

SOMMAIRE

Pages

TITRE I	- DISPOSITIONS GÉNÉRALES	
	- d'ordre administratif et réglementaire.....	1 à 6
	- d'ordre technique	7 à 8
TITRE II	- DISPOSITIONS APPLICABLES AU ZONES URBAINES	
	Règlement de la zone UB	9 à 14
	Règlement de la zone UC	15 à 20
	Règlement de la zone UCh	21 à 25
	Règlement de la zone UL	26 à 29
	Règlement de la zone UF	30 à 34
	Règlement de la zone UE	35 à 38
	Règlement de la zone UX	39 à 42
TITRE III	- DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER	
	Règlement de la zone AU	43
	Règlement de la zone AUa	44 à 48
	Règlement de la zone AUf	49 à 53
TITRE IV	- DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES	
	Règlement de la zone A	54 à 59
TITRE V	- DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES et FORESTIÈRES	
	Règlement de la zone N	60 à 65

TITRE I DISPOSITIONS GÉNÉRALES

Le présent règlement est établi conformément aux prescriptions de l'article R.123.9 du Code de l'Urbanisme.

Le présent **Titre I** est composé de deux parties :

- le **Sous-Titre I**, relatif aux dispositions générales d'ordre administratif et réglementaire,
- le **Sous-Titre II**, relatif aux dispositions générales d'ordre technique.

SOUS-TITRE I**DISPOSITIONS GÉNÉRALES ADMINISTRATIVES
ET RÉGLEMENTAIRES****Article DG 1 - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN**

Le présent règlement s'applique à l'ensemble du territoire de la Commune de **PUY-GUILLAUME**.

Il fixe, sous réserve des droits des tiers et du respect de toutes autres réglementations en vigueur, les conditions d'utilisation des sols.

Article DG 2 - PORTÉE RESPECTIVE DU RÈGLEMENT ET DES AUTRES LÉGISLATIONS**a) Sont et demeurent applicables au territoire Communal les articles suivants du Code de l'Urbanisme**

- . R.111.2. Refus ou prescriptions spéciales pour les constructions de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique.
- . R.111.3.2 Refus ou prescriptions spéciales pour les constructions de nature à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.
- . R.111.4. Constructions dont l'accès est dangereux pour la sécurité.
- . L. 332.1 et suivants - L.332.6 et suivants
Participations des constructeurs et des lotisseurs aux équipements nécessaires et subordonnés à l'implantation de constructions.
- . R.111.14.2 Délivrance du permis de construire dans le respect des préoccupations d'environnement.
- . R.111.15 Directives Nationales d'Aménagement.
- . R.111.21 Refus ou prescriptions spéciales pour les constructions 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.
- . L.111.1.4 En dehors des espaces urbanisés des communes, les constructions ou installations sont interdites dans une bande de 100 mètres de part et d'autre de l'axe des autoroutes, des routes express, des déviations au sens du Code de la voirie routière.

Cette interdiction ne s'applique pas :

- aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ;
- aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières ;
- aux bâtiments d'exploitation agricole ;
- aux réseaux d'intérêt public.

Elle ne s'applique pas non plus à l'adaptation, la réfection ou l'extension des constructions existantes.

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

Restent également applicables, nonobstant les dispositions de ce Plan Local d'Urbanisme, les articles L.111.7 et suivants, R.111.26.2, L.111.9, L.123.6, L.123.17, R.123.13, L.111.10, L.312-2 qui permettent d'opposer le sursis à statuer pour des travaux de construction, installations ou opérations :

1. Susceptibles de compromettre ou de rendre plus onéreux :
 - soit l'exécution de travaux publics dès que la mise à l'étude d'un projet de travaux publics a été prise en considération par l'autorité administrative et que les terrains affectés à ce projet ont été délimités (article L.111.10).
 - soit l'exécution du futur plan, lorsque la révision du Plan Local d'Urbanisme a été ordonnée par l'autorité administrative (article L.123.14).
2. A réaliser sur des terrains devant être compris dans une opération à déclarer d'utilité publique et ce, dès la date d'ouverture de l'enquête préalable à la Déclaration d'Utilité Publique (article L.111.9).
3. Ayant pour effet de modifier l'état des immeubles compris à l'intérieur des secteurs dits "secteurs sauvegardés" et ce pendant la période comprise entre la délimitation du secteur et l'intervention de l'acte rendant public le plan de sauvegarde et de mise en valeur (article L.313.2).

b) Prévalent sur le P.L.U.

- Les directives de protection et de mise en valeur des paysages :
Loi n° 93.24 du 8 Janvier 1993 reprise aux articles L.123.1-2° et 1-7°, L.442.2 du Code de l'Urbanisme
- Les servitudes d'utilité publique.
Elles affectent l'utilisation ou l'occupation du sol créées en application de législations particulières qui sont reportées sur un document graphique (plan des servitudes d'utilité publique) et récapitulées dans une liste de servitudes. Ces deux documents (plan et liste) sont annexés au P.L.U..
- Les installations classées et les carrières
Sans préjuger des autorisations à recueillir, les dispositions particulières plus contraignantes susceptibles d'être imposées, au titre d'une législation particulière, existante ou à venir, et notamment de celle relative aux installations classées pour la protection de l'environnement, et aux autorisations d'exploitation de carrières.

- Les découvertes de vestiges 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 patrimoine archéologique sont et demeurent applicables à l'ensemble du territoire communal.

- La réception des émissions télévisées
L'article 72 de la loi du 31 Décembre 1976 sur l'urbanisme commentée par la circulaire ministérielle 77/508 du 30 Novembre 1977 sur la gêne apportée à la réception à la télévision pour les immeubles de grande hauteur ainsi que la circulaire du 20 Janvier 1977, modifiée par la circulaire du 29 Novembre 1983 de Monsieur le Premier Ministre sur la desserte en télévision, stipulent que les conditions normales de réception des émissions télévisées doivent être établies ou préservées dans toutes les zones concernées par un projet de construction ou dans son voisinage.

- Les constructions au voisinage des lignes EDF
La loi du 15 Juin 1906 et le décret n° 67-886 du 6 Octobre 1987 établissent une équivalence entre l'arrêté de mise en servitudes légales et les servitudes instituées par convention. La circulaire DAFU 65-56 du 27/11/65 précise dans son deuxième paragraphe :
"Des mesures concernant l'implantation et le volume des constructions doivent être prises dans l'intérêt des constructeurs eux-mêmes et pour leur propre sécurité". Il y a donc lieu de consulter EDF lors de la demande de permis de construire pour toute construction située :
. à moins de 25 m d'une ligne 63 KV
. à moins de 50 m d'un ouvrage 150 ou 225 KV
. à moins de 60 m d'un ouvrage de 400 KV.

Les règles d'implantation et de prospection ne sont pas applicables aux lignes de transport d'électricité « HTB » (supérieures à 50 KV) figurant aux plans des servitudes.

- Les constructions au voisinage des lacs, cours d'eau et plan d'eau
Sur tout le territoire de la Commune, des espaces libres de toute construction sont réservés de part et d'autre des lacs, plans d'eau et cours d'eau. Ces espaces ne pourront être inférieurs à 3,25 m de largeur. Ils ne pourront être clos que par des clôtures légères: barbelés, grillages, etc... sauf en bordure des lacs, plans d'eau et cours d'eau domaniaux, où le passage doit être laissé entièrement libre (loi 64-409 du 29 Mai 1965).

- Les constructions destinées au logement, les établissements de soins, de repos ou d'enseignement, exposées au bruit de l'espace extérieur.
Dans ces bâtiments, et afin d'apporter un degré supplémentaire dans la protection acoustique des occupants des logements exposés aux bruits des transports aériens et terrestres, les pièces principales et cuisines soumises à ces bruits doivent présenter un isolement acoustique conforme aux dispositions de l'arrêté interministériel du 6 Octobre 1978, dans une bande de 200 mètres de part et d'autre de la plateforme de la route. L'opportunité d'une prescription d'isolement sera examinée sur les bases de la réglementation en vigueur.

c) Demeurent notamment applicables, nonobstant les dispositions du présent P.L.U., et dans leur domaine de compétence spécifique, les réglementations particulières suivantes :

- Le Code de Santé Publique
- le Code Civil
- le Code de la Construction et de l'Habitation
- le Code de la Voirie Routière
- le Code des Communes
- le Code Forestier
- le Règlement Sanitaire Départemental
- le Code Minier
- les autres réglementations et législations en vigueur.

d) Compatibilité des règles de lotissement et de celles du Plan Local d'Urbanisme

Application des articles L.315.1 et suivants et R.315.1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

Article DG 3 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme est divisé en zones urbaines, à urbaniser, agricoles, et en zones naturelles et forestières, auxquelles s'appliquent les présentes "Dispositions Générales", ainsi que les dispositions particulières suivantes :

- les différents chapitres du Titre II pour les **zones urbaines** :
UB - UC – UCh – UF – UE - UX
(articles L.123.2 – R. 123.4 - R.123.5)
- les différents chapitres du Titre III pour les **zones à urbaniser** : **AU, AUa, AUf**
(articles L.123.1 – R.123.4 – R.123.6).
- les différents chapitres du Titre IV pour les **zones agricoles** : **A1, A2, A3**
(articles R.123.4 et R.123.7)
- les différents chapitres du Titre V pour les **zones naturelles et forestières** : **N**
(articles L.123.1 - L.123.4 - R.123.4 - R.123.8)

Article DG 4 - ADAPTATIONS MINEURES**a) Selon l'Article L.123.1 du Code de l'Urbanisme**

"Les règles et servitudes définies par le 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"...

Par "*adaptations mineures*", il faut entendre les assouplissements qui peuvent être apportés à certaines règles d'urbanisme, sans aboutir à un changement du type d'urbanisation et sans porter atteinte aux droits des tiers. Ces adaptations excluent tout écart réellement significatif entre la règle et l'autorisation accordée.

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

Article DG 5 - LES RECONSTRUCTIONS EN CAS DE SINISTRE

La reconstruction sur un même terrain et pour un bâtiment de même destination, de bâtiments sinistrés ne respectant pas le règlement du P.L.U., est autorisée dans la limite de la surface de plancher antérieure et à la condition que la construction soit faite dans les deux ans suivant la date du sinistre, dont le pétitionnaire doit apporter la preuve (attestation de sinistre, d'assurance, etc..) (article L.111.3). Ce délai de deux ans pourra éventuellement être prolongé en cas de force majeure.

Des conditions spéciales peuvent être imposées si le terrain est exposé à un risque (inondation, érosion, affaissement, éboulement) (article R.111.3).

Le permis de construire peut être refusé si la construction est susceptible d'être exposée à des nuisances graves et notamment au bruit.

Article DG 6 - RAPPEL DE PROCÉDURES APPLICABLES DANS TOUTES LES ZONES A CERTAINES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL

- L'édification de clôtures est soumise à déclaration de travaux exemptés de permis de construire, à l'exception des clôtures nécessaires à l'activité agricole ou forestière.
- Les installations et travaux divers sont soumis à autorisation (articles R.442.1 et suivants du Code de l'Urbanisme).
 - Dans les espaces boisés classés :
 - . les demandes de défrichement sont irrecevables sauf en cas de risques pour les personnes ou les biens
 - . les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation sauf en cas de danger.
 - Dans les espaces boisés non classés, les défrichements sont soumis à autorisation exceptés pour les bois énumérés à l'article L.311.2 du Code Forestier, sauf en cas de risques pour les personnes ou les biens.
- Le stationnement de caravanes, plus d'un mois par an, est subordonné à l'obtention d'une autorisation, cette faculté pouvant être renouvelée au maximum deux fois pour la même durée.
- Dans le périmètre de protection des monuments historiques, les démolitions sont soumises à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France et au permis de démolir, sauf en cas de péril.

SOUS-TITRE II**DISPOSITIONS GÉNÉRALES TECHNIQUES****Article DG 7 - OBLIGATIONS SPÉCIFIQUES AU RÉSEAU TÉLÉPHONIQUE**

Les réseaux de télécommunications sont mis à la charge du constructeur, de l'aménageur ou du lotisseur à l'intérieur des zones urbanisées ou à urbaniser, ainsi que le précâblage des immeubles bâtis à usage collectif, groupés ou non groupés (article L.332.15 du Code de l'Urbanisme).

