techniques et pour des équipements collectifs.

## ARTICLE UD 11 : ASPECT EXTERIEUR

Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages et doivent respecter les directives architecturales (article DG 10)

## ARTICLE UD 12 : STATIONNEMENT

### 1. En zone UD :

Pour les constructions nouvelles, le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations devra être assuré en dehors de la voie publique :

- Pour les logements à usage d'habitation : 1 place par logement. Dans les opérations d'ensemble, il sera prévu en plus d'une place par logement des parkings communs correspondant à ½ place par logement.
- Pour les constructions à usage de bureaux : 1 place pour 60m<sup>2</sup> de surface de plancher hors œuvre.
- Pour les constructions à usage commerciale : 1 place pour 25m<sup>2</sup> de surface de vente

### 2. En zone UDa :

Non réglementé

## ARTICLE UD 13 : ESPACES LIBRES, PLANTATIONS

### 1. En zone UD :

- Les plantations existantes seront maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes ;
- Les espaces libres et aires de stationnement seront aménagés et plantés ;

- Dans le cas de réalisation de groupes d'habitations ou de lotissements comportant plus de 5 logements, il sera demandé un espace commun aménagé représentant au moins 10% de la surface de l'opération, et d'un minimum de 1000m<sup>2</sup> d'un seul tenant à partir d'un hectare ;
- Afin de freiner l'écoulement des eaux de pluies et favoriser leur absorption par le sol, les espaces libres ne seront pas entièrement revêtus de matière étanche.

2. En zone UDa :  
Non réglementé

<b>SECTION III : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL</b>
---

**ARTICLE UD 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS**

1. En zone UD :  
Le coefficient d'occupation des sols maximum est fixé à 0,20.  
Il ne s'applique pas aux bâtiments publics.

2. En zone UDa :  
Non réglementé

## DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UI

### CARACTERE DE LA ZONE

Il s'agit d'une zone urbaine vouée à l'accueil d'activités économiques (artisanat, commerce, service, industrie...)

Elle comprend un sous secteur Uler réservé aux activités de productions d'énergies renouvelables.

### SECTION I : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

#### ARTICLE UI 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

1. Les constructions à usage agricole ;
2. Les constructions à usage d'habitation et leurs annexes à l'exception de celles visées à l'article UI 2 ;
3. les installations et travaux divers exceptés les aires de jeux et de sports et les aires de stationnement ;
4. Les dépôts de véhicules hors d'usage ;
5. Les carrières (loi du 19 juillet 1976) ;
6. Les caravanes isolées (art. R.443.4 du code de l'urbanisme);
7. Les terrains de camping et caravanage (art. R 443-7 et suivants du code de l'urbanisme) ;
8. Les habitations légères de loisirs et les parcs résidentiels de loisirs.

#### ARTICLE UI 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

1. Dans la zone UI :
  - Les constructions à usage d'activités industrielles, artisanales, commerciales, de bureaux et services, d'entrepôts commerciaux et toute construction ou installation compatible avec le caractère de la zone et non interdite en UI2 ;
  - Les installations classées, dans le respect de la réglementation les concernant, excepté les activités de stockage et récupération de véhicules et matériaux divers ;
  - Les constructions à usage d'habitation et leurs annexes, dont la présence est indispensable pour assurer la direction, le gardiennage et la surveillance des établissements de la zone ;

- Les annexes liées aux constructions existantes non autorisées sur la zone ainsi que l'aménagement et l'extension de celles-ci ;
  - Les affouillements et exhaussements de sols sous conditions qu'ils soient directement nécessaires à la réalisation et au fonctionnement des activités autorisées ;
  - les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.
2. Dans la zone Uler :
- les constructions et installations liées à la production d'énergie renouvelable et notamment à la production d'énergie électrique solaire, ainsi que les constructions d'hébergement, de recherche...liées au développement des énergies renouvelables.
  - Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

## SECTION II : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

### ARTICLE UI 3 : ACCES ET VOIRIE

#### Accès :

1. Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin ou éventuellement obtenu en application de l'article 682 du Code Civil (servitude de passage) ;
2. Les accès sur la voie publique doivent être aménagés en fonction de l'importance de la circulation générale et l'importance du trafic accédant, de façon à éviter toutes difficultés et tout danger pour la circulation générale ;

#### Voirie :

1. Les voies publiques ou privées doivent présenter des caractéristiques adaptées à l'approche des véhicules de secours, de lutte contre l'incendie et de collecte des ordures ménagères. Leurs dimensions, formes et caractéristiques techniques doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir ;
2. Les voies en impasse doivent être, le cas échéant, dans leur partie terminale, aménagées de façon à permettre aux véhicules de faire demi-tour.

### ARTICLE UI 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

#### Eau potable :

Toute construction d'habitation, d'activité ou d'équipements collectifs doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

#### Assainissement :

##### Eaux usées :

1. Toute construction ou installation nouvelle génératrice d'effluents doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement, en respectant ses caractéristiques ;
2. L'évacuation des eaux usées non domestiques dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à une autorisation de la collectivité propriétaire du réseau et peut être subordonnée à un pré-traitement approprié.

#### Eaux pluviales :

1. Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public d'eaux pluviales s'il existe.
2. En l'absence de réseau, ou de capacité insuffisante du réseau existant, des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain (rétention, infiltration...) devront être aménagés à la charge exclusive du propriétaire
3. Les aménagements réalisés sur tout terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

#### **Réseaux divers**

Les extensions, branchements et raccordement aux réseaux secs seront de type souterrains ou à défaut apposés en façade.

### **ARTICLE UI 5 : CARACTERISTIQUE DES TERRAINS**

Non réglementé.

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

1. A défaut d'une marge supérieure définie au plan de zonage, toute construction nouvelle devra s'implanter à 10m minimum de l'axe des voies.
2. Cette disposition ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

### **ARTICLE UI 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LMITES SEPARATIVES**

1. Toute construction nouvelle devra s'implanter à une distance au moins égale à la moitié de sa hauteur sans être inférieure à 3m.
2. Cette distance est portée à 6m lorsque la parcelle voisine n'est pas située en zone UI ou AUI.
3. Ces dispositions ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

## **ARTICLE UI 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Non réglementé.

## **ARTICLE UI 9 : EMPRISE AU SOL**

L'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder 60% de la superficie totale de la parcelle.

## **ARTICLE UI 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

1. La hauteur maximale absolue des constructions nouvelles ne peut excéder 13 mètres, sauf éléments isolés (antenne, pylône...)
2. Une hauteur supérieure pourra être admise pour des constructions dont l'élévation résulte d'impératifs techniques et pour les équipements nécessaires au fonctionnement des services publics.

## **ARTICLE UI 11 : ASPECT EXTERIEUR**

Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages et doivent respecter les directives architecturales (article DG 10)

## **ARTICLE UI 12 : STATIONNEMENT**

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

- Pour les logements de fonction : 1 place par logement.
- Pour les constructions à usage de bureaux : 1 place pour 60m<sup>2</sup> de surface de plancher hors œuvre.
- Pour les constructions à usage commerciale : 1 place pour 25m<sup>2</sup> de surface de vente
- Pour les constructions à usage industrielles ou artisanales : une surface de stationnement égale à 20% de la surface de planchers hors œuvre nette

## **ARTICLE UI 13 : ESPACES LIBRES, PLANTATIONS**

1. Les marges de recul par rapport aux voies, les espaces libres doivent comporter des espaces verts plantés. Des rideaux végétalisés doivent masquer les aires de stockage extérieures.
2. Les aires de stationnement seront aménagés et plantés ;

**SECTION III :**  
**POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

**ARTICLE UI 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS**

Non réglementé.

## TITRE III

# **DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER**

## DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AU

### CARACTERE DE LA ZONE

Il s'agit d'une zone à caractère naturel, non ou insuffisamment équipée pour permettre une utilisation immédiate. Tous les modes d'occupation du sol y sont provisoirement interdits Elle doit permettre une maîtrise de l'urbanisation future, en évitant les conséquences d'une implantation désordonnée des constructions, et assurer la réalisation des viabilités nécessaires.

L'urbanisation de telles zones est subordonnée à une modification ou une révision du plan local d'urbanisme.

### SECTION I : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

#### ARTICLE 1AU 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

Toutes les occupations ou utilisations du sol non mentionnées à l'article 2 sont interdites.

#### ARTICLE 1AU 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

1. Les constructions et installations techniques strictement nécessaires au fonctionnement des services et des réseaux publics ou d'intérêt collectif ;
2. Ces constructions sont soumises aux dispositions des articles 2AU 3 à 2AU 14.