Dans les ensembles pavillonnaires (permis groupés ou lotissements) les aménageurs sont tenus de réaliser à leur charge, les ouvrages de télécommunications en souterrain, entre les constructions et le point de raccordement avec le réseau existant. Les ouvrages de télécommunication devront être réalisés en conformité avec les documents officiels qui sont en vigueur à FRANCE TÉLÉCOM à la date du dépôt de la demande de permis de construire.

Article DG 8 - RAPPEL DES DISPOSITIONS A APPLIQUER EN MATIÈRE DE PROTECTION INCENDIE

La Commune doit fournir au service de la Protection Civile, en trois exemplaires, un plan topographique au 1/10 000e avec :

- . relevé des points d'eau
- . rivières et canaux
- . mares et étangs
- . citernes et leur contenance
- . réservoirs de distribution d'eau

Il est souhaitable que les canalisations d'eau potable desservant les industries, les groupes d'habitation, les établissements recevant du public, aient un diamètre interne égal ou supérieur à 100mm, afin que les poteaux d'incendie de 100mm (NGF GI - 213°) implantés soient alimentés correctement.

La distance maximum entre deux poteaux d'incendie doit être de 400m en agglomération et 800m hors agglomération.

Article DG 9 - RÈGLES D'IMPLANTATION POUR LES LIGNES DE TRANSPORT D'ÉLECTRICITÉ

Les règles d'implantation et de prospect ne sont pas applicables aux lignes de transport d'électricité « H. T. B. » (supérieures à 50 kv) figurant aux plans de servitudes.

Article DG 10 - PRISE EN COMPTE DU PATRIMOINE ARCHÉOLOGIQUE

Les dispositions de la loi du 17 janvier 2001 modifiée le 1^{er} août 2003 relative à l'archéologie préventive et son décret d'application du 16 janvier 2002 sont et demeurent applicables à l'ensemble du territoire communal.

Article DG 11 - ISOLEMENT ACOUSTIQUE

Les constructions à usage d'habitation réalisées à moins de 100 m de la plateforme de la R.D. 906 classée en catégorie 3 sont soumises à des normes d'isolement acoustique conformément aux dispositions de l'arrêté du 2 Juin 1999. Les secteurs concernés par le classement sonore des infrastructures terrestres sont reportés à titre indicatif sur les plans de zonage. L'arrêté annexé au P.L.U. est seul opposable.

Article DG 12 - PRISE EN COMPTE DU RISQUE D'INONDATION

Les risques d'inondation de la Dore et de l'Allier font l'objet d'une Servitude d'Utilité Publique reportée sur le plan des SUP annexé au PLU.

Pour prendre en compte l'aspect inondable de certains terrains, à l'intérieur des zones submersibles, les autorisations d'occupation du sol sont délivrées en application des principes définis par le décret ministériel du 17/10/1969 portant approbation du plan des surfaces submersibles de l'Allier et de la Dore.*

Article DG 13 - PRESCRIPTIONS ARCHITECTURALES DANS LE PERIMETRE DES MONUMENTS HISTORIQUES

Dans le périmètre des Monuments Historiques, les travaux et constructions sont soumis aux prescriptions particulières de l'Architecte des Bâtiments de France. Ce périmètre figure sur le plan des Servitudes d'Utilité Publique.

TITRE II
Dispositions applicables
aux
ZONES URBAINES

RÈGLEMENT DE LA ZONE UB

CARACTÈRE DE LA ZONE

Cette zone correspond à la partie la plus ancienne du Bourg .

Zone de type urbain, elle est à la fois dense et remplit une pluralité de fonctions (habitat, commerces, services, activités artisanales, équipements publics).

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

Article UB 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- . les constructions nouvelles et installations nouvelles non compatibles avec la vocation de la zone
- . les dépôts de véhicules, de matériels hors d'usage et de matériaux disgracieux.

Article UB 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

Les occupations ou utilisations du sol suivantes sont admises si elles respectent les conditions ci-après :

. Les installations classées, les installations et travaux divers soumis aux dispositions des articles R. 442.1 à R. 442.13 du Code de l'Urbanisme, à condition d'être nécessaires à la vie et à la commodité des habitants et utilisateurs de la zone.

. Les aménagements, modifications ou extensions apportés aux installations classées existantes, s'il n'en résulte pas une augmentation de leurs dangers ou inconvénients.

. Les établissements artisanaux, les entrepôts s'ils ne génèrent pas de gêne pour l'habitat (nuisances auditives, olfactives, mouvements de circulation trop importants...).

. Pour des raisons tenant à la configuration générale de la commune et de ses voies publiques, à la sécurité de la circulation et aux possibilités de stationnement non gênant à proximité immédiate, les commerces à condition que leur surface de vente ne dépasse pas 150 m².

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

Article UB 3 - ACCÈS ET VOIRIE

1 - ACCES

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit notamment en ce qui concerne les commerces et autres activités commerciales.

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques.

Les accès doivent être adaptés à l'opération, aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique et satisfaire aux règles de sécurité, notamment à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

Les accès doivent respecter l'écoulement des eaux de la voie publique.

Hors agglomération, les accès pourront être interdits sur Routes Départementales, sauf à réaliser un aménagement de sécurité.

Les nouveaux accès privés sur les routes départementales devront faire l'objet d'une permission de voirie du Président du Conseil Général (application de l'article L 113-2 du code de la voirie routière). Cette permission de voirie prescrira notamment les conditions de sécurité routière à respecter.

Les garages et portails seront situés à 2,50 mètres de l'alignement le long des R.D. 906 et R.D. 63, de telle sorte que si un véhicule doit stationner immédiatement avant de pénétrer dans le garage ou franchir le portail, il puisse le faire sans gêne pour la circulation.

2 - VOIRIES

Les voies doivent être adaptées à l'opération et conformes aux exigences de sécurité. Leur aménagement doit donc permettre l'accès des véhicules de secours et de collecte des ordures ménagères.

Des aires de retournement sont à prévoir obligatoirement pour les voies en impasse, lorsque cet aménagement s'impose pour des raisons de sécurité des biens et des personnes.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Article UB 4 - DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

- EAU POTABLE

Tout immeuble à usage d'habitation ou d'activité doit être raccordé au réseau public d'eau potable présent sur l'ensemble du territoire Communal.

Toutes les mesures nécessaires doivent être prises pour protéger le réseau public d'eau potable et les réseaux intérieurs privés destinés aux usages sanitaires contre les risques de retour d'eau polluée, par un dispositif agréé.

Les réseaux particuliers qui peuvent présenter un risque pour la santé publique, notamment risque de retour d'eau sur le réseau public d'eau potable, sont soumis à déclaration auprès de la D.D.A.S.S. (décret n° 89.3 du 3 Janvier 1989).

- **ASSAINISSEMENT**

* **Eaux usées**

. Il est conseillé de se référer au zonage d'assainissement pour connaître les zones d'installation d'assainissement collectif ou autonome.

. Tout immeuble à usage d'habitation ou d'activité produisant des eaux usées, doit être raccordé au réseau public d'assainissement s'il existe.

. En l'absence du réseau d'assainissement, les constructions comporteront un système d'assainissement non collectif adapté, conforme à la réglementation en vigueur. Dans ce cas, une étude à la parcelle est nécessaire.

. Tout effluent non domestique est soumis à autorisation de raccordement. Celui-ci peut être subordonné à certaines conditions, notamment à un pré-traitement approprié.

. Le dispositif d'assainissement des constructions doit être prévu en séparatif.

. En cas d'installation du réseau d'assainissement collectif, le raccordement au réseau d'eaux usées est obligatoire dans un délai maximum de deux ans.

. L'évacuation des effluents et des eaux usées non traitées dans les rivières, fossés ou réseau d'eaux pluviales est interdite.

* **Eaux pluviales**

. Tout immeuble à usage d'habitation ou d'activité doit être raccordé au réseau public d'eau pluviale s'il existe.

. En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, 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.

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

. En cas d'installation du réseau d'assainissement collectif, le raccordement au réseau d'eaux pluviales est obligatoire dans un délai maximum de deux ans.

Les réseaux privés électriques et téléphoniques de desserte des constructions sont à enterrer sur toute la partie appartenant au domaine public.

Article UB 5 - CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

Article UB 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Implantation libre sous réserve des distances imposées par la commune pour permettre l'aménagement ou l'élargissement des voies de circulation.

Article UB 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Implantation libre.

Article UB 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Non réglementé.

Article UB 9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

Article UB 10 - HAUTEUR

La hauteur est mesurée à partir du terrain naturel jusqu'au sommet des bâtiments, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclues.

La hauteur maximum est fixée à 15 mètres au faîtage.

Une hauteur supérieure à la réglementation est admise pour des impératifs techniques ou des constructions ou installations nécessaires aux services publics ou en assurant la mission.

Article UB 11 - ASPECT EXTÉRIEUR

L'aspect et l'implantation des constructions nouvelles doivent être conçus en considérant autant que possible leur intégration dans le paysage naturel ou bâti existant.

Les constructions nouvelles dont l'aspect général ou certains détails architecturaux, notamment la couleur et les matériaux de la toiture, sont de nature à heurter gravement les usages locaux ou l'aspect général de la Commune, sont interdites.

Les constructions nouvelles s'adapteront autant que possible au profil du terrain naturel.

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

Article UB 12 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules est à prévoir en dehors des voies publiques et des espaces publics.

Le nombre de places de stationnement doit correspondre aux besoins et être adapté à l'opération.

Les aires de manœuvre de chargement et de déchargement des bâtiments à usage économique sont à prévoir obligatoirement en dehors du domaine public, lorsque ces manœuvres sont de nature à entraîner une gêne grave pour les usagers du domaine public.

Une place de stationnement par logement devra être créée.

Article UB 13 - ESPACES LIBRES, PLANTATIONS

Non réglementé.

Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article L130-1 du Code de l'urbanisme.

SECTION III - POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article UB 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.

RÈGLEMENT DE LA ZONE UC

CARACTÈRE DE LA ZONE

Il s'agit d'un espace urbain, à caractère d'habitat, construit en général en ordre discontinu. Il correspond aux secteurs périphériques du Bourg, secteur moins dense.

Elle comprend un secteur susceptible d'être inondé par les crues de l'Allier et de la Dore qui répond aux dispositions de la servitude EL2 (décret de 1969).

Elle comprend également un secteur susceptible d'être inondé par les crues de la Credogne, d'après les conclusions d'une étude hydraulique.

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

Article UC 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- . le stationnement isolé des caravanes
- . les camping et les habitations légères de loisirs
- . les dépôts de véhicules, de matériels hors d'usage et de matériaux disgracieux
- . les établissements industriels autres qu'artisanaux, commerciaux, sauf de proximité, agricoles ou forestiers.

Dans les secteurs concernés par le risque d'inondation de la Credogne, sont également interdits :

- . les caves et les sous-sols
- . les dépôts et obstacles (clôture, muret, etc.).

Article UC 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

Les occupations ou utilisations du sol suivantes sont admises si elles respectent les conditions ci-après :

- . Les constructions ou implantations nécessaires aux services publics ou en assurant la mission pour lesquelles les dispositions des articles UC 6, UC 7, UC 9, UC 10 et UC 11 ne sont pas applicables.

- . Les installations classées, les installations et travaux divers soumis aux dispositions des articles R.442.1 à R. 442.13 du Code de l'Urbanisme, à condition d'être nécessaires à la vie et à la commodité des habitants et utilisateurs de la zone.

- . Les aménagements, modifications ou extensions apportés aux installations classées existantes, s'il n'en résulte pas une augmentation de leurs dangers ou inconvénients.

- . Les établissements artisanaux, les entrepôts, s'ils ne génèrent pas de gêne anormale et excessive pour l'habitat environnant.