### SECTION II : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.

### SECTION III : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.

## DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 2AU<sub>s</sub>

### CARACTERE DE LA ZONE

Il s'agit d'une zone naturelle destinée à être ouverte à l'urbanisation, vouée essentiellement au développement du golf des Avenelles, et mêlant hébergement touristique, activités sportives et de loisirs, équipements de remise en forme, développement résidentiel...

L'urbanisation de ces zones peut se réaliser au fur et à mesure de la réalisation des équipements et viabilités internes à la zone, par tranches successives.

### SECTION I : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

#### ARTICLE 2AU<sub>s</sub> 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

1. Les constructions à usage agricole, industrielle et toute construction incompatible avec le caractère de la zone ;
2. Les installations et travaux divers exceptés les aires de jeux et de sports et les aires de stationnement ;
3. Les dépôts, affouillements et exhaussements des sols prévus à l'article R. 442-2 du Code de l'Urbanisme ;
4. Les dépôts de véhicules hors d'usage ;
5. Les dépôts de matériaux de rebut visibles depuis l'espace public ;
6. Les carrières ;
7. Les caravanes isolées
8. Les installations classées pour la protection de l'environnement sauf celles nécessaires à la vie urbaine ;

#### ARTICLE 2AU<sub>s</sub> 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

Dans la mesure où elles sont desservies par les viabilités suffisantes :

1. Les constructions liées aux équipements sportifs et de loisirs ainsi que les établissements d'hébergement et de restauration, de soins et de mise en forme qui leur sont liés ;
2. Les constructions à usage d'habitation et leurs annexes ;

3. Les installations classées correspondant à des besoins strictement nécessaires au fonctionnement d'une zone à caractère de loisirs et d'un habitat d'accompagnement ;
4. Toutes constructions et utilisation du sol compatible avec la vocation de la zone et non interdite à l'article AU 1.

## SECTION II : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

### ARTICLE 2AU<sub>s</sub> 3 : ACCES ET VOIRIE

#### Accès :

1. Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin ou éventuellement obtenu en application de l'article 682 du Code Civil (servitude de passage) ;
2. Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique ;
3. Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

#### Voirie :

1. Les voies publiques ou privées doivent présenter des caractéristiques adaptées à l'approche des véhicules de secours, de lutte contre l'incendie et de collecte des ordures ménagères. Leurs dimensions, formes et caractéristiques techniques doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir ;
2. Les voies en impasse doivent être, le cas échéant, dans leur partie terminale, aménagées de façon à permettre aux véhicules de faire demi-tour.

### ARTICLE 2AU<sub>s</sub> 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

#### Eau potable :

Toute construction d'habitation, d'activité ou d'équipements collectifs doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

#### Assainissement :

##### Eaux usées :

1. Toute construction ou installation nouvelle génératrice d'effluents doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement, s'il existe ;
2. En l'absence de réseau collectif, toutes les eaux usées doivent être dirigées sur des dispositifs de traitement conformément aux prescriptions de l'étude de zonage assainissement ;
3. L'évacuation des eaux usées non domestiques dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à une autorisation de la collectivité propriétaire du réseau et peut être subordonnée à un pré-traitement approprié.

#### Eaux pluviales :

1. Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public d'eaux pluviales s'il existe.
2. En l'absence de réseau, ou de capacité insuffisante du réseau existant, des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain (rétention, infiltration...) devront être aménagés à la charge exclusive du propriétaire
3. Les aménagements réalisés sur tout terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

#### **Réseaux divers**

Les extensions, branchements et raccordement aux réseaux secs seront de type souterrains ou à défaut apposés en façade.

### **ARTICLE 2AUs 5 : CARACTERISTIQUE DES TERRAINS**

Non réglementé.

### **ARTICLE 2AUs 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

A défaut d'une marge supérieure définie au plan de zonage, les constructions doivent s'implanter à une distance de l'alignement des voies au moins égale à 6m. Des adaptations à cette règle seront possibles en cas d'opération d'aménagement d'ensemble.

### **ARTICLE 2AUs 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

1. Les projets de constructions nouvelles doivent tenir compte de l'implantation et de l'orientation des constructions voisines, afin de s'intégrer d'une manière ordonnée aux volumes existants ;
2. Les constructions peuvent s'implanter :
  - soit en retrait des limites séparatives, à une distance ne devant pas être inférieure à 3m et à la moitié de la hauteur de la construction ;
  - soit en limite séparative.

### **ARTICLE 2AUs 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Non réglementé.

### **ARTICLE 2AUs 9 : EMPRISE AU SOL**

Non réglementé.

#### **ARTICLE 2AUs 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

1. La hauteur totale des constructions nouvelles par rapport au terrain naturel jusqu'à l'égout des toitures ne peut excéder 7 mètres ;
2. Une hauteur supérieure pourra être admise pour des constructions dont l'élévation résulte d'impératifs techniques et pour des équipements collectifs.

#### **ARTICLE 2AUs 11 : ASPECT EXTERIEUR**

Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages et doivent respecter les directives architecturales (article DG 10)

#### **ARTICLE 2AUs 12 : STATIONNEMENT**

1. Pour les constructions nouvelles, le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations devra être assuré en dehors de la voie publique :
  - Pour les logements à usage d'habitation : 1 place par logement. Dans les opérations d'ensemble, il sera prévu en plus d'une place par logement des parkings communs correspondant à ½ place par logement.

#### **ARTICLE 2AUs 13 : ESPACES LIBRES, PLANTATIONS**

1. Les plantations existantes seront maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes ;
2. Les espaces libres et aires de stationnement seront aménagés et plantés ;
3. Dans le cas de réalisation de groupes d'habitations ou de lotissements comportant plus de 5 logements, il sera demandé un espace commun aménagé représentant au moins 10% de la surface de l'opération, et d'un minimum de 1000m<sup>2</sup> d'un seul tenant à partir d'un hectare ;
4. Afin de freiner l'écoulement des eaux de pluies et favoriser leur absorption par le sol, les espaces libres ne seront pas entièrement revêtus de matière étanche.

<p><b>SECTION III :</b> <b>POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL</b></p>
---

## **ARTICLE 2AUs 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS**

Non réglementé.

## DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE 2AUI

### CARACTERE DE LA ZONE

La zone 2AUI est une zone non équipée vouée à l'accueil d'activités économiques (artisanat, commerce, service, industrie...)

Celle-ci peut être urbanisée au fur et à mesure de la réalisation des équipements et viabilités internes à la zone.

Elle comprend un sous secteur 2AUIa à vocation particulière du fait de la présence de l'aérodrome de Moulins-Montbeugny.

### SECTION I : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

#### Article 2AUI 1 : OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1. Les constructions à usage agricole ;
2. Les constructions à usage d'habitation et leurs annexes à l'exception de celles visées à l'article 2AUI 2 ;
3. Les dépôts de véhicules hors d'usage ;
4. Les carrières (loi du 19 juillet 1976) ;
5. Les caravanes isolées (art. R.443.4 du code de l'urbanisme);
6. Les terrains de camping et caravanage (art. R 443-7 et suivants du code de l'urbanisme) ;
7. Les habitations légères de loisirs et les parcs résidentiels de loisirs.

#### Article 2AUI 2 : OCCUPATIONS OU UTILISATIONS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

En 2AUI et 2AUIa ;

1. Les constructions à usage d'activités industrielles, artisanales, commerciales, de bureaux et services, d'entrepôts commerciaux et toute constructions ou installation compatible avec le caractère de la zone et non interdite en AUI2 ;
2. Les installations classées, dans le respect de la réglementation les concernant ;

3. Les constructions à usage d'habitation et leurs annexes, dont la présence est indispensable pour assurer la direction, le gardiennage et la surveillance des établissements de la zone ;
4. Les affouillements et exhaussements de sols sous conditions qu'ils soient directement nécessaires à la réalisation et au fonctionnement des activités autorisées ;
5. Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

En 2AUIa :

1. Les constructions d'hébergement et de restauration liées à l'activité de la zone

<b>SECTION II : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL</b>
---

**Article 2AUI 3 : ACCES ET VOIRIE**

**Accès :**

1. Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin ou éventuellement obtenu en application de l'article 682 du Code Civil (servitude de passage) ;
2. Les accès sur la voie publique doivent être aménagés en fonction de l'importance de la circulation générale et l'importance du trafic accédant, de façon à éviter toutes difficultés et tout danger pour la circulation générale ;

**Voirie :**

1. Les voies publiques ou privées doivent présenter des caractéristiques adaptées à l'approche des véhicules de secours, de lutte contre l'incendie et de collecte des ordures ménagères. Leurs dimensions, formes et caractéristiques techniques doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir ;
2. Les voies en impasse doivent être, le cas échéant, dans leur partie terminale, aménagées de façon à permettre aux véhicules de faire demi-tour.