- . Les commerces à condition que leur surface de vente ne dépasse pas 150 m².
- . Toutes les constructions ou occupations de sol en zone inondable de l'Allier et de la Dore, sauf celles mentionnées à l'article 1, sous réserve de satisfaire aux dispositions du décret de 1969.

Dans les secteurs concernés par le risque inondation de la Credogne, les occupations et utilisations du sol devront également respecter les conditions ci-après :

- . Les constructions à condition d'être érigées sur vide sanitaire.
- . Les bâtiments à condition que la plus grande longueur du bâtiment soit parallèle au cours d'eau.
- . Les constructions à condition que le niveau habitable soit à une cote minimale de 286,30 m NGF dans le secteur de la Papèterie et à une cote minimale de 277,00 m NGF dans le secteur du Moulin Blanc (*se reporter au plan de zonage pour les secteurs*).

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

Article UC 3 - ACCÈS ET VOIRIE

1 - ACCES

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit notamment en ce qui concerne les commerces et autres activités commerciales.

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques.

Les accès doivent être adaptés à l'opération, aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique et satisfaire aux règles de sécurité, notamment à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

Les accès doivent respecter l'écoulement des eaux de la voie publique.

Hors agglomération, les accès pourront être interdits sur Routes Départementales, sauf à réaliser un aménagement de sécurité.

Les nouveaux accès privés sur les routes départementales devront faire l'objet d'une permission de voirie du Président du Conseil Général (application de l'article L 113-2 du code de la voirie routière). Cette permission de voirie prescrira notamment les conditions de sécurité routière à respecter.

Les garages et portails seront situés à 2,50 mètres de l'alignement le long des R.D. 906, R.D. 44, R.D. 63 et R.D. 114, de telle sorte que si un véhicule doit stationner immédiatement avant de pénétrer dans le garage ou franchir le portail, il puisse le faire sans gêne pour la circulation.

2 - VOIRIES

Les voies doivent être adaptées à l'opération et conformes aux exigences de sécurité. Leur aménagement doit donc permettre l'accès des véhicules de secours et de collecte des ordures ménagères.

Des aires de retournement sont à prévoir obligatoirement pour les voies en impasse, lorsque cet aménagement s'impose pour des raisons de sécurité des biens et des personnes.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Article UC 4 - **DESSERTE PAR LES RÉSEAUX**

- **EAU POTABLE**

Tout immeuble à usage d'habitation ou d'activité doit être raccordée au réseau public d'eau potable présent sur l'ensemble du territoire Communal.

Toutes les mesures nécessaires doivent être prises pour protéger le réseau public d'eau potable et les réseaux intérieurs privés destinés aux usages sanitaires contre les risques de retour d'eau polluée, par un dispositif agréé.

Les réseaux particuliers qui peuvent présenter un risque pour la santé publique, notamment risque de retour d'eau sur le réseau public d'eau potable, sont soumis à déclaration auprès de la D.D.A.S.S. (décret n° 89.3 du 3 Janvier 1989).

- **ASSAINISSEMENT**

* **Eaux usées**

. Il est conseillé de se référer au zonage d'assainissement pour connaître les zones d'installation d'assainissement collectif ou autonome.

. Tout immeuble à usage d'habitation ou d'activité produisant des eaux usées, doit être raccordée au réseau public d'assainissement s'il existe.

. En l'absence du réseau d'assainissement, les constructions comporteront un système d'assainissement non collectif adapté, conforme à la réglementation en vigueur. Dans ce cas, une étude à la parcelle est nécessaire.

. Tout effluent non domestique est soumis à autorisation de raccordement. Celui-ci peut être subordonné à certaines conditions, notamment à un pré-traitement approprié.

. Le dispositif d'assainissement des constructions doit être prévu en séparatif.

. En cas d'installation du réseau d'assainissement collectif, le raccordement au réseau d'eaux usées est obligatoire dans un délai maximum de deux ans.

. L'évacuation des effluents et des eaux usées non traitées dans les rivières, fossés ou réseau d'eaux pluviales est interdite.

* **Eaux pluviales**

. Tout immeuble à usage d'habitation ou d'activité doit être raccordée au réseau public d'eau pluviale s'il existe.

. En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, 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.

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

. En cas d'installation du réseau d'assainissement collectif, le raccordement au réseau d'eaux pluviales est obligatoire dans un délai maximum de deux ans.

Les réseaux privés électriques et téléphoniques de desserte des constructions sont à enterrer sur toute la partie appartenant au domaine public.

Article UC 5 - CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

Article UC 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent être édifiées en respectant un recul de 5 mètres minimum par rapport aux limites des voies routières.

Cette règle générale peut être modifiée pour des raisons d'harmonie, notamment pour tenir compte de l'implantation de constructions existantes dans les propriétés contiguës. Les dimensions des retraits peuvent être adaptées jusqu'à permettre, éventuellement, une implantation en limite de l'alignement sous réserve de ne pas compromettre l'aménagement ultérieur de la voie, la visibilité et la sécurité.

Les dispositions de cet article ne s'appliquent pas aux constructions ou implantations nécessaires aux services publics ou en assurant la mission.

Article UC 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

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

Les constructions doivent s'implanter :

- soit en retrait des limites séparatives à une distance au moins égale à la moitié de la différence de niveau entre tout point du bâtiment et le point le plus proche de la limite séparative, sans être inférieure à 3 mètres ;

- soit en limite séparative, s'il n'existe pas au droit de l'immeuble projeté de façades percées d'ouvertures éclairant les pièces principales d'habitation (y compris les cuisines).

Les dispositions de cet article ne s'appliquent pas aux constructions ou implantations nécessaires aux services publics ou en assurant la mission.

Article UC 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Non réglementé.

Article UC 9 - EMPRISE AU SOL

Le Coefficient d'Emprise au Sol est fixé à 0,6.
La surface couverte ne pourra excéder 60 % du terrain.

Un Coefficient d'Emprise au Sol de 0,3 s'applique en zone inondable : la surface couverte ne pourra excéder 30 % du terrain.

Les dispositions de cet article ne s'appliquent pas aux constructions ou implantations nécessaires aux services publics ou en assurant la mission.

Article UC 10 - HAUTEUR

La hauteur est mesurée à partir du terrain naturel jusqu'au sommet des bâtiments, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclues.

La hauteur maximum est fixée à 12 mètres au faîtage.

Une hauteur supérieure à la réglementation est admise pour des impératifs techniques ou des constructions ou installations nécessaires aux services publics ou en assurant la mission.

Article UC 11 - ASPECT EXTÉRIEUR

L'aspect et l'implantation des constructions nouvelles doivent être conçus en considérant autant que possible leur intégration dans le paysage naturel ou bâti existant.

Les constructions nouvelles dont l'aspect général ou certains détails architecturaux, notamment la couleur et les matériaux de la toiture, sont de nature à heurter gravement les usages locaux ou l'aspect général de la Commune, sont interdites.

Les constructions nouvelles s'adapteront autant que possible au profil du terrain naturel.

Les couvertures des bâtiments d'habitation sont obligatoirement en tuiles de couleur rouge ou à dominante rouge.

Pour les bâtiments à usage économique, de nouveaux matériaux de couleur rouge ou à dominante rouge seront autorisés pour les couvertures.

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

L'ordonnancement architectural du bâti, des éléments bâtis repérés au titre de l'article L. 123.1.7 du Code de l'Urbanisme lors de l'implantation de nouvelles constructions ou extensions, devra être respecté.

La démolition de ces éléments sera subordonnée à la délivrance d'un permis de démolir.

Les dispositions de cet article ne s'appliquent pas aux constructions ou implantations nécessaires aux services publics ou en assurant la mission.

Article UC 12 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules est à prévoir en dehors des voies publiques et des espaces publics.

Le nombre de places de stationnement doit correspondre aux besoins et être adapté à l'opération.

Les aires de manœuvre de chargement et de déchargement des bâtiments à usage économique sont à prévoir obligatoirement en dehors du domaine public, lorsque ces manœuvres sont de nature à entraîner une gêne grave pour les usagers du domaine public.

Deux places de stationnement minimum par logement devront être créées, sauf en cas de construction de logements locatifs financés par l'État.

Article UC 13 - ESPACES LIBRES, PLANTATIONS

Non réglementé.

Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article L130-1 du Code de l'urbanisme.

SECTION III - POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**Article UC 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Non réglementé.

RÈGLEMENT DE LA ZONE UCh

CARACTÈRE DE LA ZONE

Il s'agit de secteurs entièrement ou partiellement desservis par les équipements, dans lesquels des constructions ont déjà été édifiées, constituant ainsi de petits hameaux.

Ils sont essentiellement destinés à recevoir un habitat pavillonnaire.

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

Article UCh 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- toutes les constructions ou installations nouvelles incompatibles avec la vocation de la zone
- le stationnement isolé de caravanes
- les camping et habitations légères de loisirs
- les dépôts de véhicules, de matériels hors d'usage et de matériaux disgracieux.

Article UCh 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

Les occupations ou utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions ci-après :

. Les constructions ou implantations nécessaires aux services publics ou en assurant la mission pour lesquelles les dispositions des articles UCh10 et UCh 11 ne sont pas applicables.

. Les constructions de bâtiments annexes (garages, abris...) à condition qu'ils soient liés à une habitation proche.

. Les activités artisanales sans commerces, autres que ceux qui sont directement liés aux productions des artisans et qui ne vendent que celles-ci, à condition qu'elles ne génèrent pas de gêne anormale et excessive pour l'habitat environnant.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

Article UCh 3 - ACCÈS ET VOIRIE

1 - ACCES

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit notamment en ce qui concerne les commerces et autres activités commerciales.

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques.

Les accès doivent être adaptés à l'opération, aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique et satisfaire aux règles de sécurité, notamment à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

Les accès doivent respecter l'écoulement des eaux de la voie publique.

Hors agglomération, les accès seront interdits sur la Route Départementale n°906, routes classées à grande circulation et pourront être interdits sur autres Routes Départementales, sauf à réaliser un aménagement de sécurité.

Les nouveaux accès privés sur ces routes départementales devront faire l'objet d'une permission de voirie du Président du Conseil Général (application de l'article L 113-2 du code de la voirie routière). Cette permission de voirie prescrira notamment les conditions de sécurité routière à respecter.

2 - VOIRIES

Les voies doivent être adaptées à l'opération et conformes aux exigences de sécurité. Leur aménagement doit donc permettre l'accès des véhicules de secours et de collecte des ordures ménagères.

Des aires de retournement sont à prévoir obligatoirement pour les voies en impasse, lorsque cet aménagement s'impose pour des raisons de sécurité des biens et des personnes.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Article UCh 4 - DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

- EAU POTABLE

Tout immeuble à usage d'habitation ou d'activité doit être raccordée au réseau public d'eau potable présent sur l'ensemble du territoire Communal.

Toutes les mesures nécessaires doivent être prises pour protéger le réseau public d'eau potable et les réseaux intérieurs privés destinés aux usages sanitaires contre les risques de retour d'eau polluée, par un dispositif agréé.

Les réseaux particuliers qui peuvent présenter un risque pour la santé publique, notamment risque de retour d'eau sur le réseau public d'eau potable, sont soumis à déclaration auprès de la D.D.A.S.S. (décret n° 89.3 du 3 Janvier 1989).

- ASSAINISSEMENT

*** Eaux usées**

. Il est conseillé de se référer au zonage d'assainissement pour connaître les zones d'installation d'assainissement collectif ou autonome.

. Tout immeuble à usage d'habitation ou d'activité produisant des eaux usées, doit être raccordée au réseau public d'assainissement s'il existe.

. En l'absence du réseau d'assainissement, les constructions comporteront un système d'assainissement non collectif adapté, conforme à la réglementation en vigueur. Dans ce cas, une étude à la parcelle est nécessaire.

. Tout effluent non domestique est soumis à autorisation de raccordement. Celui-ci peut être subordonné à certaines conditions, notamment à un pré-traitement approprié.

. Le dispositif d'assainissement des constructions doit être prévu en séparatif.

. En cas d'installation du réseau d'assainissement collectif, le raccordement au réseau d'eaux usées est obligatoire dans un délai maximum de deux ans.