**Article 2AUI 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX**

**Eau potable :**

Toute construction d'habitation, d'activité ou d'équipements collectifs doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

**Assainissement :**

Eaux usées :

1. Dans la zone 2AUI, toute construction ou installation nouvelle génératrice d'effluents doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement public, en respectant ses caractéristiques ;

2. L'évacuation des eaux usées non domestiques dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à une autorisation de la collectivité propriétaire du réseau et peut être subordonnée à un pré-traitement approprié.
3. Dans la zone 2AUIa, en l'absence de réseau d'assainissement collectif public, toutes les eaux usées doivent être dirigées sur le dispositif d'assainissement « semi-collectif » propre à la zone 2AUIa.

#### Eaux pluviales :

1. Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public d'eaux pluviales s'il existe.
2. En l'absence de réseau, ou de capacité insuffisante du réseau existant, des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain (rétention, infiltration...) devront être aménagés à la charge exclusive du propriétaire
3. Les aménagements réalisés sur tout terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

#### **Réseaux divers**

Les extensions, branchements et raccordement aux réseaux secs seront de type souterrains ou à défaut apposés en façade.

### **Article 2AUI 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Non réglementé.

### **Article 2AUI 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

1. A défaut d'une marge supérieure définie au plan de zonage, toute construction nouvelle devra s'implanter à 10m minimum de l'axe des voies.
2. Cette disposition ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

### **Article 2AUI 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

1. Toute construction nouvelle devra s'implanter à une distance au moins égale à la moitié de sa hauteur sans être inférieure à 3m.
2. Cette distance est portée à 6m lorsque la parcelle voisine n'est pas située en zone UI ou AUI.

#### En zone 2AUIa :

Dans le secteur du front de piste, les constructions doivent être implantées sur la limite du front de piste. Sur cette limite, les constructions seront implantées en ordre continu de limite latérale à limite latérale. Toutefois, si la nécessité d'exploitation ou d'impératifs de sécurité le justifiaient,

la construction nouvelle devra respecter par rapport à la dite limite une distance au moins égale à sa hauteur totale avec un minimum de 3m.

4. Ces dispositions ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

#### **Article 2AUI 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Non réglementé.

#### **Article 2AUI 9 : EMPRISE AU SOL**

L'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder 50% de la superficie totale de la parcelle.

#### **Article 2AUI 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

##### En zone 2AUI :

La hauteur maximale absolue des constructions nouvelles ne peut excéder 12 mètres, sauf éléments isolés (antenne, pylône...)

##### En zone 2AUIa :

La hauteur maximale absolue des constructions nouvelles ne peut excéder 18 mètres, sauf éléments isolés (antenne, pylône...)

Une hauteur supérieure pourra être admise pour des constructions dont l'élévation résulte d'impératifs techniques et pour les équipements nécessaires au fonctionnement des services publics.

#### **Article 2AUI 11 : ASPECT EXTERIEUR**

Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages et doivent respecter les directives architecturales (article DG 10)

#### **Article 2AUI 12 : STATIONNEMENT DES VEHICULES**

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

- Pour les logements de fonction : 1 place par logement.
- Pour les constructions à usage de bureaux : 1 place pour 60m<sup>2</sup> de surface de plancher hors œuvre.
- Pour les constructions à usage commerciale : 1 place pour 25m<sup>2</sup> de surface de vente
- Pour les constructions à usage industrielles ou artisanales : : une surface de stationnement égale à 20% de la surface de planchers hors œuvre nette

### **ARTICLE 2AUI 13 : espaces libres, plantations**

1. Les marges de recul par rapport aux voies, les espaces libres doivent comporter des espaces verts plantés. Des rideaux végétalisés doivent masquer les aires de stockage extérieures.
2. Les aires de stationnement seront aménagés et plantés ;

<p style="text-align: center;">SECTION III : <b>POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL</b></p>
--

### **Article 2AUI 14 : Coefficient d'occupation du sol**

Non réglementé.

## DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE 2AUCe

### CARACTERE DE LA ZONE

La zone 2AUCe est une zone non équipée vouée à l'accueil du Centre d'Exploitation et d'Intervention de la Direction Interdépartementale des Routes.

Celle-ci peut être urbanisée au fur et à mesure de la réalisation des équipements et viabilités internes à la zone.