. L'évacuation des effluents et des eaux usées non traitées dans les rivières, fossés ou réseau d'eaux pluviales est interdite.

* **Eaux pluviales**

. Tout immeuble à usage d'habitation ou d'activité doit être raccordée au réseau public d'eau pluviale s'il existe.

. En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, 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.

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

. En cas d'installation du réseau d'assainissement collectif, le raccordement au réseau d'eaux pluviales est obligatoire dans un délai maximum de deux ans.

Les réseaux privés électriques et téléphoniques de desserte des constructions sont à enterrer sur toute la partie appartenant au domaine public.

Article UCh 5 - CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

Article UCh 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent être édifiées en respectant un recul de 40 mètres minimum par rapport aux limites de la RD 906.

Implantation libre par rapport aux autres voies routières sous réserve des distances imposées par la commune pour permettre l'aménagement ou l'élargissement des voies de circulation.

Article UCh 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Implantation libre.

Article UCh 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Non réglementé.

Article UCh 9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

Article UCh 10 - HAUTEUR

La hauteur est mesurée à partir du terrain naturel jusqu'au sommet des bâtiments, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclues.

La hauteur maximum est fixée à 9 mètres au faîtage.

Une hauteur supérieure à la réglementation est admise pour des impératifs techniques ou des constructions ou installations nécessaires aux services publics ou en assurant la mission.

Article UCh 11 - ASPECT EXTÉRIEUR

L'aspect et l'implantation des constructions nouvelles doivent être conçus en considérant autant que possible leur intégration dans le paysage naturel ou bâti existant.

Les constructions nouvelles dont l'aspect général ou certains détails architecturaux, notamment la couleur et les matériaux de la toiture, sont de nature à heurter gravement les usages locaux ou l'aspect général de la Commune, sont interdites.

Les constructions nouvelles s'adapteront autant que possible au profil du terrain naturel.

Afin de conserver une unité avec le bâti traditionnel, les lignes de faîtage doivent être parallèles à la plus grande longueur des bâtiments.

Les enduits de façade rappelleront la couleur sable du pays et les nuances du bâti ancien (gris beige, beige doré...). Les enduits de couleur vive, blanche, à gros relief ou à ciment gris sont proscrits.

Les couvertures des bâtiments d'habitation sont obligatoirement en tuiles de couleur rouge ou à dominante rouge.

Pour les bâtiments à usage économique, de nouveaux matériaux de couleur rouge ou à dominante rouge seront autorisés.

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

Les dispositions de cet article ne s'appliquent pas aux constructions ou implantations nécessaires aux services publics ou en assurant la mission.

Article UCh 12 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules est à prévoir en dehors des voies publiques et des espaces publics.

Le nombre de places de stationnement doit correspondre aux besoins et être adapté à l'opération.

Les aires de manœuvre de chargement et de déchargement des bâtiments à usage économique sont à prévoir obligatoirement en dehors du domaine public, lorsque ces manœuvres sont de nature à entraîner une gêne grave pour les usagers du domaine public.

Deux places de stationnement par logement devront être créées, sauf en cas de construction de logements locatifs financés par l'État.

Article UCh 13 - ESPACES LIBRES, PLANTATIONS

Non réglementé.

SECTION III - POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article UCh 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.

RÈGLEMENT DE LA ZONE UL

CARACTÈRE DE LA ZONE

Il s'agit d'une zone équipée réservée à l'implantation d'équipements ou de constructions liées à l'activité touristique, sportive, culturelle, ou de loisirs.

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

Article UL 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les constructions et occupations du sol incompatibles avec la vocation de la zone.
- les commerces sauf ceux prévus à l'article UL 2.

Article UL 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

Les occupations ou utilisations du sol suivantes sont admises si elles respectent les conditions ci-après :

- . Les constructions ou implantations nécessaires aux services publics ou en assurant la mission liées à l'activité de la zone.
- . L'hébergement collectif et l'habitat, à condition qu'ils soient liés à l'activité touristique, sportive, culturelle ou de loisirs, et réalisés simultanément ou postérieurement à l'activité correspondante.
- . Les commerces s'ils sont relatifs à l'hôtellerie.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

Article UL 3 - ACCÈS ET VOIRIE

1 - ACCES

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit notamment en ce qui concerne les commerces et autres activités commerciales.

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques.

Les accès doivent être adaptés à l'opération, aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique et satisfaire aux règles de sécurité, notamment à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

Les accès doivent respecter l'écoulement des eaux de la voie publique.
Hors agglomération, les accès pourront être interdits sur Routes Départementales, sauf à réaliser un aménagement de sécurité.

Les nouveaux accès privés sur les routes départementales devront faire l'objet d'une permission de voirie du Président du Conseil Général (application de l'article L 113-2 du code de la voirie routière). Cette permission de voirie prescrira notamment les conditions de sécurité routière à respecter.

2 - **VOIRIES**

Les voies doivent être adaptées à l'opération et conformes aux exigences de sécurité. Leur aménagement doit donc permettre l'accès des véhicules de secours et de collecte des ordures ménagères.

Des aires de retournement sont à prévoir obligatoirement pour les voies en impasse, lorsque cet aménagement s'impose pour des raisons de sécurité des biens et des personnes.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Article UL 4 - DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

- EAU POTABLE

Tout immeuble à usage d'habitation ou d'activité doit être raccordée au réseau public d'eau potable présent sur l'ensemble du territoire Communal.

Toutes les mesures nécessaires doivent être prises pour protéger le réseau public d'eau potable et les réseaux intérieurs privés destinés aux usages sanitaires contre les risques de retour d'eau polluée, par un dispositif agréé.

Les réseaux particuliers qui peuvent présenter un risque pour la santé publique, notamment risque de retour d'eau sur le réseau public d'eau potable, sont soumis à déclaration auprès de la D.D.A.S.S. (décret n° 89.3 du 3 Janvier 1989).

- ASSAINISSEMENT

*** Eaux usées**

. Il est conseillé de se référer au zonage d'assainissement pour connaître les zones d'installation d'assainissement collectif ou autonome.

. Tout immeuble à usage d'habitation ou d'activité produisant des eaux usées, doit être raccordée au réseau public d'assainissement s'il existe.

. En l'absence du réseau d'assainissement, les constructions comporteront un système d'assainissement non collectif adapté, conforme à la réglementation en vigueur. Dans ce cas, une étude à la parcelle est nécessaire.

. Tout effluent non domestique est soumis à autorisation de raccordement. Celui-ci peut être subordonné à certaines conditions, notamment à un pré-traitement approprié.

. Le dispositif d'assainissement des constructions doit être prévu en séparatif.

. En cas d'installation du réseau d'assainissement collectif, le raccordement au réseau d'eaux usées est obligatoire dans un délai maximum de deux ans.

. L'évacuation des effluents et des eaux usées non traitées dans les rivières, fossés ou réseau d'eaux pluviales est interdite.

* **Eaux pluviales**

. Tout immeuble à usage d'habitation ou d'activité doit être raccordé au réseau public d'eau pluviale s'il existe.

. En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, 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.

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

. En cas d'installation du réseau d'assainissement collectif, le raccordement au réseau d'eaux pluviales est obligatoire dans un délai maximum de deux ans.

Les réseaux privés électriques et téléphoniques de desserte des constructions sont à enterrer sur toute la partie appartenant au domaine public.

Article UL 5 - CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

Article UL 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES
--

Implantation libre sous réserve des distances imposées par la commune pour permettre l'aménagement ou l'élargissement des voies de circulation.

Article UL 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES
--

Implantation libre.

Article UL 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Non réglementé.

Article UL 9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

Article UL 10 - HAUTEUR

Non réglementé.

Article UL 11 - ASPECT EXTÉRIEUR

Non réglementé.

Article UL 12 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules est à prévoir en dehors des voies publiques et des espaces publics.

Le nombre de places de stationnement doit correspondre aux besoins et être adapté à l'opération.

Une place de stationnement par logement devra être créée.

Article UL 13 - ESPACES LIBRES, PLANTATIONS

Non réglementé.

Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article L130-1 du Code de l'urbanisme.

SECTION III - POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article UL 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.

RÈGLEMENT DE LA ZONE UF

CARACTÈRE DE LA ZONE

Il s'agit d'un espace urbain, occupé par des bâtiments à caractère d'activités économiques. Cette zone comprend un sous-secteur UFa destiné uniquement aux activités artisanales.

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

Article UF 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- . l'ouverture et l'exploitation de carrière
- . l'hébergement collectif et l'habitat, sauf prévus à l'article UF 2
- . les commerces, sauf prévus à l'article UF 2
- . les activités industrielles en secteur UFa
- . les campings et le stationnement de caravanes isolé.

Article UF 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

Les occupations ou utilisations du sol suivantes sont admises si elles respectent les conditions ci-après :

. Les constructions ou implantations nécessaires aux services publics ou en assurant la mission pour lesquelles les dispositions des articles UF 9 et UF 10 ne sont pas applicables.

. L'hébergement collectif et l'habitat, à condition qu'ils soient liés à l'activité de l'entreprise et réalisés simultanément ou postérieurement à l'activité correspondante.

. Les commerces, à condition qu'il soient le prolongement indispensable de l'activité artisanale ou industrielle existante sur la zone, que leur surface de vente soit consacrée en totalité à l'activité dont ils sont la conséquence et qu'elle ne soit pas supérieure à 500 m². Ces commerces ne pourront pas poursuivre leur activité dans la zone si l'activité dont ils sont la conséquence disparaît et ils ne pourront pas être détachés de l'ensemble économique pour être vendus séparément.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

Article UF 3 - ACCÈS ET VOIRIE

1 - ACCES

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit notamment en ce qui concerne les commerces et autres activités commerciales.

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques.

Les accès doivent être adaptés à l'opération, aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique et satisfaire aux règles de sécurité, notamment à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

Les accès doivent respecter l'écoulement des eaux de la voie publique.

Hors agglomération, les accès pourront être interdits sur Routes Départementales, sauf à réaliser un aménagement de sécurité.

Les nouveaux accès privés sur les routes départementales devront faire l'objet d'une permission de voirie du Président du Conseil Général (application de l'article L 113-2 du code de la voirie routière). Cette permission de voirie prescrira notamment les conditions de sécurité routière à respecter.

2 - VOIRIES

Les voies doivent être adaptées à l'opération et conformes aux exigences de sécurité. Leur aménagement doit donc permettre l'accès des véhicules de secours et de collecte des ordures ménagères.

Des aires de retournement sont à prévoir obligatoirement pour les voies en impasse, lorsque cet aménagement s'impose pour des raisons de sécurité des biens et des personnes.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Article UF 4 - DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

- EAU POTABLE

Tout immeuble à usage d'habitation ou d'activité doit être raccordée au réseau public d'eau potable présent sur l'ensemble du territoire Communal.

Toutes les mesures nécessaires doivent être prises pour protéger le réseau public d'eau potable et les réseaux intérieurs privés destinés aux usages sanitaires contre les risques de retour d'eau polluée, par un dispositif agréé.

Les réseaux particuliers qui peuvent présenter un risque pour la santé publique, notamment risque de retour d'eau sur le réseau public d'eau potable, sont soumis à déclaration auprès de la D.D.A.S.S. (décret n° 89.3 du 3 Janvier 1989).

- ASSAINISSEMENT

* **Eaux usées**

. Il est conseillé de se référer au zonage d'assainissement pour connaître les zones d'installation d'assainissement collectif ou autonome.

. Tout immeuble à usage d'habitation ou d'activité produisant des eaux usées, doit être raccordée au réseau public d'assainissement s'il existe.

. En l'absence du réseau d'assainissement, les constructions comporteront un système d'assainissement non collectif adapté, conforme à la réglementation en vigueur. Dans ce cas, une étude à la parcelle est nécessaire.

. Tout effluent non domestique est soumis à autorisation de raccordement. Celui-ci peut être subordonné à certaines conditions, notamment à un pré-traitement approprié.

. Le dispositif d'assainissement des constructions doit être prévu en séparatif.

. En cas d'installation du réseau d'assainissement collectif, le raccordement au réseau d'eaux usées est obligatoire dans un délai maximum de deux ans.