### SECTION I : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

#### Article 2AUCe 1 : OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1. Les constructions à usage agricole ;
2. Les constructions à usage d'habitation et leurs annexes à l'exception de celles visées à l'article 2AUCe 2 ;
3. Les dépôts de véhicules hors d'usage ;
4. Les carrières (loi du 19 juillet 1976) ;
5. Les caravanes isolées (art. R.443.4 du code de l'urbanisme);
6. Les terrains de camping et caravanage (art. R 443-7 et suivants du code de l'urbanisme) ;
7. Les habitations légères de loisirs et les parcs résidentiels de loisirs.

#### Article 2AUCe 2 : OCCUPATIONS OU UTILISATIONS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

1. Les constructions et installations liées et nécessaires au Centre d'Exploitation et d'Intervention de la Direction Interdépartementale des Routes ;
2. Les constructions à usage d'habitation et leurs annexes, dont la présence est indispensable pour assurer la direction, le gardiennage et la surveillance des établissements de la zone ;
3. Les affouillements et exhaussements de sols sous conditions qu'ils soient directement nécessaires à la réalisation et au fonctionnement des activités autorisées ;
4. Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

## SECTION II : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

### Article 2AUCe 3 : ACCES ET VOIRIE

#### Accès :

1. Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin ou éventuellement obtenu en application de l'article 682 du Code Civil (servitude de passage) ;
2. Les accès sur la voie publique doivent être aménagés en fonction de l'importance de la circulation générale et l'importance du trafic accédant, de façon à éviter toutes difficultés et tout danger pour la circulation générale ;

#### Voirie :

1. Les voies publiques ou privées doivent présenter des caractéristiques adaptées à l'approche des véhicules de secours, de lutte contre l'incendie et de collecte des ordures ménagères. Leurs dimensions, formes et caractéristiques techniques doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir ;
2. Les voies en impasse doivent être, le cas échéant, dans leur partie terminale, aménagées de façon à permettre aux véhicules de faire demi-tour.

### Article 2AUCe 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

#### Eau potable :

Toute construction d'habitation, d'activité ou d'équipements collectifs doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

#### Assainissement :

##### Eaux usées :

1. Toute construction ou installation nouvelle génératrice d'effluents doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement public, s'il existe ;
2. L'évacuation des eaux usées non domestiques dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à une autorisation de la collectivité propriétaire du réseau et peut être subordonnée à un pré-traitement approprié ;
3. En l'absence de réseau d'assainissement collectif public, toutes les eaux usées doivent être dirigées sur des dispositifs de traitement conformément aux prescriptions de l'étude de zonage assainissement.

##### Eaux pluviales :

1. Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public d'eaux pluviales s'il existe ;

2. En l'absence de réseau, ou de capacité insuffisante du réseau existant, des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain (rétention, infiltration...) devront être aménagés à la charge exclusive du propriétaire ;
3. Les aménagements réalisés sur tout terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

#### **Réseaux divers**

Les extensions, branchements et raccordement aux réseaux secs seront de type souterrains ou à défaut apposés en façade.

#### **Article 2AUI 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Non réglementé.

#### **Article 2AUCe 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

1. A défaut d'une marge supérieure définie au plan de zonage, toute construction nouvelle devra s'implanter à 6m minimum de l'axe des voies.
2. Cette disposition ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

#### **Article 2AUCe 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

1. Toute construction nouvelle devra s'implanter à une distance au moins égale à la moitié de sa hauteur sans être inférieure à 3m.

#### **Article 2AUCe 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Non réglementé.

#### **Article 2AUCe 9 : EMPRISE AU SOL**

Non réglementé.

#### **Article 2AUCe 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur maximale absolue des constructions nouvelles ne peut excéder 12 mètres, sauf éléments isolés (antenne, pylône...)

### **Article 2AUCe 11 : ASPECT EXTERIEUR**

Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages et doivent respecter les directives architecturales (article DG 10)

### **Article 2AUCe 12 : STATIONNEMENT DES VEHICULES**

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

### **ARTICLE 2AUCe 13 : espaces libres, plantations**

1. Les marges de recul par rapport aux voies, les espaces libres doivent comporter des espaces verts plantés. Des rideaux végétalisés doivent masquer les aires de stockage extérieures.
2. Les aires de stationnement seront aménagés et plantés ;

<p>SECTION III : <b>POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL</b></p>
--

### **Article 2AUCe 14 : Coefficient d'occupation du sol**

Non réglementé.

## TITRE IV

### **DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES**

## DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A

### CARACTERE DE LA ZONE

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

L'indice « i » indique le caractère inondable des zones. Les constructions éventuellement admises dans ces secteurs sont soumises au règlement du PPR en vigueur.

### SECTION I : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

#### ARTICLE A 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

Toutes les constructions, occupations ou utilisations du sol non mentionnées à l'article A2.

#### ARTICLE A 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

1. Les constructions de bâtiments agricoles liées et nécessaires à l'activité des exploitations agricoles ;
2. Les constructions et installations liées à la diversification agricole (vente à la ferme, atelier de transformation...) ;
3. Les constructions à usage d'habitation ainsi que celles qui leur sont complémentaires (dépendances, garages, annexes ...) sous réserve d'être strictement liées et nécessaires au bon fonctionnement des exploitations agricoles ;
4. La reconstruction après sinistre des bâtiments existants ;
5. Les installations de tourisme à la ferme, complémentaires à une exploitation agricole existante, telles que le camping à la ferme ;
6. Les gîtes ruraux, gîtes d'étape, chambres d'hôtes, fermes auberges, par aménagement de bâtiments existants, liés et complémentaires aux exploitations agricoles ;
7. Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des équipements et services publics ;
8. Les affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils ne compromettent pas la stabilité des sols, l'écoulement des eaux et qu'ils ne portent pas atteinte au caractère du site.

## SECTION II : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

### ARTICLE A 3 : ACCES ET VOIRIE

1. Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire n'obtienne un passage suffisamment aménagé sur fonds voisin ou éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil (servitude de passage) ;
2. Les accès sur la voie publique doivent être aménagés de façon à éviter toutes difficultés et tout danger pour la circulation générale ;
3. Les accès à partir d'une voie classée à grande circulation sont interdits.

### ARTICLE A 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

#### Eau potable :

Toute construction d'habitation ou installation nécessitant une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

#### Assainissement :

##### Eaux usées :

1. En l'absence de réseau collectif, toutes les eaux usées doivent être dirigées sur des dispositifs de traitement conformément aux prescriptions de l'étude de zonage assainissement.
2. L'évacuation des effluents non traités dans les fossés ou collecteur d'eaux pluviales est interdite

##### Eaux pluviales :

1. Les aménagements réalisés sur tout terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

### ARTICLE A 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

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

1. A défaut d'une marge supérieure définie au plan de zonage, les constructions doivent s'implanter à une distance de l'axe des voies au moins égale à 10m. Cette règle peut être modifiée pour tenir compte du bâti existant ;

2. Cette disposition ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

#### **ARTICLE A 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LMITES SEPARATIVES**

1. A moins qu'elle ne soit édifée sur la limite séparative, toute construction nouvelle devra respecter par rapport à la dite limite, une distance au moins égale à la moitié de sa hauteur totale avec un minimum de 3m.
2. Cette disposition ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

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

Non réglementé.

#### **ARTICLE A 9 : EMPRISE AU SOL**

Non réglementé.

#### **ARTICLE A 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

1. La hauteur maximum totale des constructions ne peut excéder 7m à l'égout des toitures pour les constructions à usage d'habitation et 12 mètres pour les autres constructions, hors constructions spécifiques (silo...)
2. Cette hauteur pourra être dépassée pour les bâtiments et ouvrages nécessaires au bon fonctionnement des services publics et des réseaux d'intérêt public lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.

#### **ARTICLE A 11 : ASPECT EXTERIEUR**

Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages et doivent respecter les directives architecturales (article DG 10)

#### **ARTICLE A 12 : STATIONNEMENT**

Pour les constructions nouvelles, le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations devra être assuré en dehors de la voie publique.

#### **ARTICLE A 13 : ESPACES LIBRES, PLANTATIONS**

Les espaces boisés classés figurant sur le plan de zonage doivent être conservés (art. L et R. 130-1 et suivants du Code de l'Urbanisme).

**SECTION III :**  
**POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

**ARTICLE A 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS**

Non réglementé.

## TITRE V

# **DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES**

## DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N

### CARACTERE DE LA ZONE

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

Elle comprend :

- un sous secteur Ns réservé aux équipements sportifs et activités de loisirs ;
- un sous secteur Nh/Nhc qui correspond à des constructions non liées à l'activité agricole dans une zone à vocation agricole, et dont il est souhaitable d'assurer la pérennité ;
- Un sous secteur Np qui correspond au périmètre de protection des puits de captage de l'Hirondelle ;
- Un sous secteur Nca qui correspond à l'exploitation d'une carrière.
- Un sous secteur Ncy réservé à l'accueil d'activités cynégétiques

L'indice « i » indique le caractère inondable des zones. Les constructions éventuellement admises dans ces secteurs sont soumises au règlement du PPR en vigueur.