. L'évacuation des effluents et des eaux usées non traitées dans les rivières, fossés ou réseau d'eaux pluviales est interdite.

* **Eaux pluviales**

. Tout immeuble à usage d'habitation ou d'activité doit être raccordée au réseau public d'eau pluviale s'il existe.

. En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, 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.

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

. En cas d'installation du réseau d'assainissement collectif, le raccordement au réseau d'eaux pluviales est obligatoire dans un délai maximum de deux ans.

Les réseaux privés électriques et téléphoniques de desserte des constructions sont à enterrer sur toute la partie appartenant au domaine public.

Article UF 5 - CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

Article UF 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES
--

Les constructions doivent être édifiées en respectant un recul de 20 mètres minimum par rapport aux limites de la RD343.

Implantation libre par rapport aux autres voies routières sous réserve des distances imposées par la commune pour permettre l'aménagement ou l'élargissement des voies de circulation.

Article UF 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Implantation libre.

Article UF 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Non réglementé.

Article UF 9 - EMPRISE AU SOL

Le Coefficient d'Emprise au Sol est fixé à 0,8.
La surface couverte ne pourra excéder 80 % du terrain.

Les dispositions de cet article ne s'appliquent pas aux constructions ou implantations nécessaires aux services publics ou en assurant la mission.

Article UF 10 - HAUTEUR

La hauteur est mesurée à partir du terrain naturel jusqu'au sommet des bâtiments, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclues.

La hauteur maximum est fixée à 15 mètres au faîtage.

Une hauteur supérieure à la réglementation est admise pour des impératifs techniques ou des constructions ou installations nécessaires aux services publics ou en assurant la mission.

Article UF 11 - ASPECT EXTÉRIEUR

Non réglementé.

Article UF 12 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules est à prévoir en dehors des voies publiques et des espaces publics.

Le nombre de places de stationnement doit correspondre aux besoins et être adapté à l'opération.

Les aires de manœuvre de chargement et de déchargement des bâtiments à usage économique sont à prévoir obligatoirement en dehors du domaine public, lorsque ces manœuvres sont de nature à entraîner une gêne grave pour les usagers du domaine public.

Une place de stationnement par logement devra être créée.

Article UF 13 - ESPACES LIBRES, PLANTATIONS

Non réglementé.

SECTION III - POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article UF 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.

RÈGLEMENT DE LA ZONE UE

CARACTÈRE DE LA ZONE

Il s'agit d'une zone équipée, réservée à l'implantation d'équipements ou de constructions liés à l'enseignement (site du collège).

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

Article UE 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- . les constructions et utilisations du sol incompatibles avec la vocation de la zone

Article UE 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

Les occupations ou utilisations du sol suivantes sont admises si elles respectent les conditions ci-après :

- . L'hébergement collectif et l'habitat, à condition qu'ils soient liés à l'activité scolaire et réalisés simultanément ou postérieurement à l'activité correspondante.

- . Les constructions et occupations du sol liées aux besoins de l'activité scolaire et périscolaire (salles d'enseignement, restaurant scolaire, équipements sportifs, culturels...).

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

Article UE 3 - ACCÈS ET VOIRIE

1 - ACCES

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit notamment en ce qui concerne les commerces et autres activités commerciales.

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques.

Les accès doivent être adaptés à l'opération, aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique et satisfaire aux règles de sécurité, notamment à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

Les accès doivent respecter l'écoulement des eaux de la voie publique.

Hors agglomération, les accès pourront être interdits sur Routes Départementales, sauf à réaliser un aménagement de sécurité.

Les nouveaux accès privés sur les routes départementales devront faire l'objet d'une permission de voirie du Président du Conseil Général (application de l'article L 113-2 du code de la voirie routière). Cette permission de voirie prescrira notamment les conditions de sécurité routière à respecter.

2 - VOIRIES

Les voies doivent être adaptées à l'opération et conformes aux exigences de sécurité. Leur aménagement doit donc permettre l'accès des véhicules de secours et de collecte des ordures ménagères.

Des aires de retournement sont à prévoir obligatoirement pour les voies en impasse, lorsque cet aménagement s'impose pour des raisons de sécurité des biens et des personnes.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Article UE 4 - DESSERTÉ PAR LES RÉSEAUX

- EAU POTABLE

Tout immeuble à usage d'habitation ou d'activité doit être raccordé au réseau public d'eau potable présent sur l'ensemble du territoire Communal.

Toutes les mesures nécessaires doivent être prises pour protéger le réseau public d'eau potable et les réseaux intérieurs privés destinés aux usages sanitaires contre les risques de retour d'eau polluée, par un dispositif agréé.

Les réseaux particuliers qui peuvent présenter un risque pour la santé publique, notamment risque de retour d'eau sur le réseau public d'eau potable, sont soumis à déclaration auprès de la D.D.A.S.S. (décret n° 89.3 du 3 Janvier 1989).

- ASSAINISSEMENT

* Eaux usées

. Il est conseillé de se référer au zonage d'assainissement pour connaître les zones d'installation d'assainissement collectif ou autonome.

. Tout immeuble à usage d'habitation ou d'activité produisant des eaux usées, doit être raccordé au réseau public d'assainissement s'il existe.

. En l'absence du réseau d'assainissement, les constructions comporteront un système d'assainissement non collectif adapté, conforme à la réglementation en vigueur. Dans ce cas, une étude à la parcelle est nécessaire.

. Tout effluent non domestique est soumis à autorisation de raccordement. Celui-ci peut être subordonné à certaines conditions, notamment à un pré-traitement approprié.

. Le dispositif d'assainissement des constructions doit être prévu en séparatif.

. En cas d'installation du réseau d'assainissement collectif, le raccordement au réseau d'eaux usées est obligatoire dans un délai maximum de deux ans.

. L'évacuation des effluents et des eaux usées non traitées dans les rivières, fossés ou réseau d'eaux pluviales est interdite.

* **Eaux pluviales**

. Tout immeuble à usage d'habitation ou d'activité doit être raccordé au réseau public d'eau pluviale s'il existe.

. En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, 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.

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

. En cas d'installation du réseau d'assainissement collectif, le raccordement au réseau d'eaux pluviales est obligatoire dans un délai maximum de deux ans.

Les réseaux privés électriques et téléphoniques de desserte des constructions sont à enterrer sur toute la partie appartenant au domaine public.

Article UE 5 - CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

Article UE 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Implantation libre sous réserve des distances imposées par la commune pour permettre l'aménagement ou l'élargissement des voies de circulation.

Article UE 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Implantation libre.

Article UE 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Non réglementé.

Article UE 9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

Article UE 10 - HAUTEUR

Non réglementé.

Article UE 11 - ASPECT EXTÉRIEUR

Non réglementé.

Article UE 12 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules est à prévoir en dehors des voies publiques et des espaces publics.

Le nombre de places de stationnement doit correspondre aux besoins et être adapté à l'opération.

Une place de stationnement par logement devra être créée.

Article UE 13 - ESPACES LIBRES, PLANTATIONS

Non réglementé.

SECTION III - POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article UE 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.

RÈGLEMENT DE LA ZONE UX

CARACTÈRE DE LA ZONE

La zone correspond aux emprises de la voie ferrée.

Ces dispositions réglementaires ont pour objet de garantir le bon fonctionnement du service public auquel le domaine en question est affecté.

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

Article UX 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites :

- . les constructions et occupations du sol de toute nature, sauf prévues à l'article UX 2.

Article UX 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

Les occupations ou utilisations du sol suivantes sont admises si elles respectent les conditions ci-après :

- . Les constructions et occupations du sol à usage d'habitation, commercial et d'activités économiques, les installations classées, les installations et travaux divers et les dépôts à condition d'être nécessaires au fonctionnement du service public ferroviaire et n'induisant pas de dangers ou nuisances incompatibles avec l'occupation des zones voisines.

- . Les aires de stationnement.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

Article UX 3 - ACCÈS ET VOIRIE

1 - ACCES

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit notamment en ce qui concerne les commerces et autres activités commerciales.

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques.

Les accès doivent être adaptés à l'opération, aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique et satisfaire aux règles de sécurité, notamment à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

Les accès doivent respecter l'écoulement des eaux de la voie publique.

Hors agglomération, les accès pourront être interdits sur Routes Départementales, sauf à réaliser un aménagement de sécurité.

Les nouveaux accès privés sur les routes départementales devront faire l'objet d'une permission de voirie du Président du Conseil Général (application de l'article L 113-2 du code de la voirie routière). Cette permission de voirie prescrira notamment les conditions de sécurité routière à respecter.

2 - VOIRIES

Les voies doivent être adaptées à l'opération et conformes aux exigences de sécurité. Leur aménagement doit donc permettre l'accès des véhicules de secours et de collecte des ordures ménagères.

Des aires de retournement sont à prévoir obligatoirement pour les voies en impasse, lorsque cet aménagement s'impose pour des raisons de sécurité des biens et des personnes.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Article UX 4 - DESSERTÉ PAR LES RÉSEAUX

- EAU POTABLE

Tout immeuble à usage d'habitation ou d'activité doit être raccordée au réseau public d'eau potable présent sur l'ensemble du territoire Communal.

Toutes les mesures nécessaires doivent être prises pour protéger le réseau public d'eau potable et les réseaux intérieurs privés destinés aux usages sanitaires contre les risques de retour d'eau polluée, par un dispositif agréé.

Les réseaux particuliers qui peuvent présenter un risque pour la santé publique, notamment risque de retour d'eau sur le réseau public d'eau potable, sont soumis à déclaration auprès de la D.D.A.S.S. (décret n° 89.3 du 3 Janvier 1989).

- ASSAINISSEMENT

*** Eaux usées**

. Il est conseillé de se référer au zonage d'assainissement pour connaître les zones d'installation d'assainissement collectif ou autonome.

. Tout immeuble à usage d'habitation ou d'activité produisant des eaux usées, doit être raccordée au réseau public d'assainissement s'il existe.

. En l'absence du réseau d'assainissement, les constructions comporteront un système d'assainissement non collectif adapté, conforme à la réglementation en vigueur. Dans ce cas, une étude à la parcelle est nécessaire.

. Tout effluent non domestique est soumis à autorisation de raccordement. Celui-ci peut être subordonné à certaines conditions, notamment à un pré-traitement approprié.

. Le dispositif d'assainissement des constructions doit être prévu en séparatif.

. En cas d'installation du réseau d'assainissement collectif, le raccordement au réseau d'eaux usées est obligatoire dans un délai maximum de deux ans.

. L'évacuation des effluents et des eaux usées non traitées dans les rivières, fossés ou réseau d'eaux pluviales est interdite.

* **Eaux pluviales**

. Tout immeuble à usage d'habitation ou d'activité doit être raccordé au réseau public d'eau pluviale s'il existe.

. En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, 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.

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

. En cas d'installation du réseau d'assainissement collectif, le raccordement au réseau d'eaux pluviales est obligatoire dans un délai maximum de deux ans.

Les réseaux privés électriques et téléphoniques de desserte des constructions sont à enterrer sur toute la partie appartenant au domaine public.

Article UX 5 - CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

Article UX 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES
--

Implantation libre.

Article UX 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES
--

Implantation libre.

Article UX 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Non réglementé.

Article UX 9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

Article UX 10 - HAUTEUR

La hauteur est mesurée à partir du terrain naturel jusqu'au sommet des bâtiments, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclues.

La hauteur maximum est fixée à 12 mètres au faîtage.

Une hauteur supérieure à la réglementation est admise jusqu'à pour des impératifs techniques ou des constructions et installations nécessaires aux services publics ou en assurant la mission.

Article UX 11 - ASPECT EXTÉRIEUR

Non réglementé.

Article UX 12 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules est à prévoir en dehors des voies publiques et des espaces publics.

Le nombre de places de stationnement doit correspondre aux besoins et être adapté à l'opération.

Une place de stationnement par logement devra être créée.

Article UX 13 - ESPACES LIBRES, PLANTATIONS

Non réglementé.