### SECTION I : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

#### ARTICLE N 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

Toutes les constructions, occupations ou utilisations du sol non mentionnées à l'article N2.

#### ARTICLE N 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

1. Dans l'ensemble de la zone N :
  - les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des équipements et services publics ;
  - les affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils ne compromettent pas la stabilité des sols, l'écoulement des eaux et qu'ils ne portent pas atteinte au caractère du site ;
  - la reconstruction après sinistre des bâtiments existants dans la limite des volumes existants avant la destruction ;

2. Dans le seul secteur Nh :

- l'extension des bâtiments existants à la date d'approbation du PLU, dont l'emprise au sol initiale est supérieure à 50m<sup>2</sup>, dans la limite de 100% de l'emprise au sol initiale et sous réserve que l'extension n'excède pas 150m<sup>2</sup> ;
- la restauration, l'aménagement, le changement de destination des bâtiments existants de type architectural traditionnel et couvert en tuile et dont le clos et le couvert sont assurés ;
- les constructions annexes liées aux habitations existantes d'une surface au sol inférieure à 40 m<sup>2</sup> (les piscines ne sont pas concernées par cette emprise au sol maximum).
- les entrepôts commerciaux dans le seul secteur Nhc.

3. Dans le seul secteur Ns :

- les occupations et utilisations mentionnées à l'alinéa 2
- les constructions liées aux équipements sportifs et de loisirs ainsi que les établissements d'accueil et de restauration, de soins et de mise en forme qui leur sont liés.
- Les constructions à usage d'habitation dont la présence est indispensable pour assurer la direction, le gardiennage et la surveillance des installations de la zone.

4. Dans le seul secteur Nca :

- Les carrières ainsi que toute installation et construction liée et nécessaire à leur exploitation et à la transformation des richesses naturelles.

5. Dans le seul secteur Ncy :

- les occupations et utilisations mentionnées à l'alinéa 2 ;
- les constructions liées et nécessaires aux activités cynégétiques.

<b>SECTION II : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL</b>
---

**ARTICLE N 3 : ACCES ET VOIRIE**

1. Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte (défense contre l'incendie, protection civile)

**ARTICLE N 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX**

**Eau potable :**

Toute construction installation nécessitant une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

## **Assainissement :**

### Eaux usées :

1. En l'absence de réseau collectif, toutes les eaux usées doivent être dirigées sur des dispositifs de traitement conformément aux prescriptions de l'étude de zonage assainissement.
2. L'évacuation des effluents non traités dans les fossés ou collecteur d'eaux pluviales est interdite

### Eaux pluviales :

1. Les aménagements réalisés sur tout terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

## **ARTICLE N 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Non réglementé.

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

1. A défaut d'une marge supérieure définie au plan de zonage, les constructions doivent s'implanter à une distance de l'axe des voies au moins égale à 6m ; Cette règle peut être modifiée pour tenir compte du bâti existant ;
2. Cette disposition ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

## **ARTICLE N 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LMITES SEPARATIVES**

1. A moins qu'elle ne soit édifiée sur la limite séparative, toute construction nouvelle devra respecter par rapport à la dite limite, une distance au moins égale à la moitié de sa hauteur totale avec un minimum de 3m.
2. Cette disposition ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

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

Non réglementé.

## **ARTICLE N 9 : EMPRISE AU SOL**

Non réglementé.

#### **ARTICLE N 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

1. La hauteur maximum totale des constructions ne peut excéder 7m à l'égout des toitures
2. Cette hauteur pourra être dépassée pour les bâtiments et ouvrages nécessaires au bon fonctionnement des services publics et des réseaux d'intérêt public lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.
3. Dans le cas de la reconstruction après sinistre, de la restauration, de l'amélioration et de l'extension de constructions existantes, la hauteur est limitée à la hauteur initiale du bâtiment ;

#### **ARTICLE N 11 : ASPECT EXTERIEUR**

Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages et doivent respecter les directives architecturales (article DG 10)

#### **ARTICLE N 12 : STATIONNEMENT**

Pour les constructions nouvelles, le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations devra être assuré en dehors de la voie publique.

#### **ARTICLE N 13 : ESPACES LIBRES, PLANTATIONS**

Non réglementé.

<b>SECTION III : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL</b>
---

#### **ARTICLE N 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS**

Non réglementé.