SECTION III - POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**Article UX 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Non réglementé.

TITRE III
Dispositions applicables
aux
ZONES A URBANISER

RÈGLEMENT DE LA ZONE AU

CARACTÈRE DE LA ZONE

Il s'agit d'une zone à caractère naturel destinée à être ouverte à l'urbanisation, pour laquelle les voies publiques, les réseaux d'eau, d'électricité et d'assainissement existant à la périphérie immédiate de la zone, n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter sur l'ensemble de la zone.

Les articles du règlement seront déterminés à l'occasion d'une modification ou révision du P.L.U..

Les nouvelles constructions et installations sont interdites quelle que soit leur nature.

RÈGLEMENT DE LA ZONE AUa

CARACTÈRE DE LA ZONE

Il s'agit d'une zone naturelle d'urbanisation future à dominante d'habitat.

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

Article AUa 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites :

- zone
- . toutes occupations, constructions et installations incompatibles avec la vocation de la zone
 - . le stationnement de caravanes isolé
 - . les habitations légères de loisirs
 - . les dépôts de véhicules, de matériels hors d'usage et de matériaux disgracieux
 - . les commerces sauf prévus à l'article AUa2

Article AUa 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

Les occupations ou utilisations du sol suivantes sont admises si elles respectent les conditions ci-après :

. Les constructions ou implantations nécessaires aux services publics ou en assurant la mission pour lesquelles les dispositions des articles AUa 6, AUa 7, AUa 9, AUa 10 et AUa 11 ne sont pas applicables.

. Les installations classées, les installations et travaux divers soumis aux dispositions des articles R.442.1 à R. 442.13 du Code de l'Urbanisme, à condition d'être nécessaires à la vie et à la commodité des habitants et utilisateurs de la zone.

. Les aménagements, modifications ou extensions apportés aux installations classées existantes, s'il n'en résulte pas une augmentation de leurs dangers ou inconvénients.

. Les établissements artisanaux, les entrepôts, s'ils ne génèrent pas de gêne anormale et excessive pour l'habitat environnant.

. Les commerces s'il s'agit de commerces de détail et de proximité.

. Les constructions, non énumérées à l'article AUa 1 et celles respectant les conditions définies ci-dessus, seront admises au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone et à la condition d'être réalisées dans le cadre d'une opération d'ensemble sur la zone.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

Article AUa 3 - ACCÈS ET VOIRIE

1 - ACCES

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit notamment en ce qui concerne les commerces et autres activités commerciales.

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques.

Les accès doivent être adaptés à l'opération, aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique et satisfaire aux règles de sécurité, notamment à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

Les accès doivent respecter l'écoulement des eaux de la voie publique.

Hors agglomération, les accès pourront être interdits sur Routes Départementales, sauf à réaliser un aménagement de sécurité.

Les nouveaux accès privés sur les routes départementales devront faire l'objet d'une permission de voirie du Président du Conseil Général (application de l'article L 113-2 du code de la voirie routière). Cette permission de voirie prescrira notamment les conditions de sécurité routière à respecter.

2 - VOIRIES

Les voies doivent être adaptées à l'opération et conformes aux exigences de sécurité. Leur aménagement doit donc permettre l'accès des véhicules de secours et de collecte des ordures ménagères.

Des aires de retournement sont à prévoir obligatoirement pour les voies en impasse, lorsque cet aménagement s'impose pour des raisons de sécurité des biens et des personnes.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Article AUa 4 - DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

- EAU POTABLE

Tout immeuble à usage d'habitation ou d'activité doit être raccordée au réseau public d'eau potable présent sur l'ensemble du territoire Communal.

Toutes les mesures nécessaires doivent être prises pour protéger le réseau public d'eau potable et les réseaux intérieurs privés destinés aux usages sanitaires contre les risques de retour d'eau polluée, par un dispositif agréé.

Les réseaux particuliers qui peuvent présenter un risque pour la santé publique, notamment risque de retour d'eau sur le réseau public d'eau potable, sont soumis à déclaration auprès de la D.D.A.S.S. (décret n° 89.3 du 3 Janvier 1989).

- ASSAINISSEMENT

* **Eaux usées**

. Il est conseillé de se référer au zonage d'assainissement pour connaître les zones d'installation d'assainissement collectif ou autonome.

. Tout immeuble à usage d'habitation ou d'activité produisant des eaux usées, doit être raccordé au réseau public d'assainissement s'il existe.

. En l'absence du réseau d'assainissement, les constructions comporteront un système d'assainissement non collectif adapté, conforme à la réglementation en vigueur. Dans ce cas, une étude à la parcelle est nécessaire.

. Tout effluent non domestique est soumis à autorisation de raccordement. Celui-ci peut être subordonné à certaines conditions, notamment à un pré-traitement approprié.

. Le dispositif d'assainissement des constructions doit être prévu en séparatif.

. En cas d'installation du réseau d'assainissement collectif, le raccordement au réseau d'eaux usées est obligatoire dans un délai maximum de deux ans.

. L'évacuation des effluents et des eaux usées non traitées dans les rivières, fossés ou réseau d'eaux pluviales est interdite.

* **Eaux pluviales**

. Tout immeuble à usage d'habitation ou d'activité doit être raccordé au réseau public d'eau pluviale s'il existe.

. En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, 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.

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

. En cas d'installation du réseau d'assainissement collectif, le raccordement au réseau d'eaux pluviales est obligatoire dans un délai maximum de deux ans.

Les réseaux privés électriques et téléphoniques de desserte des constructions sont à enterrer sur toute la partie appartenant au domaine public.

Article AUa 5 - CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS
--

Non réglementé.

Article AUa 6 - IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES
--

Les constructions doivent être édifiées en respectant un recul de 5 mètres minimum par rapport aux limites des voies routières.

. Les dispositions de cet article ne s'appliquent pas aux constructions ou implantations nécessaires aux services publics ou en assurant la mission.

Article AUa 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

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

Les constructions doivent s'implanter :

- soit en retrait des limites séparatives à une distance au moins égale à la moitié de la différence de niveau entre tout point du bâtiment et le point le plus proche de la limite séparative, sans être inférieure à 3 mètres.
- soit en limite séparative, s'il n'existe pas au droit de l'immeuble projeté de façades percées d'ouvertures éclairant les pièces principales d'habitation (y compris les cuisines).

. Les dispositions de cet article ne s'appliquent pas aux constructions ou implantations nécessaires aux services publics ou en assurant la mission.

Article AUa 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Non réglementé.

Article AUa 9 - EMPRISE AU SOL

Le Coefficient d'Emprise au Sol est fixé à 0,6.
La surface couverte ne pourra excéder 60 % du terrain.

Les dispositions de cet article ne s'appliquent pas aux constructions ou implantations nécessaires aux services publics ou en assurant la mission.

Article AUa 10 - HAUTEUR

La hauteur est mesurée à partir du terrain naturel jusqu'au sommet des bâtiments, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclues.

La hauteur est fixé à 12 mètres au faîtage.

Une hauteur supérieure à la réglementation est admise pour des impératifs techniques ou des constructions et installations nécessaires aux services publics ou en assurant la mission.

Article AUa 11 - ASPECT EXTÉRIEUR

L'aspect et l'implantation des constructions nouvelles doivent être conçus en considérant autant que possible leur intégration dans le paysage naturel ou bâti existant.

Les constructions dont l'aspect général ou certains détails architecturaux, notamment la couleur ou les matériaux de toiture, sont de nature à heurter gravement les usages locaux ou l'aspect général de la Commune, sont interdites.

Les constructions s'adapteront autant que possible au profil du terrain naturel.

Les couvertures des bâtiments d'habitation sont obligatoirement en tuiles de couleur rouge ou à dominante rouge.

Pour les autres bâtiments, de nouveaux matériaux de couleur rouge ou à dominante rouge seront autorisés.

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

. Les dispositions de cet article ne s'appliquent pas aux constructions ou implantations nécessaires aux services publics ou en assurant la mission.

Article AUa 12 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules est à prévoir en dehors des voies publiques et des espaces publics.

Le nombre de places de stationnement doit correspondre aux besoins et être adapté à l'opération.

Les aires de manœuvre de chargement et de déchargement des bâtiments à usage économique sont à prévoir obligatoirement en dehors du domaine public, lorsque ces manœuvres sont de nature à entraîner une gêne grave pour les usagers du domaine public.

Deux places de stationnement par logement devront être créées, sauf en cas de construction de logements locatifs financés par l'État.

Article AUa 13 - ESPACES LIBRES, PLANTATIONS

Non réglementé.

SECTION III - POSSIBILITÉ MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL

Article AUa 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.

RÈGLEMENT DE LA ZONE AUf

CARACTÈRE DE LA ZONE

Il s'agit d'une zone d'urbanisation future à dominante d'activités économiques.

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

Article AUf 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toutes les occupations et utilisations du sol suivantes :

- l'hébergement collectif et l'habitat, sauf prévus à l'article AUf 2
- les terrains de camping, caravanning et parcs de loisirs
- le stationnement isolé de caravanes
- les bâtiments agricoles et forestiers
- les commerces sauf prévus à l'article AUf 2
- l'ouverture et l'exploitation de carrière.

Article AUf 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

Les occupations ou utilisations du sol suivantes sont admises si elles respectent les conditions ci-après :

. Les constructions ou implantations nécessaires aux services publics ou en assurant la mission pour lesquelles les dispositions des articles AUf 9 et AUf 10 ne sont pas applicables.

. L'hébergement collectif et l'habitat, à condition qu'ils soient liés à l'activité de l'entreprise et réalisés simultanément ou postérieurement à l'activité correspondante.

. Les commerces, à condition qu'il soient le prolongement indispensable de l'activité artisanale ou industrielle existante sur la zone, que leur surface de vente soit consacrée en totalité à l'activité dont ils sont la conséquence et qu'elle ne soit pas supérieure à 500 m². Ces commerces ne pourront pas poursuivre leur activité dans la zone si l'activité dont ils sont la conséquence disparaît et ils ne pourront pas être détachés de l'ensemble économique pour être vendus séparément .

. Les constructions, non énumérées à l'article AUf 1 et celles respectant les conditions définies ci-dessus, seront admises au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone et à la condition d'être réalisées dans le cadre d'une opération d'ensemble sur la zone.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS**Article AUf 3 - ACCÈS ET VOIRIE****1 - ACCES**

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit notamment en ce qui concerne les commerces et autres activités commerciales.

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques.

Les accès doivent être adaptés à l'opération, aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique et satisfaire aux règles de sécurité, notamment à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

Les accès doivent respecter l'écoulement des eaux de la voie publique.

Hors agglomération, les accès pourront être interdits sur Routes Départementales, sauf à réaliser un aménagement de sécurité.

Les nouveaux accès privés sur les routes départementales devront faire l'objet d'une permission de voirie du Président du Conseil Général (application de l'article L 113-2 du code de la voirie routière). Cette permission de voirie prescrira notamment les conditions de sécurité routière à respecter.

2 - VOIRIES

Les voies doivent être adaptées à l'opération et conformes aux exigences de sécurité. Leur aménagement doit donc permettre l'accès des véhicules de secours et de collecte des ordures ménagères.

Des aires de retournement sont à prévoir obligatoirement pour les voies en impasse, lorsque cet aménagement s'impose pour des raisons de sécurité des biens et des personnes.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Article AUf 4 - DESSERTE PAR LES RÉSEAUX**- EAU POTABLE**

Tout immeuble à usage d'habitation ou d'activité doit être raccordée au réseau public d'eau potable présent sur l'ensemble du territoire Communal.

Toutes les mesures nécessaires doivent être prises pour protéger le réseau public d'eau potable et les réseaux intérieurs privés destinés aux usages sanitaires contre les risques de retour d'eau polluée, par un dispositif agréé.

Les réseaux particuliers qui peuvent présenter un risque pour la santé publique, notamment risque de retour d'eau sur le réseau public d'eau potable, sont soumis à déclaration auprès de la D.D.A.S.S. (décret n° 89.3 du 3 Janvier 1989).

- ASSAINISSEMENT

* **Eaux usées**

. Il est conseillé de se référer au zonage d'assainissement pour connaître les zones d'installation d'assainissement collectif ou autonome.

. Tout immeuble à usage d'habitation ou d'activité produisant des eaux usées, doit être raccordé au réseau public d'assainissement s'il existe.

. En l'absence du réseau d'assainissement, les constructions comporteront un système d'assainissement non collectif adapté, conforme à la réglementation en vigueur. Dans ce cas, une étude à la parcelle est nécessaire.

. Tout effluent non domestique est soumis à autorisation de raccordement. Celui-ci peut être subordonné à certaines conditions, notamment à un pré-traitement approprié.

. Le dispositif d'assainissement des constructions doit être prévu en séparatif.

. En cas d'installation du réseau d'assainissement collectif, le raccordement au réseau d'eaux usées est obligatoire dans un délai maximum de deux ans.

. L'évacuation des effluents et des eaux usées non traitées dans les rivières, fossés ou réseau d'eaux pluviales est interdite.

* **Eaux pluviales**

. Tout immeuble à usage d'habitation ou d'activité doit être raccordé au réseau public d'eau pluviale s'il existe.

. En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, 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.

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

. En cas d'installation du réseau d'assainissement collectif, le raccordement au réseau d'eaux pluviales est obligatoire dans un délai maximum de deux ans.

Les réseaux privés électriques et téléphoniques de desserte des constructions sont à enterrer sur toute la partie appartenant au domaine public.

Article AUf 5 - CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS
--

Non réglementé.

Article AUf 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent être édifiées en respectant un recul de 20 mètres minimum par rapport aux limites de la RD343.

Implantation libre par rapport aux autres voies routières sous réserve des distances imposées par la commune pour permettre l'aménagement ou l'élargissement des voies de circulation.

Article AUf 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Implantation libre.

Article AUf 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Non réglementé.

Article AUf 9 - EMPRISE AU SOL

Le Coefficient d'Emprise au Sol est fixé à 0,8.
La surface couverte ne pourra excéder 80 % du terrain.

Les dispositions de cet article ne s'appliquent pas aux constructions ou implantations nécessaires aux services publics ou en assurant la mission.

Article AUf 10 - HAUTEUR

La hauteur est mesurée à partir du terrain naturel jusqu'au sommet des bâtiments, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclues.

La hauteur maximum est fixée à 15 mètres au faîtage.

Une hauteur supérieure à la réglementation est admise pour des impératifs techniques ou des constructions et installations nécessaires aux services publics ou en assurant la mission.

Article AUf 11 - ASPECT EXTÉRIEUR

Non réglementé.

Article AUf 12 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules est à prévoir en dehors des voies publiques et des espaces publics.

Le nombre de places de stationnement doit correspondre aux besoins et être adapté à l'opération.

Les aires de manœuvre de chargement et de déchargement des bâtiments à usage économique sont à prévoir obligatoirement en dehors du domaine public, lorsque ces manœuvres sont de nature à entraîner une gêne grave pour les usagers du domaine public.

Une place de stationnement par logement doit être créée.

Article AUf 13 - ESPACES LIBRES, PLANTATIONS

Non réglementé.

SECTION III - POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article AUf 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.

TITRE IV
Dispositions applicables
aux
ZONES AGRICOLES A

RÈGLEMENT DE LA ZONE A

CARACTÈRE DE LA ZONE

Il s'agit d'une zone agricole qu'il convient de protéger de l'urbanisation afin de permettre à l'agriculture de se développer sans contrainte. Trois types de secteurs ont été définis dont un réservé à l'activité piscicole.

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

Rappels

L'édification des clôtures est soumise à déclaration ; toutefois l'édification des clôtures habituellement nécessaires à l'activité agricole ou sylvicole en est exemptée : article L.441-2, 2^{ème} alinéa du Code de l'Urbanisme.

Article A 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- En zone Aa, sont interdites toutes les occupations et installations agricoles hors sol et classés.

- En zone Ac, sont interdites toutes les occupations et installations agricoles, autres que piscicoles.

Sont également interdites toutes occupations et utilisations du sol non prévues à l'article A2.

Article A 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

Les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions ci-après :

. Les constructions à caractère fonctionnel (bâtiments agricoles, serres, îlots, locaux de transformation et de conditionnement des produits provenant de l'exploitation...) si elles sont liées et nécessaires au fonctionnement d'une exploitation agricole.

. Les constructions à usage d'habitation nécessaires au logement de l'exploitant agricole et de sa famille, et le cas échéant de ses salariés sous réserve qu'ils habitent avec lui.

. Des aménagements et constructions directement liées à l'exploitation familiale agricole (local de vente des produits de la ferme, gîtes ruraux...).

. Les constructions ou implantations nécessaires aux services publics ou en assurant la mission, pour lesquelles les dispositions de l'article 10 ne sont pas applicables.

Critères permettant d'apprécier le lien entre la construction d'habitation et l'activité

agricole

- Lien avec l'exploitation agricole : les locaux à usage d'habitation doivent être justifiés par la présence permanente d'un exploitant ou d'un salarié familial agricole sur les lieux de son activité. Ils seront localisés à proximité immédiate du siège d'exploitation. Le nombre total de logements devra être en rapport avec l'importance de l'activité agricole.

- Définition de l'exploitation agricole : l'exploitation doit être individuelle et familiale, éventuellement en G.A.E.C. sous réserve que l'exploitant habite sur place, et mettre en valeur une superficie égale ou supérieure à la surface minimum d'installation applicable dans le département du Puy-de-Dôme. L'exploitation peut comporter des cultures ou élevages spécialisés autres que hors sol. Les coefficients d'équivalence ne pourront être appliqués, s'il y a lieu, que si l'exploitation a été mise en valeur depuis plus de trois ans, sauf si le demandeur est bénéficiaire d'une D.J.A. (Dotation aux Jeunes Agriculteurs).

- Définition de l'exploitant agricole : l'exploitant doit mettre en valeur une exploitation agricole telle qu'elle est définie ci-dessus. Il doit en outre, bénéficier des prestations de l'assurance maladie des exploitants agricoles. Si le bénéficiaire, ne bénéficie pas de telles prestations, et qu'il exerce une activité autre qu'agricole (cas de la double activité), il doit déjà utiliser des bâtiments agricoles à proximité du logement prévu, et doit avoir mis en valeur pendant une durée minimale de 3 ans, une exploitation agricole telle qu'elle est définie au paragraphe précédent.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article A 3 - ACCÈS ET VOIRIE

1 - ACCÈS

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit notamment en ce qui concerne les commerces et autres activités commerciales.

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques.

Les accès doivent être adaptés à l'opération, aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique et satisfaire aux règles de sécurité, notamment à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

Les accès doivent respecter l'écoulement des eaux de la voie publique.

Hors agglomération, les accès pourront être interdits sur Routes Départementales, sauf à réaliser un aménagement de sécurité.

Les nouveaux accès privés sur les routes départementales devront faire l'objet d'une permission de voirie du Président du Conseil Général (application de l'article L 113-2 du code de la voirie routière). Cette permission de voirie prescrira notamment les conditions de sécurité routière à respecter.

2 - VOIRIES

Les voies doivent être adaptées à l'opération et conformes aux exigences de sécurité. Leur aménagement doit donc permettre l'accès des véhicules de secours et de collecte des ordures ménagères.

Des aires de retournement sont à prévoir obligatoirement pour les voies en impasse, lorsque cet aménagement s'impose pour des raisons de sécurité des biens et des personnes.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Article A 4 - DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

- EAU POTABLE

Tout immeuble à usage d'habitation ou d'activité doit être raccordé au réseau public d'eau potable présent sur l'ensemble du territoire Communal.

Toutes les mesures nécessaires doivent être prises pour protéger le réseau public d'eau potable et les réseaux intérieurs privés destinés aux usages sanitaires contre les risques de retour d'eau polluée, par un dispositif agréé.

Les réseaux particuliers qui peuvent présenter un risque pour la santé publique, notamment risque de retour d'eau sur le réseau public d'eau potable, sont soumis à déclaration auprès de la D.D.A.S.S. (décret n° 89.3 du 3 Janvier 1989).

En l'absence de réseau public de distribution, la desserte par source, puits ou forage privé, ne pourra être admise que dans les conditions prévues par la réglementation en vigueur, notamment après autorisation préfectorale ou déclaration à la D.D.A.S.S.. La protection de cette ressource en eau contre les contaminations bactériologiques et chimiques doit être assurée.

- ASSAINISSEMENT

*** Eaux usées**

. Il est conseillé de se référer au zonage d'assainissement pour connaître les zones d'installation d'assainissement collectif ou autonome.

. Tout immeuble à usage d'habitation ou d'activité produisant des eaux usées, doit être raccordé au réseau public d'assainissement s'il existe.

. En l'absence du réseau d'assainissement, les constructions comporteront un système d'assainissement non collectif adapté, conforme à la réglementation en vigueur. Dans ce cas, une étude à la parcelle est nécessaire.

. Tout effluent non domestique est soumis à autorisation de raccordement. Celui-ci peut être subordonné à certaines conditions, notamment à un pré-traitement approprié.

. Le dispositif d'assainissement des constructions doit être prévu en séparatif.

. En cas d'installation du réseau d'assainissement collectif, le raccordement au réseau d'eaux usées est obligatoire dans un délai maximum de deux ans.

. L'évacuation des effluents et des eaux usées non traitées dans les rivières, fossés ou réseau d'eaux pluviales est interdite.

*** Eaux pluviales**

. Tout immeuble à usage d'habitation ou d'activité doit être raccordé au réseau public d'eau pluviale s'il existe.

. En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, 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.

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

. En cas d'installation du réseau d'assainissement collectif, le raccordement au réseau d'eaux pluviales est obligatoire dans un délai maximum de deux ans.

Les réseaux privés électriques et téléphoniques de desserte des constructions sont à enterrer sur toute la partie appartenant au domaine public.

Article A 5 - CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

Non règlement.

Article A 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Implantation libre.

Article A 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Implantation libre.

Article A 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Non réglementé.

Article A 9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

Article A 10 - HAUTEUR

La hauteur est mesurée à partir du terrain naturel jusqu'au sommet des bâtiments, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclues.

La hauteur maximum est fixée à 9 mètres maximum au faîtage pour les habitations, et 12 mètres pour les autres bâtiments.

Une hauteur supérieure à la réglementation est admise pour des impératifs techniques ou des constructions ou installations nécessaires aux services publics ou en assurant la mission.

Article A 11 - ASPECT EXTÉRIEUR

Non réglementé.

Article A 12 - STATIONNEMENT

Non réglementé.

Article A 13 - ESPACES LIBRES, PLANTATIONS

Non réglementé.

SECTION III - POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article A 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.

TITRE V
Dispositions applicables
aux
ZONES NATURELLES
et FORESTIÈRES N

RÈGLEMENT DE LA ZONE N

CARACTÈRE DE LA ZONE

Il s'agit d'une zone naturelle ou forestière, équipée ou non, qu'il convient de protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt historique, esthétique ou écologique, soit d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels, de qualité ou non.

Elle comprend un secteur Nf (zone présentant un intérêt forestier)

Elle comprend également un secteur susceptible d'être inondé, notamment par les crues de l'Allier et de la Dore qui répond aux dispositions de la servitude EL2 (décret de 1969), mais également par la Credogne.

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

Article N 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites toutes les constructions et installations nouvelles, sauf prévues à l'article N 2. Dans les secteurs concernés par le risque d'inondation de la Credogne, sont également

interdits :

- . les caves et les sous-sols
- . les dépôts et obstacles (clôture, muret, etc.).

Article N 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIÈRES

Les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions ci-après :

. Les constructions ou implantations nécessaires aux services publics ou en assurant la mission pour lesquelles les dispositions des articles N 9, N 10 et N 11 ne sont pas applicables.

. Les installations nouvelles liées aux activités agrotouristiques et équestres dans la limite de 350 m² de S.H.O.B.. Les installations et élevages équins devront être à 150 mètres minimum des bâtiments d'habitation existants non liés à ces activités.

. L'extension, la réparation ou le changement de destination des bâtiments existants est admise dans les conditions suivantes :

- la transformation intérieure sans changement de volume extérieur ;
- les constructions annexes à l'habitation (abris de jardin, garages...) à condition qu'elles soient situées à proximité de l'habitation et que leur surface soit inférieure à 40 m² au total sur l'unité foncière ;

- l'extension sous réserve que la SHOB soit inférieure à 100 % de la SHOB existante, dans la limite de 150 m² de SHOB pour les immeubles à usage d'habitation et de 350m² de S.H.O.B. pour les immeubles à usage économiques ;

Les bâtiments d'une surface totale hors œuvre brute inférieure à 50 m² sont exclus de ces possibilités ;

. les travaux nécessaires à la modernisation des campings-caravanings existants, à l'extension de leur capacité d'accueil ou à leur amélioration en vue d'un classement dans des catégories supérieures.

Dans les secteurs concernés par le risque inondation de la Credogne, les occupations et utilisations du sol devront également respecter les conditions ci-après :

. Les aménagements, changements de destination et extensions des constructions existantes à condition que le niveau habitable soit à une cote minimale de 286,30 m NGF dans le secteur de la Papèterie (*se reporter au plan de zonage pour les secteurs*).

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article N 3 - ACCÈS ET VOIRIE

1 - ACCES

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit notamment en ce qui concerne les commerces et autres activités commerciales.

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques.

Les accès doivent être adaptés à l'opération, aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique et satisfaire aux règles de sécurité, notamment à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

Les accès doivent respecter l'écoulement des eaux de la voie publique.

Hors agglomération, les accès pourront être interdits sur Routes Départementales, sauf à réaliser un aménagement de sécurité.

Les nouveaux accès privés sur les routes départementales devront faire l'objet d'une permission de voirie du Président du Conseil Général (application de l'article L 113-2 du code de la voirie routière). Cette permission de voirie prescrira notamment les conditions de sécurité routière à respecter.

2 - VOIRIES

Les voies doivent être adaptées à l'opération et conformes aux exigences de sécurité. Leur aménagement doit donc permettre l'accès des véhicules de secours et de collecte des ordures ménagères.

Des aires de retournement sont à prévoir obligatoirement pour les voies en impasse, lorsque cet aménagement s'impose pour des raisons de sécurité des biens et des personnes.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Article N 4 - DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

- **EAU POTABLE**

Tout immeuble à usage d'habitation ou d'activité doit être raccordée au réseau public d'eau potable présent sur l'ensemble du territoire Communal.

Toutes les mesures nécessaires doivent être prises pour protéger le réseau public d'eau potable et les réseaux intérieurs privés destinés aux usages sanitaires contre les risques de retour d'eau polluée, par un dispositif agréé.

Les réseaux particuliers qui peuvent présenter un risque pour la santé publique, notamment risque de retour d'eau sur le réseau public d'eau potable, sont soumis à déclaration auprès de la D.D.A.S.S. (décret n° 89.3 du 3 Janvier 1989).

En l'absence de réseau public de distribution, la desserte par source, puits ou forage privé, ne pourra être admise que dans les conditions prévues par la réglementation en vigueur, notamment après autorisation préfectorale ou déclaration à la D.D.A.S.S.. La protection de cette ressource en eau contre les contaminations bactériologiques et chimiques doit être assurée.

- **ASSAINISSEMENT**

* **Eaux usées**

. Il est conseillé de se référer au zonage d'assainissement pour connaître les zones d'installation d'assainissement collectif ou autonome.

. Tout immeuble à usage d'habitation ou d'activité produisant des eaux usées, doit être raccordée au réseau public d'assainissement s'il existe.

. En l'absence du réseau d'assainissement, les constructions comporteront un système d'assainissement non collectif adapté, conforme à la réglementation en vigueur. Dans ce cas, une étude à la parcelle est nécessaire.

. Tout effluent non domestique est soumis à autorisation de raccordement. Celui-ci peut être subordonné à certaines conditions, notamment à un pré-traitement approprié.

. Le dispositif d'assainissement des constructions doit être prévu en séparatif.

. En cas d'installation du réseau d'assainissement collectif, le raccordement au réseau d'eaux usées est obligatoire dans un délai maximum de deux ans.

. L'évacuation des effluents et des eaux usées non traitées dans les rivières, fossés ou réseau d'eaux pluviales est interdite.

* **Eaux pluviales**

. Tout immeuble à usage d'habitation ou d'activité doit être raccordée au réseau public d'eau pluviale s'il existe.

. En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, 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.

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

. En cas d'installation du réseau d'assainissement collectif, le raccordement au réseau d'eaux pluviales est obligatoire dans un délai maximum de deux ans.

Les réseaux privés électriques et téléphoniques de desserte des constructions sont à enterrer sur toute la partie appartenant au domaine public.

Article N 5 - CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé sous réserve des distances imposées par la commune pour permettre l'aménagement ou l'élargissement des voies de circulation.

Article N 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Implantation libre.

Article N 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Implantation libre.

Article N 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Non réglementé.

Article N 9 - EMPRISE AU SOL

Le Coefficient d'Emprise au Sol est fixé à 0,4.
La surface couverte ne pourra excéder 40 % du terrain.

Les dispositions de cet article ne s'appliquent pas aux constructions ou implantations nécessaires aux services publics ou en assurant la mission.

Article N 10 - HAUTEUR

La hauteur est mesurée à partir du terrain naturel jusqu'au sommet des bâtiments, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclues.

La hauteur maximum est fixée à 9 mètres au faîtage.

Une hauteur supérieure à la réglementation est admise pour des impératifs techniques ou des constructions et installations nécessaires aux services publics ou en assurant la mission.

Article N 11 - ASPECT EXTÉRIEUR

L'aspect et l'implantation des constructions nouvelles doivent être conçus en considérant autant que possible leur intégration dans le paysage naturel ou bâti existant.

Les constructions nouvelles dont l'aspect général ou certains détails architecturaux, notamment la couleur ou les matériaux de toiture, sont de nature à heurter gravement les usages locaux ou l'aspect général de la Commune, sont interdites.

Les constructions nouvelles s'adapteront autant que possible au profil du terrain naturel.

Afin de conserver une unité avec le bâti traditionnel, les lignes de faitage doivent être parallèles à la plus grande longueur des bâtiments.

Les enduits de façade rappelleront la couleur sable du pays et les nuances du bâti ancien (gris beige, beige doré...). Les enduits de couleur vive, blanche, à gros relief ou à ciment gris sont proscrits.

Les bâtiments annexes et extensions seront traités dans les mêmes matériaux et couleurs que le bâtiment principal.

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

L'ordonnancement architectural du bâti, des éléments bâtis repérés au titre de l'article L. 123.1.7 du Code de l'Urbanisme lors de l'implantation de nouvelles constructions ou extensions, devra être respecté.

La démolition de ces éléments sera subordonnée à la délivrance d'un permis de démolir.

Les dispositions de cet article ne s'appliquent pas aux constructions ou implantations nécessaires aux services publics ou en assurant la mission.

Article N 12 - STATIONNEMENT

Non réglementé.

Article N 13 - ESPACES LIBRES, PLANTATIONS

La préservation et la mise en valeur d'arbres isolés et d'alignements remarquables localisés sur les documents graphiques doivent être assurées.

Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article L130-1 du Code de l'urbanisme.

SECTION III - POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article N 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.

ANNEXE- DÉFINITIONS DE BASE

- COUPE ET ABATTAGE D'ARBRES

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

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

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

- DÉFRICHEMENT

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

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

- ÉLÉMENT de PAYSAGE

*** Article L.123.1 alinéa 7 du Code de l'Urbanisme**

Les plans locaux d'urbanisme 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.

*** PERMIS de DÉMOLIR - Les dispositions du permis de démolir s'appliquent :**

d/ Dans les zones délimitées par un Plan Local d'Urbanisme rendu public ou approuvé, et dans les communes dont la population est égale ou supérieure à 10 000 habitants.

- EMPLACEMENT RÉSERVÉ

*** Articles L.123.1.8° et R.123.11 d) du Code de l'Urbanisme**

Le propriétaire, d'un terrain bâti ou non bâti réservé par un Plan Local d'Urbanisme pour un ouvrage public, peut dès que le P.L.U. est opposable aux tiers, même si à cette date une décision de sursis lui ayant été opposée est en cours de validité, exiger de la collectivité ou du service public au bénéfice duquel le terrain a été réservé qu'il soit procédé à son acquisition.

La collectivité ou le service public au bénéfice duquel le terrain est réservé doit se prononcer dans le délai d'un an à compter de la réception en Mairie de la demande de propriétaire. En cas

d'accord amiable, le prix d'acquisition doit être payé au plus tard deux ans à compter de la réception en Mairie de cette demande.

* **Article R.123.32 du Code de l'Urbanisme**

Les terrains bâtis ou non, inscrits en emplacement réservé par un P.L.U., sont inconstructibles, sauf à obtenir un permis pour une construction à caractère précaire (article L.423.1)

* **Article R.123.10 alinéa 3 du Code de l'Urbanisme**

Les emplacements réservés sont déduits de la superficie prise en compte pour le calcul des possibilités de construction. Toutefois le propriétaire d'un terrain dont une partie est comprise dans un de ces emplacements et qui accepte de céder gratuitement cette partie à une collectivité bénéficiaire de la réserve peut être autorisé à reporter sur la partie restante un droit de construire correspondant à tout ou partie du coefficient d'occupation du sol affectant la superficie du terrain qu'il cède gratuitement à la collectivité.

- **ALIGNEMENT**

L'alignement est la détermination, par l'autorité administrative compétente, de la limite du domaine public routier au droit des propriétés riveraines. Le domaine public routier comprend l'ensemble des biens du domaine public de l'Etat, des Départements et des Communes, affectés aux besoins de la circulation terrestre, à l'exception des voies ferrées (art. L.111.1 et L.111.2 du Code de la Voirie Routière).

- **COEFFICIENT D'EMPRISE AU SOL (C.E.S.)**

Le Coefficient d'Emprise au Sol est le quotient de la surface construite au sol par la surface du terrain d'assiette.

- **COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)**

Le Coefficient d'Occupation du Sol est le rapport exprimant le nombre de mètres carrés de plancher hors oeuvre net susceptibles d'être construits par mètre carré de sol.

- **SURFACE HORS OEUVRE BRUTE (S.H.O.B.)**

La Surface de plancher Hors Oeuvre brute d'une construction est égale à la somme des surfaces de plancher de chaque niveau de la construction.

- **SURFACE HORS OEUVRE NETTE (S.H.O.N.)**

La surface de plancher hors oeuvre nette d'une construction est égale à la surface hors oeuvre brute de cette construction après déduction :

a) des surfaces de plancher hors oeuvre des combles et des sous-sols non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial,

b) des surfaces des locaux dont la hauteur sous plafond est inférieure à 1,50 m

c) des surfaces de plancher hors oeuvre des toitures-terrasses, des balcons, des loggias, ainsi que des surfaces non closes situées au rez-de-chaussée,

d) des surfaces de plancher hors oeuvre des bâtiments ou des parties de bâtiments aménagées en vue du stationnement des véhicules,

e) des surfaces de plancher hors oeuvre des bâtiments affectés au logement des récoltes, des animaux ou du matériel agricole ainsi que des surfaces des serres de production, locaux destinés à abriter les récoltes, à héberger les animaux

f) d'une surface égale à 5 % des surfaces hors oeuvre affectées à l'habitation telles qu'elles résultent le cas échéant de l'application des a, b, et c ci-dessus.

Sont également déduites de la surface hors oeuvre, dans le cas de la réfection d'un immeuble à usage d'habitation et dans la limite de cinq mètres-carrés par logement, les surfaces de planchers affectées à la réalisation de travaux tendant à l'amélioration de l'hygiène des locaux et celles résultant de la fermeture de balcons, loggias et surfaces non closes situées en rez-de-chaussée, les surfaces nécessitées par la présence de personnes handicapées.

- **HAUTEUR**

La hauteur est mesurée à partir du terrain naturel jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclues.