



## Dossier de déclaration de projet emportant mise en compatibilité n°4 du PLUi du Pays de Lapalisse

### 2.4 REGLEMENT

Plan Local d'Urbanisme Intercommunal du Pays de Lapalisse approuvé le 18 Juin 2009

Révision simplifiée n°1 du PLUi approuvée le 22 Juin 2011

Modification n°1 du PLUi approuvée le 22 Juin 2011

Modification simplifiée n°1 du PLUi approuvée le 30 Novembre 2011

Révision simplifiée n°2 à 10 du PLUi approuvées les 3 Septembre 2013 et 29 Novembre 2013

Modification n°2 du PLUi approuvée le 3 Septembre 2013

Modification simplifiée n°2 du PLUi approuvée le 27 Avril 2015

Modification simplifiée n°3 du PLUi approuvée le 2 Juin 2016

Modification simplifiée n°4 du PLUi approuvée le 24 Juillet 2018

Mises en compatibilités n°1 et 2 du PLUi approuvées le 18 Décembre 2018 et le 24 Septembre 2020

Modification simplifiée n°4 du PLUi approuvé en Juillet 2018

Mise en compatibilité n°3 du PLUi approuvé le 15 Juillet 2021;

#### **Déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLUi du Pays de Lapalisse pour l'extension de la zone d'activités du Prés de la Grande Route**

Prescription par délibération du Conseil Communautaire en date du 15 Juillet 2021, complétée par la délibération du 18 Janvier 2022 et par arrêté du 6 Aout 2021, complété par arrêté du **XX** Janvier 2022



## TITRE I - DISPOSITIONS GENERALES

Article 1 - Champ d'application territorial du plan.

Article 2 - Contenu réglementaire du Plan Local d'Urbanisme.

Article 3 - Portée du règlement à l'égard d'autres législations relatives à l'occupation des sols.

Article 4 - Zones du PLU.

Article 5- Dispositions spécifiques aux équipements publics. Article

6 - Bâtiments existants.

Article 7 - Bâtiments sinistrés. Article

8 - Adaptations mineures. Article 9 :

Patrimoine archéologique.

Article 10 - Article 38 II de la loi sur l'eau n°92-3 du 3 janvier 1992.

Article 11 : Loi n°93-24 du 8 janvier 1993 relative à la protection et à la mise en valeur des paysages.

Article 12 : Loi du 2 février 1995 relative au renforcement de la protection de l'environnement.

Article 13 : mouvements de terrains liés au retrait/gonflement des argiles. Article

14 : Dispositions applicables aux eaux pluviales

Article 15 - Dispositions applicables aux cours d'eau Article

16 - Rappel

## TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES DU PLU



# **TITRE I - DISPOSITIONS GENERALES**



Ce règlement est établi conformément aux articles R.123-1 à R.123-25 du Code de l'urbanisme.

Il fixe les règles applicables à l'ensemble des zones du territoire couvert par le plan.

## **Article 1 - Champ d'application territorial du règlement :**

Le présent règlement s'applique à L'ensemble du territoire de la Communauté de Communes du Pays de Lapalisse, soit aux communes d'Andelaroche, Barraix-Bussolles, Bert, Billezois, Droiturier, Isserpent, Lapalisse, Le Breuil, Périgny, Saint-Christophe, Saint-Etienne-de-Vicq, Saint-Pierre-Laval, Saint-Prix et Servilly.

## **Article 2 - Contenu réglementaire du Plan Local d'Urbanisme :**

Le PLU est divisé en quatre parties constituant un ensemble de règles. Seuls le règlement et les documents graphiques sont opposables à toute personne publique ou privée pour l'exécution de tous travaux, constructions, plantations, affouillements ou exhaussements des sols, pour la création de lotissements et l'ouverture des installations classées appartenant aux catégories déterminées dans le plan, conformément à l'article L.123-5 du code de l'urbanisme.

Soit :

- Le rapport de présentation définit à l'article R.123-2 du code de l'urbanisme.
- Le projet d'aménagement et de développement durable (PADD) définit à l'article R.123.3 du code de l'urbanisme.
- Les orientations d'aménagement selon l'article L.123-1 du code de l'urbanisme.
- Le règlement et les documents graphiques.
- Les annexes.

Conformément à la jurisprudence, le PLU est opposable à toutes occupations et utilisations, même si elles ne sont pas soumises à autorisation ou déclaration.

Ces travaux ou opérations doivent, en outre, être compatibles avec les orientations d'aménagement figurant au rapport de présentation du PLU et en cohérence avec les orientations générales du PADD.

## **Article 3 - Portée du règlement à l'égard d'autres législations relatives à l'occupation des sols :**

### **S'imposent au règlement du PLU :**

1/ Les servitudes d'utilité publique mentionnées à l'annexe du plan.



**2/ Les articles suivants de la partie législative du code de l'urbanisme (en vigueur lors de l'approbation du PLU) :**

**Article L.111-7:**

"Il peut être sursis à statuer sur toute autre demande d'autorisation concernant des travaux, constructions ou installations dans les cas prévus par les articles L.111-9 et L.111-10 du présent titre, ainsi que les articles L.123-6 (dernier alinéa), L.311-2 et L.313-2 (alinéa 2) du présent Code et par l'article L.331-6 du Code de l'Environnement."

**Article L.111-9 :**

"L'autorité compétente peut surseoir à statuer dans les conditions définies à l'article L.111-8 dès la date d'ouverture de l'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique d'une opération, sur les demandes d'autorisation concernant des travaux, constructions ou installations à réaliser sur des terrains devant être compris dans cette opération."

**Article L.111-10 :**

"Lorsque des travaux, des constructions ou des installations sont susceptibles de compromettre ou de rendre plus onéreuse l'exécution de travaux publics, le sursis à statuer peut être opposé, dans les conditions définies à l'article L. 111-8, dès lors que la mise à l'étude d'un projet de travaux publics a été prise en considération par l'autorité compétente et que les terrains affectés par ce projet ont été délimités. L'autorité compétente peut surseoir à statuer, dans les mêmes conditions, sur les demandes d'autorisation concernant des travaux, constructions ou installations susceptibles de compromettre ou de rendre plus onéreuse la réalisation d'une opération d'aménagement qui a été prise en considération par le conseil municipal ou par l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale compétent, ou dans le périmètre des opérations d'intérêt national, par le représentant de l'État dans le département. La délibération du conseil municipal ou de l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale ou l'arrêté de l'autorité administrative qui prend en considération le projet d'aménagement délimite les terrains concernés.

Le sursis à statuer ne peut être prononcé que si l'acte décidant de la prise en considération a été publié avant le dépôt de la demande d'autorisation."

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

**Article L.421-4 :**

"Un décret en Conseil d'État arrête la liste des constructions, aménagements, installations et travaux qui, en raison de leurs dimensions, de leur nature ou de leur localisation, ne justifient pas l'exigence d'un permis et font l'objet d'une déclaration préalable.

Les clôtures sont également soumises à déclaration préalable."



**Article L.421-5 :**

"Un décret en Conseil d'État arrête la liste des constructions, aménagements, installations et travaux qui, par dérogation aux dispositions des articles L. 421-1 à L. 421-4, sont dispensés de toute formalité au titre du présent code en raison :

- a) De leur très faible importance ;
- b) De la faible durée de leur maintien en place ou de leur caractère temporaire compte tenu de l'usage auquel ils sont destinés ;
- c) Du fait qu'ils nécessitent le secret pour des raisons de sûreté ;
- d) Du fait que leur contrôle est exclusivement assuré par une autre autorisation ou une autre législation."

**3/ Les articles suivants de la partie réglementaire du code de l'urbanisme (en vigueur lors de l'approbation du PLU) :**

**Article R.111-2 :**

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

**Article R.111-4 :**

"Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature, par sa localisation, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques."

**Article R.111-15 :**

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

**Article R.111-21 (sauf secteur ZPPAUP):**

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



#### **4/ La règle de réciprocité d'implantation des bâtiments de l'article L.111-3 du code rural :**

"Lorsque des dispositions législatives ou réglementaires soumettent à des conditions de distance l'implantation ou l'extension de bâtiments agricoles vis-à-vis des habitations et immeubles habituellement occupés par des tiers, la même exigence d'éloignement doit être imposée à ces derniers à toute nouvelle construction et à tout changement de destination précités à usage non agricole nécessitant un permis de construire, à l'exception des extensions de constructions existantes.

Dans les parties actuellement urbanisées des communes, des règles d'éloignement différentes de celles qui résultent du premier alinéa peuvent être fixées pour tenir compte de l'existence de constructions agricoles antérieurement implantées. Ces règles sont fixées par le plan local d'urbanisme ou, dans les communes non dotées d'un plan local d'urbanisme, par délibération du conseil municipal, prise après avis de la chambre d'agriculture et enquête publique.

Dans les secteurs où des règles spécifiques ont été fixées en application de l'alinéa précédent, l'extension limitée et les travaux rendus nécessaires par des mises aux normes des exploitations agricoles existantes sont autorisés, nonobstant la proximité de bâtiments d'habitation.

Par dérogation aux dispositions du premier alinéa, une distance d'éloignement inférieure peut être autorisée par l'autorité qui délivre le permis de construire, après avis de la chambre d'agriculture, pour tenir compte des spécificités locales. Une telle dérogation n'est pas possible dans les secteurs où des règles spécifiques ont été fixées en application du deuxième alinéa.

Il peut être dérogé aux règles du premier alinéa, sous réserve de l'accord des parties concernées, par la création d'une servitude grevant les immeubles concernés par la dérogation, dès lors qu'ils font l'objet d'un changement de destination ou de l'extension d'un bâtiment agricole existant dans les cas prévus par l'alinéa précédent."

### **Article 4 - Zones du PLU :**

Le territoire du PLU est divisé en 4 grandes zones.

Des secteurs spécifiques ont été créés notamment autour des zones inondables, mais aussi pour prendre en compte la présence de la ZPPAUP (sur les communes de Lapalisse et Saint-Prix)...

Pour plus de clarté, les mêmes appellations ont été reprises sur l'ensemble des communes mais avec des spécificités pour certaines d'entre elles, ce que nous préciserons dans ce règlement.

#### **1/ Les zones urbaines :**

Elles sont identifiées sur les documents graphiques par la lettre U suivi d'une lettre propre à chaque sous zone.

Cette zone concerne les secteurs déjà urbanisés quel que soit leur niveau d'équipements publics ou les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.



UA	Zone à très forte densité concernant le centre ville de Lapalisse (vocation habitat + commerce).
UB	Zone d'assez forte densité à vocation d'habitat et de commerces.
UC	Zone à dominante d'habitat de moyenne densité.
Uh	Zone à dominante d'habitat à tissu continu ou discontinu (assainissement individuel).
UI	Zone réservée aux activités industrielles, artisanales ou commerciales d'une certaine importance.
Ut	Zone réservée aux activités touristiques (dont hébergement), culturelles et de loisirs.

*Nb : seule la zone Uh est concernée par un assainissement individuel (l'ensemble des autres zones est concerné par un assainissement collectif).*

## **2/ Les zones à urbaniser.**

Elles sont identifiées sur les documents graphiques par les lettres AU suivi d'une lettre propre à chaque sous zone.

### **Article R.123-6 :**

*"Les zones à urbaniser sont dites "zones AU". Peuvent être classés en zone à urbaniser les secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation.*

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

*Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, son ouverture à l'urbanisation peut être subordonnée à une modification ou à une révision du plan local d'urbanisme."*

AUa	Zone à urbaniser au fur et à mesure de la création des réseaux "manquants"
AUb	Zone à urbaniser préférentiellement sous condition de création d'un aménagement de zone ou d'un lotissement.
AUc	Zone à urbaniser sous condition de révision du PLU.
AUI	Zone à urbaniser réservée à des fonctions industrielles ou artisanales.
AUIa	<b>Zone à urbaniser réservée à des fonctions industrielles ou artisanales correspondant à l'extension de la zone d'activités Sud Allier de Lapalisse</b>
AUh	Zone à urbaniser à vocation hôtelière



### **3/ Les zones agricoles :**

Elles sont identifiées sur les documents graphiques par la lettre A suivi d'une lettre propre à chaque sous zone.

Ces zones concernent les secteurs équipés ou on à protéger en raison de la richesse agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

A	Zone agricole
---	---------------

### **4/ Les zones naturelles et forestières :**

Elles sont identifiées sur les documents graphiques par la lettres N suivi d'une lettre propre à chaque sous zone.

Ces zones concernent :

- Les zones à protéger en raison de la qualité des sites, milieux naturels et paysages
- Zones à protéger en raison de l'existence d'une exploitation forestière.
- Zones à protéger en raison de leur caractère d'espace naturel.
- Zones où l'urbanisation n'est pas autorisée pour des raisons d'équilibre entre les secteurs constructibles et non constructibles.

Np	Zone naturelle paysagère
Ni	Zone naturelle inondable.
Nf	Zone naturelle de bois et forêts.
Nha	Zone d'habitat en milieu agricole ou naturel.
Nsl	Zone naturelle réservée aux activités sportives et de loisir (stades de football notamment)
Nc	Zone d'exploitation de carrière
Nm	Zone d'exploitation minière

## **Article 5 - Dispositions spécifiques aux équipements publics :**

Les équipements publics (notamment les postes de transformation électriques ou de détente de gaz) dont la surface n'excède pas 20m<sup>2</sup> et la hauteur est inférieure à 3 mètres bénéficient des modulations suivantes en ce qui concerne les règles d'implantation.

Ils peuvent être implantés :

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

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

- Un mètre minimum.
- Trois mètres s'il existe une maison d'habitation implantée sur ladite limite séparative.

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



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

Au delà de 20 m<sup>2</sup> de surface et d'une hauteur supérieure à 3 mètres, les équipements publics sont soumis aux normes applicables à toutes les constructions (articles 5 à 14).

### **Article 6 - Bâtiments existants :**

Lorsqu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux règles d'urbanisme édictées par le règlement applicable à la zone, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de l'immeuble avec lesdites règles, ou qui tout au moins n'aggravent pas la non conformité de l'immeuble avec lesdites règles (assurer la solidité, améliorer l'aspect des constructions, permettre une extension mesurée).

### **Article 7 - Bâtiments sinistrés :**

Lorsque la reconstruction d'un bâtiment détruit par sinistre peut être autorisée en fonction des dispositions des articles 1 et 2 des règlements de zone et que le propriétaire sinistré, ou ses ayant droits à titre gratuit, procèdent, à la reconstruction sur le même terrain d'un bâtiment de même destination, les possibilités maximales d'occupation du sol fixées à l'article 14 des dits règlements peuvent être dépassés pour permettre d'atteindre une surface de plancher développée hors œuvre correspondant à celle existante avant destruction. De même, des modulations aux prescriptions d'emprise et de hauteur peuvent être admises dans la limite des caractéristiques des constructions sinistrées.

### **Article 8 - Adaptations mineures :**

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

### **Article 9- Patrimoine archéologique - rappel réglementaire :**

- Décret n°86-192 du 5 février 1986 relatif à la prise en compte de la protection du patrimoine archéologique dans certaines procédures d'urbanisme (J.O. du 11 février 1986).

*Article premier - Lorsqu'une opération, des travaux ou des installations soumises à l'autorisation de lotir, au permis de construire, au permis de démolir ou à l'autorisation des installations et travaux divers prévus par le code de l'urbanisme peuvent, en raison de leur localisation et de leur nature, compromettre la conservation ou la mise en valeur de vestiges ou d'un site archéologique, cette autorisation ou ce permis est délivré après avis du commissaire de la République qui consulte le directeur des antiquités.*

*En ce qui concerne le permis de démolir, faute d'avis motivé du commissaire de la République dans le délai d'un mois à dater de la réception de la demande d'avis, un avis favorable est réputé intervenu dans les*



*conditions précisées ci-dessus.*

*- Loi du 27 septembre 1941 portant réglementation des fouilles archéologiques Titre 111 - Des découvertes fortuites.*

*Article 14 - Lorsque, par suite de travaux ou d'un fait quelconque, des monuments, ruines, substructions, mosaïques, éléments de canalisation antique, vestiges d'habitation ou de sépultures anciennes, des inscriptions ou généralement des objets pouvant intéresser la préhistoire, l'histoire, l'art, l'archéologie ou la numismatique sont mis au jour, l'inventeur des vestiges et le propriétaire de l'immeuble où ils ont été découverts sont tenus d'en faire la déclaration immédiate au maire de la commune qui doit la transmettre sans délai au Préfet. Celui-ci avise le Ministre des affaires culturelles ou son représentant. Si des objets trouvés ont été mis en garde chez un tiers, celui-ci doit faire la même déclaration. Le propriétaire de l'immeuble est responsable de la conservation provisoire des monuments, substructions ou vestiges de caractère immobilier découverts sur ses terrains. Le dépositaire des objets assume à leur égard la même responsabilité. Le Ministre des Affaires Culturelles peut faire visiter les lieux où les découvertes ont été effectuées, ainsi que les locaux où les objets ont été déposés et prescrire toutes mesures utiles pour leur conservation.*

*Article L.531-14 du Code de l'Urbanisme : en application des dispositions du livre V du code du patrimoine, les travaux publics ou privés concourant à l'aménagement sont susceptibles d'être conditionnés à l'accomplissement de mesures de détection et le cas échéant, de conservation ou de sauvegarde par l'étude scientifique : ces mesures sont prescrites par le préfet de région. Toute découverte fortuite doit être signalée sans délai au service régionale de l'archéologie (DRAC).*

### **Article 10 - Article 38 II de la loi sur l'eau n°92-3 du 3 janvier 1992 :**

Cet article impose que soient délimitées au PLU, les zones visées à l'article L.372.3 du code des communes. Les communes délimitent après enquête publique :

- Les zones d'assainissement collectif où elles sont tenues d'assurer la collecte des eaux usées domestiques et le stockage, l'épuration et le rejet ou la réutilisation de l'ensemble des eaux collectées.
- Les zones relevant de l'assainissement non collectif où elles sont seulement tenues afin de protéger la salubrité publique, d'assurer le contrôle des dispositions d'assainissement et, si elles le décident, leur entretien.
- Les zones où des mesures doivent être prises pour limiter l'imperméabilisation des sols et pour assurer la maîtrise du débit et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement.
  
- Les zones où il est nécessaire de prévoir des installations pour assurer la collecte, le stockage éventuel et, tant que besoin, le traitement des eaux pluviales et de ruissellement lorsque la pollution qu'elles apportent au milieu aquatique risque de nuire gravement à l'efficacité des dispositifs d'assainissement.



## **Article 11 - Loi n°93-24 du 8 janvier 1993 relative à la protection et à la mise en valeur des paysages :**

Cette loi modifie l'article L.123-1 du code de l'urbanisme.

" Les plans locaux d'urbanisme doivent, à cette fin, en prenant en compte la préservation de la qualité des paysages et la maîtrise de leur évolution :

- Identifier et délimiter les quartiers, rues, monuments, sites, éléments de paysage et secteur à protéger ou à mettre en valeur pour des motifs d'ordre esthétique, historique ou écologique et définir le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur protection".

## **Article 12 - Loi du 2 février 1995 relative au renforcement de la protection de l'environnement :**

L'article 16 de la loi institue les Plans de Prévention des Risques Naturel prévisibles, dits P.P.R. Ceux-ci visent à limiter, dans une perspective de développement durable, les conséquences humaines et financières des catastrophes naturelles pour la collectivité nationale. Ce document est élaboré et mis en application par l'État. Le Plan de Prévention du risque d'inondation de la rivière Besbre a été approuvé par arrêté préfectoral du 5 août 1999.

Les articles 30 et 31 de la loi du 2 février 1995 relatifs au renforcement de la protection de l'environnement, instituent un inventaire départemental du patrimoine naturel et un rapport d'orientation qui intègrent notamment les paysages. Cet inventaire recense :

- Les sites, paysages et milieux naturels définis en application de textes dont la liste est fixée par décret.
- Les mesures de protection de l'environnement (...)

" Un rapport d'orientation élaboré par l'État énonce les mesures prévues, dans le cadre de ses compétences, pour assurer la protection et la gestion des sites, paysages et milieux naturels (...)"

Dans l'Allier, l'ouvrage de référence est "Inventaire des paysages du département de l'Allier" de juin 1995, conduit par la DIREN d'Auvergne, réalisé par le bureau Sycomore.

L'article L.111-1-4 du Code de l'Urbanisme a été modifié. il prévoit une marge de recul de 100 m ou 75 m de part et d'autre de l'axe des autoroutes et routes à grande circulation. Le quatrième alinéa ajoute :

" Les dispositions des alinéas précédents ne s'appliquent pas dès lors que les règles concernant ces zones contenues dans le plan d'occupation des sols, 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".

Cette inconstructibilité ne pourra être levée qu'à condition d'avoir réalisé les études spécifiques nécessaires auparavant.

Voir la partie "servitudes et contraintes locales" pour voir les communes et routes concernées.



### **Article 13 - Mouvements de terrain liés au retrait/gonflement des argiles :**

Le retrait gonflement des argiles (RGA) est conditionné par l'amplitude des minéraux argileux. Cette variation est sensible au changement de température et agit directement sur la teneur en eau des sols. Cette évaporation ou cette absorption en eau déclenche des mouvements de terrain sur ce type de sol. L'année 2003, année de sécheresse a engendré et engendre encore de tels mouvements et cela peut avoir une incidence sensible sur les constructions. Aussi, une étude concernant les mouvements de terrains liés au retrait/gonflement des argiles (phénomène lié à la sécheresse et à la réhydratation des sols argileux) a été réalisée afin de déterminer les secteurs potentiellement à risque sur le territoire. Il en résulte que le territoire communautaire est relativement peu touché par ce phénomène.

Ce risque est à prendre en compte lors de la construction. Une carte des zones concernées figure dans le diagnostic du PLU.

De même, une documentation sur ces gonflements est fournie au pétitionnaire lors des demandes d'urbanisme concernant des constructions.

### **Article 14 - Dispositions applicables aux eaux pluviales**

Afin de maîtriser l'écoulement des eaux pluviales, toute création nouvelle de surface imperméabilisée devra être accompagnée d'un dispositif permettant d'assurer la collecte (gouttière), la rétention (citerne) et l'infiltration (si le sol le permet) des eaux pluviales.

Le fossé enherbé apporte une excellente réponse à la pollution chronique, en ralentissant la vitesse des écoulements et en écrêtant les débits par de faibles pentes, les fossés permettent de traiter sur place le flux pollué.

Ainsi la création de voiries sera accompagnée par la mise en place de fossés enherbés.

#### Pour les zones AUI :

La mise en œuvre de techniques d'infiltration et de techniques alternatives de stockage / traitement / réutilisation des eaux pluviales à la parcelle doit être préalablement étudiée pour tout projet.

Le stockage avec débit de fuite régulé et traité ne sera utilisé que si les conditions du site ne permettent pas la mise en œuvre des techniques précédemment citées.

L'ensemble du dispositif devra générer un débit inférieur ou égal à celui généré par le terrain avant son aménagement.

#### Pour les routes départementales:

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

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



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

Concernant le rejet des eaux des riverains : dans le cas d'opérations de lotissement, les aménageurs, au moment de l'autorisation de lotir devront étudier l'impact du rejet d'eau sur le réseau de collecte du Département. Ils devront indiquer dans leur projet le ou les points de rejet et en préciser le débit estimé. Le Département pourra demander une modification des conditions de rejet ou s'il le juge nécessaire demander à l'aménageur de prendre à sa charge tout dispositif permettant la limitation du débit de rejet des eaux. Le Conseil Général pourra refuser d'accepter les conditions de rejet d'eaux provenant indirectement du réseau communal s'il n'a pas été consulté lors d'une opération d'aménagement. Tout autre rejet non prévu ne sera pas autorisé. Dans le cas de construction individuelle, l'appréciation de l'impact du rejet se fera au moment du permis de construire.

Le long des routes départementales, la création et la modification des rejets seront réalisées conformément au règlement de voirie du Département et soumises à une permission de voirie instruite au nom du Département, par le service gestionnaire de la voirie, au titre du code de la voirie routière.

### **Article 15 - Dispositions applicables aux cours d'eau**

Tout cours d'eau présent sur une zone ouverte à l'urbanisation ou prévue d'être ouverte à l'urbanisation doit être protégé par la création d'une bande verte. Toute zone comprenant un cours d'eau doit être aménagée de manière réfléchie et cohérente dans l'optique de la protection du milieu naturel.

### **Article 16 - Dispositions applicables aux routes départementales**

#### **- Les accès**

Les accès sur les routes départementales doivent être limités pour des raisons de sécurité. Ainsi, on cherchera à utiliser autant que possible les accès existants et à regrouper les nouveaux accès par zone constructible. L'intérêt de regrouper les accès est de limiter le nombre des aménagements et de réfléchir à leur localisation. Par ailleurs, on permet un meilleur respect de l'espacement des carrefours entre eux.

Les accès publics aux futures zones commerciales ou bien aux zones devant générer un trafic dense ou lourd seront étudiés avec une attention particulière y compris leur liaison depuis les axes structurants. Il en va de même des accès particuliers aux établissements devant recevoir du public.

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

#### **- Les obstacles latéraux**

Les obstacles latéraux sont définis dans le guide technique édicté par le Service d'Études Techniques des Routes et Autoroutes (SETRA), ils comprennent notamment les arbres, poteaux, maçonneries, candélabres et certains supports de signalisation.



Le recul à observer pour l'implantation d'un obstacle est de 7 mètres du bord de chaussée ou de 4 mètres minimum derrière un dispositif de protection (glissière, fossé, banquette). Les recommandations de l'ARP (Aménagement des Routes Principales hors agglomération) préconisent un recul de 7 mètres depuis le bord de la chaussée jusqu'à l'entrée. Cette distance peut être réduite à 4 mètres dans le cas des routes existantes ou dans le cas des dispositifs de retenue qui isolent l'obstacle. Les routes départementales référencées grande liaison et liaisons départementales structurantes au sein du schéma directeur des routes entrent dans ce champ de mesures.

#### **- Les constructions en contrebas de la route**

Les nouvelles constructions et les extensions de bâtiments existants devront se prémunir de tout risque de chute de véhicule depuis la route par un dispositif agréé par le Conseil Général. Cette disposition concerne l'ensemble des sections des routes départementales qu'elles soient situées en rase campagne ou en zone agglomérée.

#### **Article 17 - Rappel**

Sont soumis à autorisation ou à déclaration;

- Les installations et travaux divers;
- Les démolitions selon les dispositions de l'article L 421-3 du code de l'urbanisme;
- Les coupes et abattages d'arbres dans les espaces boisés classés;
- Les défrichements sont irrecevables dans les espaces boisés classés;
- Les clôtures à l'exception de celles qui sont nécessaires à l'activité agricole.



## **TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES DU PLU**



## ZONE UA

### CARACTERE DE LA ZONE

Il s'agit d'une zone urbaine mixte, à forte densité d'habitat mais pouvant aussi comporter des commerces, des services, des bureaux, des activités commerciales et des équipements publics. Cette zone correspond au centre ville de Lapalisse.

Cette zone comprend :

- L'indice "i" indique le caractère inondable du secteur.

Sur les communes de Lapalisse et Saint-Prix : les prescriptions qui s'y appliquent sont celles du PPRI (plan de prévention des risques inondations) approuvé par arrêté préfectoral du 5 août 1999. Ce document est présent en annexe.

- Le secteur UAp2 correspond à la place Général Leclerc.

Peuvent se superposer à cette zone :

- Des emplacements réservés.

- Les prescriptions de la ZPPAUP approuvée par arrêté préfectoral du 16 février 2006. Ce document est présent en annexe.

## Section I – Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

### Article UA1 : Occupations du sol interdites

- Les installations classées (loi du 19 juillet 1976) sauf les établissements à usage d'activités comportant des installations classées (en respectant la législation en vigueur) correspondant à des besoins strictement nécessaires au fonctionnement d'une zone à caractère d'habitat et de services (laveries, garage, chaufferies collectives, etc.).

- Les bâtiments à usage agricole.

- Le stationnement de caravanes isolées et les terrains de camping-caravanage.

- Les affouillements ou exhaussements de sol et les exploitations de carrières.

- Les installations et travaux divers sauf les aires de stationnement ouvertes au public et les aires de sport.

- Les parcs résidentiels de loisirs (décret du 4 septembre 1980).

- Les habitations légères de loisirs (décret du 4 septembre 1980).



## Article UA2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Néant

## Section II – Conditions de l'occupation du sol

### Article UA3 : Accès et voirie

- Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins ou éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil.
- Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile.
- Lorsque les accès se font à partir d'une voie classée à grande circulation ou à grand trafic, ils devront être aménagés de telle manière que la visibilité vers la voie soit assurée dans de bonnes conditions de sécurité. Les accès sur de telles voies seront limités ou interdits s'il existe des possibilités d'accès indirects.
- Les voies en impasse desservant plus de 5 logements doivent être, dans leur partie terminale, aménagées de façon à permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour.
- La création de voies privées carrossables peut être soumise à des conditions particulières de tracé, de largeur et d'exécution dans l'intérêt de la circulation et de l'utilisation des terrains riverains ou avoisinants. Ces voies devront avoir une largeur au moins égale à 6 mètres quand elles desservent moins de 5 logements, 8 mètres dans les autres cas, avec une chaussée aménagée pour le passage de deux véhicules. Les chaussées des voies publiques devront être revêtues.

### Article UA4 : Desserte par les réseaux

#### 4.1 / Alimentation en eau :

Toute installation ou construction nouvelle doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes.

#### 4.2/ Eaux pluviales

Afin de maîtriser l'écoulement des eaux pluviales, toute création nouvelle de surface imperméabilisée devra être accompagnée d'un dispositif permettant d'assurer la collecte (gouttière), la rétention (citerne) et l'infiltration (si le sol le permet) des eaux pluviales.

Le fossé enherbé apporte une excellente réponse à la pollution chronique, en ralentissant la vitesse des écoulements et en écrétant les débits par de faibles pentes, les fossés permettent de traiter sur place le flux pollué. Ainsi la création de voiries sera accompagnée par la mise en place de fossés enherbés.



#### **4.3/ Assainissement :**

Toute installation ou construction nouvelle doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement, en respectant ses caractéristiques (système séparatif ou unitaire).

#### **4.4/ Réseaux d'électricité, de téléphone et autres :**

Pour toute construction nouvelle, le raccordement des différents réseaux, sur domaines publics et privés, devra être enterré, si les conditions techniques le permettent, selon les prescriptions qui seront imposées par le gestionnaire lors du dépôt du permis de construire ou de l'autorisation de travaux.

### **Article UA5 : Caractéristiques des terrains**

Il n'est pas fixé de règles particulières.

### **Article UA6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

1/ Les règles d'implantation par rapport aux voies ne s'appliquent qu'aux constructions principales. Les constructions annexes peuvent être implantées en retrait.

2/ La façade des constructions devra s'implanter à l'alignement des voies publiques existantes, modifiées ou à créer.

3/ Des implantations différentes de celles définies ci-dessus peuvent être autorisées dans les cas décrits ci-après :

- La mise en valeur d'éléments bâtis identifiés à la ZPPAUP.
- La réalisation de locaux techniques (transformateur électrique, détente de gaz, local à poubelles, etc. ....).
- Le respect de la trame bâtie pour tenir compte des constructions existantes sur des terrains contigus.
- Lorsque le projet de construction revêt un intérêt public.
- Lorsqu'il s'agit d'extensions de bâtiments existants ou de constructions de bâtiments annexes.

### **Article UA7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

A moins que le bâtiment à construire ne soit sur la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics bénéficient de modulations mentionnées au Titre I article 5 des dispositions générales.



### **Article UA8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Sur un même terrain, entre deux façades de bâtiments d'habitation comportant des ouvertures éclairant des pièces principales, il devra être respecté une distance égale à la hauteur du bâtiment le plus haut, sans être inférieure à 3 mètres.

Dans les autres cas, deux constructions non contiguës devront respecter une distance au moins égale à 3 mètres.

### **Article UA9 : Emprise au sol des constructions**

Il n'est pas fixé de règles particulières.

### **Article UA10 : Hauteur maximale des constructions**

#### **1 - Hauteur relative :**

Lorsque le bâtiment est édifié en bordure d'une voie publique, la distance comptée horizontalement de tout point de l'immeuble au point le plus proche de l'alignement opposé doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points.

Le long des limites séparatives, la hauteur doit s'ajuster aux dispositions de l'article UA7.

#### **2 - Hauteur absolue (mesurée à l'égout des toitures) :**

La hauteur maximale des constructions nouvelles sauf édifice public ne peut excéder 10 mètres avec une tolérance de dépassement de 2 mètres pour les ouvrages techniques de faible emprise (cheminée, machinerie d'ascenseur, antenne, chaufferie...).

- Dans le secteur UAp2, cette hauteur maximale est limitée à 8 mètres (hauteur équivalente à celle du bâtiment de La Poste).

### **Article UA11 : Aspect extérieur - Clôture**

#### **I/ Principe général :**

En aucun cas les constructions et installations à édifier ou à modifier ne doivent par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, 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 (article R.111.21 du Code de l'urbanisme).

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

Dans le périmètre de la ZPPAUP, indiqué sur le plan des servitudes, les constructions sont



soumises à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France.

## **II/ Règles générales :**

- Les différentes parties d'un bâtiment doivent être traitées de façon homogène.
- L'emploi à nu des matériaux destinés à être enduits et des imitations des matériaux est interdit.
- Dans le secteur Uap2, la rénovation des bâtiments existants et la construction de bâtiments nouveaux devront, par leurs proportions, leurs éléments de façades, matériaux et couleurs, assurer une continuité et une harmonie avec le bâtiment de La Poste.
- Les constructions en bois sont autorisées sous réserve de leur compatibilité avec l'harmonie du paysage urbain et naturel, elles devront présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect.

## **II/ Règles particulières :**

### 1/ Couverture :

- Il sera privilégié les toitures à 2 versants de pente.
- La tôle galvanisée est interdite.
- Pour la réfection de toitures ou l'extension des bâtiments existants, des matériaux d'aspect similaire à ceux d'origine pourront être utilisés dès lors que ce ne sont pas des matériaux précaires.

### 2/ Ouvertures :

- Les nouveaux percements dans les murs anciens auront les mêmes proportions que les ouvertures d'origine traditionnelle.

### 3/ Maçonneries et enduits :

- Les murs aveugles apparents et les murs séparatifs d'un bâtiment doivent avoir un aspect qui s'harmonise avec celui des façades principales.
- Sont interdits les pastiches d'architectures étrangères à la région, les imitations de matériaux et l'emploi au nu extérieur, de matériaux en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit.

### 4/ Les clôtures

Elles ne comporteront pas de parties pleines sur plus du tiers de leur surface et ne dépasseront pas une hauteur de 1,50 mètres. Elles devront être en harmonie avec les façades principales.

## **Article UA12 : stationnement**

Il n'est pas fixé de règles particulières.



### **Article UA13 : Espaces libres et plantations**

1/ Les surfaces libres de toutes constructions, ainsi que les parties délaissées des aires de stationnement doivent être plantées ou aménagées.

2/ Dans le cas de réalisation de groupes d'habitations, de lotissements ou petits collectifs (comportant plus de 15 logements) il sera demandé un espace aménagé commun représentant au moins 10% de la surface lotie de l'opération et d'un minimum de 1000 m<sup>2</sup> d'un seul tenant à partir d'un hectare.

3/ Les espaces boisés, parcs publics ou privés sont à conserver au titre de l'article L.130-1 du Code de l'urbanisme.

## **Section III – Possibilités maximales d'occupation des sols**

### **Article UA14 : Coefficient d'occupation des sols**

Pas de COS fixé



## ZONE UB

### CARACTERE DE LA ZONE

Il s'agit d'une zone urbaine mixte, d'assez forte densité d'habitat mais pouvant aussi comporter des commerces, des services, des bureaux, des activités commerciales et des équipements publics. Cette zone correspond généralement au centre ville des communes ayant un assainissement de type collectif et aux pourtours du centre ville de Lapalisse.

Cette zone comprend :

- L'indice "i" indique le caractère inondable du secteur.

Sur les communes de Lapalisse et Saint-Prix : les prescriptions qui s'y appliquent sont celles du PPRi (plan de prévention des risques inondation) approuvé par arrêté préfectoral du 5 août 1999. Ce document est présent en annexe.

Peuvent se superposer à cette zone :

- Des emplacements réservés.
- Les prescriptions de la ZPPAUP approuvée par arrêté préfectoral du 16 février 2006. Ce document est présent en annexe.

## Section I – Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

### Article UB1 : Occupations du sol interdites

- Les installations classées (loi du 19 Juillet 1976) autres que celles visées à l'article UB2, soumises à autorisation ou déclaration qui risquent d'apporter des nuisances (bruits, fumées, surcharges de réseaux,...) à la tranquillité et à l'animation de la zone;
- Les bâtiments à usage agricole ;
- Les caravanes isolées;
- Les terrains de camping et caravanage;
- Les installations et travaux divers excepté les aires de jeux et de sports ainsi que les aires de stationnement;
- Les carrières (loi du 19 juillet 1976) ;
- Les parcs résidentiels de loisir (décret du 4 Septembre 1980) ;
- Les habitations légères de loisirs (décret du 4 Septembre 1980).



## Article UB2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Néant

## Section II – Conditions de l'occupation du sol

### Article UB3 : Accès et voirie

- Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins ou éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil.
- Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile.
- Lorsque les accès se font à partir d'une voie classée à grande circulation ou à grand trafic, ils devront être aménagés de telle manière que la visibilité vers la voie soit assurée dans de bonnes conditions de sécurité. Les accès sur de telles voies seront limités ou interdits s'il existe des possibilités d'accès indirect.
- Les voies en impasse desservant plus de 5 logements doivent être, dans leur partie terminale, aménagées de façon à permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour.
- La création de voies privées carrossables peut être soumise à des conditions particulières de tracé, de largeur et d'exécution dans l'intérêt de la circulation et de l'utilisation des terrains riverains ou avoisinants. Ces voies devront avoir une largeur au moins égale à 6 mètres quand elles desservent moins de 5 logements, 8 mètres dans les autres cas, avec une chaussée aménagée pour le passage de deux véhicules. Les chaussées de voies publiques devront être revêtues.

### Article UB4 : Desserte par les réseaux

#### 4.1 / Alimentation en eau :

Toute installation ou construction nouvelle doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes.

#### 4.2/ Eaux pluviales

Afin de maîtriser l'écoulement des eaux pluviales, toute création nouvelle de surface imperméabilisée devra être accompagnée d'un dispositif permettant d'assurer la collecte (gouttière), la rétention (citerne) et l'infiltration (si le sol le permet) des eaux pluviales.

Le fossé enherbé apporte une excellente réponse à la pollution chronique, en ralentissant la vitesse des écoulements et en écrétant les débits par de faibles pentes, les fossés permettent de traiter sur place le flux pollué. Ainsi la création de voiries sera accompagnée par la mise en place de fossés enherbés.



#### **4.3/ Assainissement :**

Toute installation ou construction nouvelle doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement, en respectant ses caractéristiques (système unitaire ou séparatif) .

#### **4.4/ Réseau d'électricité, de téléphone et autres:**

Pour toute construction nouvelle, le raccordement des différents réseaux, sur domaines publics et privés, devra être enterré, si les conditions techniques le permettent, selon les prescriptions qui seront imposées par le gestionnaire lors du dépôt du permis de construire ou de l'autorisation de travaux.

### **Article UB5 : Caractéristiques des terrains**

Il n'est pas fixé de règles particulières.

### **Article UB6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

#### **Dans les bourgs centres sauf Lapalisse :**

1/ Les règles d'implantation par rapport aux voies ne s'appliquent qu'aux constructions principales. Les constructions annexes peuvent être implantées en retrait.

2/ La façade des constructions devra s'implanter à l'alignement des voies publiques existantes, modifiées ou à créer.

3/ Des implantations différentes de celles définies ci-dessus peuvent être autorisées dans les cas décrits ci-après :

- La réalisation de locaux techniques (transformateur électrique, détente de gaz, local à poubelles, etc. ....).
- Le respect de la trame bâtie pour tenir compte des constructions existantes sur des terrains contigus.
- Constructions qui intéressent une parcelle ayant au moins 20 mètres de front sur la rue, à condition que le bâtiment sur rue comprenne des ailes en retour joignant l'alignement.
- Lorsque le projet de construction revêt un intérêt public.
- Lorsqu'il s'agit d'extensions de bâtiments existants ou de constructions de bâtiments annexes.

#### **Pour la Commune de Lapalisse :**

1 - D'une manière générale, les constructions nouvelles respecteront une marge de recul de 5 mètres par rapport à l'alignement ou de 10 mètres par rapport à l'axe des voies.

Cependant, elles devront respecter les marges de recul par rapport à l'axe des voies, éventuellement reportées au plan de zonage.

Toutefois, en cas de constructions voisines implantées différemment, l'implantation dans le prolongement de ces constructions sera possible.

2 - En cas d'implantation d'un poste de transformateur électrique, de détente gaz ou autre équipement d'utilité publique, de 20 m<sup>2</sup> de superficie maximum et de 3 mètres de hauteur maximum : sur l'alignement ou



en retrait au delà des marges de recul éventuelles portées au plan de zonage.

3 - Toutefois, des implantations avec un retrait inférieur ou à l'alignement seront possibles dans les cas suivants :

- a) Lorsque le projet de construction intéresse la totalité d'un îlot ou un ensemble d'îlots.
- b) Lorsque le projet de construction jouxte une construction existante de valeur ou en bon état implantée à l'alignement ou avec un retrait inférieur à 5 mètres.
- c) Pour des constructions annexes (garages, etc.), en cas d'impossibilité technique de l'accoler ou de l'incorporer au corps du bâtiment principal.
- d) lorsque le projet de construction revêt un intérêt public.

#### **Article UB7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

A moins que le bâtiment à construire ne soit sur la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics bénéficient de modulations mentionnées au Titre I article 5 des dispositions générales.

#### **Article UB8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Sur un même terrain, les façades de bâtiments d'habitation comportant des ouvertures éclairant des pièces principales, il devra être respecté une distance égale à la hauteur du bâtiment le plus haut, sans être inférieure à 3 mètres.

Dans les autres cas, deux constructions non contiguës devront respecter une distance au moins égale à 3 mètres.

#### **Article UB9 : Emprise au sol des constructions**

Il n'est pas fixé de règles particulières.

#### **Article UB10 : Hauteur maximale des constructions**

##### **1 - Hauteur relative :**

Lorsque le bâtiment est édifié en bordure d'une voie publique, la distance comptée horizontalement de tout point de l'immeuble au point le plus proche de l'alignement opposé doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points.

Le long des limites séparatives, la hauteur doit s'ajuster aux dispositions de l'article UB7.



## 2 - **Hauteur absolue** (mesurée à l'égout des toitures)

La hauteur maximale des constructions nouvelles, ne peut excéder 9 mètres, avec tolérance de 2 mètres de dépassement pour les éléments de superstructure en cas de toiture-terrasse, (cheminées, cages d'ascenseurs, antennes, chaufferies...).

Pour les bâtiments à usage autre que l'habitation, cette hauteur pourra être dépassée si l'activité considérée l'exige.

## **Article UB11 : Aspect extérieur - Clôture**

### **I/ Principe général :**

En aucun cas les constructions et installations à édifier ou à modifier ne doivent par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, 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 (article R.111.21 du Code de l'urbanisme).

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

### **II/ Règles générales :**

- Les différentes parties d'un bâtiment doivent être traitées de façon homogène.
- L'emploi à nu des matériaux destinés à être enduits et des imitations des matériaux est interdit.
- Les constructions en bois sont autorisées sous réserve de leur compatibilité avec l'harmonie du paysage urbain et naturel, elles devront présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect.
- Dans le périmètre de la ZPPAUP, indiqué sur le plan des servitudes, les constructions sont soumises à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France, sur la base des recommandations architecturales indiquées en annexe.

### **III/ Règles particulières :**

#### 1/ Couverture :

- Il sera privilégié les toitures à 2 versants de pente.
- La tôle galvanisée est interdite.
- Pour la réfection de toitures ou l'extension des bâtiments existants, des matériaux d'aspect similaire à ceux d'origine pourront être utilisés dès lors que ce ne sont pas des matériaux précaires.

#### 2/ Ouvertures :

- Les nouveaux percements dans les murs anciens auront les mêmes proportions que les ouvertures d'origine traditionnelle.

#### 3/ Maçonneries et enduits :

- Les murs aveugles apparents et les murs séparatifs d'un bâtiment doivent avoir un aspect qui s'harmonise



avec celui des façades principales.

- Sont interdits les pastiches d'architectures étrangères à la région, les imitations de matériaux et l'emploi au nu, extérieur, de matériaux en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit.

#### 4/ Les clôtures

- Elles devront être en harmonie avec les façades principales.

### **Article UB12 : stationnement**

Il n'est pas fixé de règles particulières.

### **Article UB13 : Espaces libres et plantations**

1/ Les surfaces libres de toutes constructions, ainsi que les parties délaissées des aires de stationnement doivent être plantées ou aménagées.

2/ Dans le cas de réalisation de groupes d'habitations, de lotissements ou petits collectifs (comportant plus de 15 logements) il sera demandé un espace aménagé commun représentant au moins 10% de la surface lotie de l'opération et d'un minimum de 1000 m<sup>2</sup> d'un seul tenant à partir d'un hectare.

3/ Les espaces boisés, parcs publics ou privés sont à conserver au titre de l'article L.130-1 du Code de l'urbanisme.

## **Section III – Possibilités maximales d'occupation des sols**

### **Article UB14 : Coefficient d'occupation des sols**

Pas de COS fixé.



## ZONE UC

### CARACTERE DE LA ZONE

Il s'agit d'une zone urbaine à dominante d'habitat à tissu continu ou discontinu.

Cette zone correspond généralement aux pourtours des centres villes des communes autres que Lapalisse.

Pour Lapalisse cela correspond aux secteurs les plus éloignés du centre-ville.

Cette zone comprend :

- L'indice "i" indique le caractère inondable du secteur.

Sur les communes de Lapalisse et Saint-Prix : les prescriptions qui s'y appliquent sont celles du PPRI (plan de prévention des risques inondation) approuvé par arrêté préfectoral du 5 août 1999. Ce document est présent en annexe.

Peuvent se superposer à cette zone :

- Des emplacements réservés.

- Les prescriptions de la ZPPAUP approuvée par arrêté préfectoral du 16 février 2006. Ce document est présent en annexe.

## Section I – Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

### Article UC1 : Occupations du sol interdites

- Les installations classées (loi du 19 Juillet 1976) autres que celles visées à l'article UC 1 ;
- Les bâtiments à usage agricole ;
- Les caravanes isolées ;
- Les terrains de camping et caravanage;
- Les installations et travaux divers, exceptées les aires de sports ainsi que les aires de stationnement ;
- Les carrières (loi du 19 juillet 1976) ;
- Les parcs résidentiels de loisirs (décret du 4 Septembre 1980) ;
- Les habitations légères de loisirs (décret du 4 Septembre 1980).

### Article UC2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Néant



## Section II – Conditions de l'occupation du sol

### Article UC3 : Accès et voirie

- Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins ou éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil.
- Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile.
- Lorsque les accès se font à partir d'une voie classée à grande circulation ou à grand trafic, ils devront être aménagés de telle manière que la visibilité vers la voie soit assurée dans de bonnes conditions de sécurité. Les accès sur de telles voies seront limités ou interdits s'il existe des possibilités d'accès indirects.
- Les voies en impasse desservant plus de 5 logements doivent être, dans leur partie terminale, aménagées de façon à permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour.
- La création de voies privées carrossables peut être soumise à des conditions particulières de tracé, de largeur et d'exécution dans l'intérêt de la circulation et de l'utilisation des terrains riverains ou avoisinants. Ces voies devront avoir une largeur au moins égale à 6 mètres quand elles desservent moins de 5 logements, 8 mètres dans les autres cas, avec une chaussée aménagée pour le passage de deux véhicules. Les chaussées de voies publiques devront être revêtues.

### Article UC4 : Desserte par les réseaux

#### 4.1 / Alimentation en eau :

Toute installation ou construction nouvelle doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes.

#### 4.2/ Eaux pluviales

Afin de maîtriser l'écoulement des eaux pluviales, toute création nouvelle de surface imperméabilisée devra être accompagnée d'un dispositif permettant d'assurer la collecte (gouttière), la rétention (citerne) et l'infiltration (si le sol le permet) des eaux pluviales.

Le fossé enherbé apporte une excellente réponse à la pollution chronique, en ralentissant la vitesse des écoulements et en écrétant les débits par de faibles pentes, les fossés permettent de traiter sur place le flux pollué. Ainsi la création de voiries sera accompagnée par la mise en place de fossés enherbés.

#### 4.3 / Assainissement :

Toute installation ou construction nouvelle doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement, en respectant ses caractéristiques (système unitaire ou séparatif) .

#### 4.4 / Réseau d'électricité, de téléphone et autres:



Pour toute construction nouvelle, le raccordement des différents réseaux, sur domaines publics et privés, devra être enterré, si les conditions techniques le permettent, selon les prescriptions qui seront imposées par le gestionnaire lors du dépôt du permis de construire ou de l'autorisation de travaux.

#### **Article UC5 : Superficie minimale des terrains constructibles**

Il n'est pas fixé de règles particulières.

#### **Article UC6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

1 - D'une manière générale, les constructions nouvelles respecteront une marge de recul de 5 mètres par rapport à l'alignement ou de 10 mètres par rapport à l'axe des voies.

Cependant, elles devront respecter les marges de recul par rapport à l'axe des voies, éventuellement reportées au plan de zonage.

Toutefois, en cas de constructions voisines implantées différemment, l'implantation dans le prolongement de ces constructions sera possible.

2 - En cas d'implantation d'un poste de transformateur électrique, de détente gaz ou autre équipement d'utilité publique, de 20 m<sup>2</sup> de superficie maximum et de 3 m de hauteur maximum : sur l'alignement ou en retrait au delà des marges de recul éventuelles portées au plan de zonage

3 - Toutefois, des implantations avec un retrait inférieur ou à l'alignement seront possibles dans les cas suivants :

- a) Lorsque le projet de construction intéresse la totalité d'un îlot ou un ensemble d'îlots.
- b) Lorsque le projet de construction jouxte une construction existante de valeur ou en bon état implantée à l'alignement ou avec un retrait inférieur à 5 mètres.
- c) Pour des constructions annexes (garages, etc.), en cas d'impossibilité technique de l'accoler ou de l'incorporer au corps du bâtiment principal.
- d) Lorsque le projet de construction revêt un intérêt public.

#### **Article UC7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

A moins que le bâtiment à construire ne soit sur la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics bénéficient de modulations mentionnées au Titre I article 5 des dispositions générales.



### **Article UC8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Sur un même terrain, les façades de bâtiments d'habitation comportant des ouvertures éclairant des pièces principales, devront être distantes d'une longueur égale à la hauteur du bâtiment le plus haut, sans être inférieure à 3 mètres.

Dans les autres cas, deux constructions non contiguës devront respecter une distance au moins égale à 3 mètres.

### **Article UC9 : Emprise au sol des constructions**

Il n'est pas fixé de règles particulières.

### **Article UC10 : Hauteur maximale des constructions**

#### **1 - Hauteur relative :**

Lorsque le bâtiment est édifié en bordure d'une voie publique, la distance comptée horizontalement de tout point de l'immeuble au point le plus proche de l'alignement opposé doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points.

Le long des limites séparatives, la hauteur doit s'ajuster aux dispositions de l'article UC7.

#### **2 - Hauteur absolue (mesurée à l'égout des toitures) :**

La hauteur maximale des constructions nouvelles, ne peut excéder 9 mètres avec tolérance de 2 mètres de dépassement pour éléments de superstructure en cas de toitures-terrasses, (cages d'ascenseur, chaufferie, etc.).

Pour les bâtiments à usage autre que l'habitation, cette hauteur pourra être dépassée si l'activité considérée l'exige.

### **Article UC11 : Aspect extérieur - Clôtures**

1 - Les constructions existantes seront restaurées en tenant le plus grand compte de leur caractère d'origine.

2 - Les constructions neuves devront présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec l'harmonie du paysage urbain et naturel avoisinant, de façon à s'intégrer au tissu ancien. Le rythme des volumes sera en accord avec celui du bâti ancien. L'emploi à nu des matériaux faits pour être enduits tels que: carreaux de plâtre, agglomérés, etc... est à proscrire.

3 - Les constructions en bois sont autorisées sous réserve de leur compatibilité avec l'harmonie du paysage urbain et naturel, elles devront présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect.

4 - Les murs seront traités en matériaux de pays laissés apparents ou en matériaux faits pour être enduits.



5 – Les couleurs des façades seront recherchées dans une gamme de ton en harmonie avec la nature des matériaux mis en œuvre sur les bâtiments anciens.

6 – L'aménagement des commerces devra se faire dans le respect de la composition de l'immeuble.

7 – Le permis de construire pourra être refusé ou n'être accordé que sous réserve de prescriptions spéciales, si l'architecture, les dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier sont de nature à porter atteinte à la mise en valeur des lieux avoisinants, naturels ou urbains.

8 - Dans les périmètres de protection des monuments historiques, indiqués sur le plan des servitudes, les constructions sont soumises à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France, sur la base des recommandations architecturales indiquées en annexe.

#### **Article UC12 : stationnement**

Il n'est pas fixé de règles particulières.

#### **Article UC13 : Espaces libres et plantations**

1/ Les surfaces libres de toutes constructions, ainsi que les parties délaissées des aires de stationnement doivent être plantées ou aménagées.

2/ Dans le cas de réalisation de groupes d'habitations, de lotissements ou petits collectifs (comportant plus de 15 logements) il sera demandé un espace aménagé commun représentant au moins 10% de la surface lotie de l'opération et d'un minimum de 1000 m<sup>2</sup> d'un seul tenant à partir d'un hectare.

3/ Les espaces boisés, parcs publics ou privés sont à conserver au titre de l'article L.130-1 du Code de l'urbanisme.

### **Section III – Possibilités maximales d'occupation des sols**

#### **Article UC14 : Coefficient d'occupation des sols**

Pas de COS fixé.



## ZONE Uh

### CARACTERE DE LA ZONE

Il s'agit d'une zone urbaine à assainissement individuel, le plus souvent présente dans les hameaux à l'écart des bourgs sauf pour les communes non équipées en assainissement collectif.

Elle est destinée à recevoir de l'habitat avec une occupation du sol modérée.

L'ensemble des zones urbaines des communes de Barrais-Bussolles, Saint-Christophe et Andelaroche sont en zone Uh (aucun assainissement de type collectif n'étant prévu sur ces communes).

Cette zone comprend :

- L'indice "i" indique le caractère inondable du secteur.

Sur les communes de Lapalisse et Saint-Prix : les prescriptions qui s'y appliquent sont celles du Plan de prévention des risques inondations approuvé par arrêté préfectoral du 5 août 1999 ( présent en annexe).

Peuvent se superposer à cette zone :

- Des emplacements réservés.

## Section I – Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

### Article Uh1 : Occupations du sol interdites

- Les bâtiments agricoles, exceptés les petits bâtiments de stockage, ou abritant des animaux , dans la mesure où il s'agit d'extensions d'exploitations existantes;
- Les caravanes isolées;
- Les terrains de camping et caravanage;
- Les installations classées (loi du 19 juillet 1976) soumises à autorisation ou déclaration qui risquent d'apporter des nuisances (bruits, fumées, surcharges de réseaux, ...) à la tranquillité et à l'animation de la zone ;
- Les installations et travaux divers exceptées les aires de jeux et de sport ainsi que les aires de stationnement ;
- Les carrières (loi du 19 juillet 1976) ;
- Les parcs résidentiels de loisir (décret du 4 Septembre 1980) ;
- Les habitations légères de loisirs (décret du 4 Septembre 1980).

### Article Uh2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Néant



## Section II – Conditions de l'occupation du sol

### Article Uh3 : Conditions d'accès aux voies ouvertes au public

- Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins ou éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil.
- Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile.
- Lorsque les accès se font à partir d'une voie classée à grande circulation ou à grand trafic, ils devront être aménagés de telle manière que la visibilité vers la voie soit assurée dans de bonnes conditions de sécurité. Les accès sur de telles voies seront limités ou interdits s'il existe des possibilités d'accès indirects.
- Les voies en impasse desservant plus de 5 logements doivent être, dans leur partie terminale, aménagées de façon à permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour.
- La création de voies privées carrossables peut être soumise à des conditions particulières de tracé, de largeur et d'exécution dans l'intérêt de la circulation et de l'utilisation des terrains riverains ou avoisinants. Ces voies devront avoir une largeur au moins égale à 6 mètres quand elles desservent moins de 5 logements, 8 mètres dans les autres cas, avec une chaussée aménagée pour le passage de deux véhicules. Les chaussées de voies publiques devront être revêtues.

### Article Uh4 : Desserte par les réseaux

#### 4.1 / Alimentation en eau :

Toute installation ou construction nouvelle doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes.

#### 4.2/ Eaux pluviales

Afin de maîtriser l'écoulement des eaux pluviales, toute création nouvelle de surface imperméabilisée devra être accompagnée d'un dispositif permettant d'assurer la collecte (gouttière), la rétention (citerne) et l'infiltration (si le sol le permet) des eaux pluviales.

Le fossé enherbé apporte une excellente réponse à la pollution chronique, en ralentissant la vitesse des écoulements et en écrétant les débits par de faibles pentes, les fossés permettent de traiter sur place le flux pollué. Ainsi la création de voiries sera accompagnée par la mise en place de fossés enherbés.

#### 4.3/ Assainissement :

Toutes les eaux usées et matières usées doivent être dirigées sur des dispositifs de traitement conformément aux prescriptions de la réglementation en vigueur et évacuées conformément aux exigences des textes réglementaires. L'évacuation des eaux ménagères et effluents non traités dans les fossés est interdite. Dans le cas où il existe un réseau public, le raccordement à celui-ci est obligatoire.



#### **4.4/ Réseau d'électricité, de téléphone et autres:**

Pour toute construction nouvelle, le raccordement des différents réseaux, sur domaines publics et privés, devra être enterré, si les conditions techniques le permettent, selon les prescriptions qui seront imposées par le gestionnaire lors du dépôt du permis de construire ou de l'autorisation de travaux.

#### **Article Uh5 : Superficie minimale des terrains constructibles**

Pour être constructible un terrain doit présenter une superficie suffisante, ainsi que le cas échéant une perméabilité suffisante, pour assurer un bon assainissement individuel dans le respect de la réglementation.

#### **Article Uh6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

Si aucun recul n'est porté au plan, aucune construction nouvelle ne sera édifiée à moins de 5 mètres par rapport à l'alignement ou de 10 mètres par rapport à l'axe des voies.

Toutefois, en cas de constructions voisines implantées différemment, l'implantation dans le prolongement de ces constructions sera possible.

En cas d'implantation d'un poste de transformateur électrique, de détente gaz ou autre équipement d'utilité publique, de 20 m<sup>2</sup> de superficie maximum et de 3 m de hauteur maximum: sur l'alignement ou en retrait au delà des marges de recul éventuelles portées au plan de zonage.

#### **Article Uh7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

A moins que le bâtiment à construire ne soit sur la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics bénéficient de modulations mentionnées au Titre I article 5 des dispositions générales.

#### **Article Uh8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Sur un même terrain, les façades de bâtiments d'habitation comportant des ouvertures éclairant des pièces principales, devront être distantes d'une longueur égale à la hauteur du bâtiment le plus haut, sans être inférieure à 3 mètres.

Dans les autres cas, deux constructions non contiguës devront respecter une distance au moins égale à 3 mètres.



### Article Uh9 : Emprise au sol des constructions

Il n'est pas fixé de règles particulières.

### Article Uh10 : Hauteur maximale des constructions

#### 1 - Hauteur relative :

Lorsque le bâtiment est édifié en bordure d'une voie publique, la distance comptée horizontalement de tout point de l'immeuble au point le plus proche de l'alignement opposé doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points.

Le long des limites séparatives, la hauteur doit s'ajuster aux dispositions de l'article Uh7.

#### 2 - Hauteur absolue (mesurée à l'égout des toitures) :

La hauteur maximale des constructions nouvelles, ne peut excéder 9 mètres avec tolérance de 2 mètres de dépassement pour éléments de superstructure en cas de toitures-terrasses, (cages d'ascenseur, chaufferie, etc.).

Pour les bâtiments à usage autre que l'habitation, cette hauteur pourra être dépassée si l'activité considérée l'exige.

### Article Uh11 : Aspect extérieur - Clôtures

1 - Les constructions existantes seront restaurées en tenant le plus grand compte de leur caractère d'origine.

2 - Les constructions neuves devront présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec l'harmonie du paysage urbain et naturel avoisinant, de façon à s'intégrer au tissu ancien. Le rythme des volumes sera en accord avec celui du bâti ancien. L'emploi à nu des matériaux faits pour être enduits tels que: carreaux de plâtre, agglomérés, etc... est à proscrire.

3 - Les constructions en bois sont autorisées sous réserve de leur compatibilité avec l'harmonie du paysage urbain et naturel, elles devront présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect.

4 – Les murs seront traités en matériaux de pays laissés apparents ou en matériaux faits pour être enduits.

5 – Les couleurs des façades seront recherchées dans une gamme de ton en harmonie avec la nature des matériaux mis en œuvre sur les bâtiments anciens.

6 – L'aménagement des commerces devra se faire dans le respect de la composition de l'immeuble.

7 – Le permis de construire pourra être refusé ou n'être accordé que sous réserve de prescriptions spéciales, si l'architecture, les dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier sont de nature à porter atteinte à la mise en valeur des lieux avoisinants, naturels ou urbains.

8 - Dans les périmètres de protection des monuments historiques, indiqués sur le plan des servitudes, les constructions sont soumises à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France, sur la base des recommandations architecturales indiquées en annexe.



#### **Article Uh12 : stationnement**

Il n'est pas fixé de règles particulières.

#### **Article Uh13 : Espaces libres et plantations**

1/ Les surfaces libres de toutes constructions, ainsi que les parties délaissées des aires de stationnement doivent être plantées ou aménagées.

2/ Dans le cas de réalisation de groupes d'habitations, de lotissements ou petits collectifs (comportant plus de 15 logements) il sera demandé un espace aménagé commun représentant au moins 10% de la surface lotie de l'opération et d'un minimum de 1000 m<sup>2</sup> d'un seul tenant à partir d'un hectare.

3/ Les espaces boisés, parcs publics ou privés sont à conserver au titre de l'article L.130-1 du Code de l'urbanisme.

### **Section III – Possibilités maximales d'occupation des sols**

#### **Article Uh14 : Coefficient d'occupation des sols**

Pas de COS fixé.



## ZONE Ut

### CARACTERE DE LA ZONE

Il s'agit d'une zone urbaine spécifique à vocation d'accueil touristique et de loisirs.

Cette zone comprend :

- L'indice "i" indique le caractère inondable du secteur.

Sur les communes de Lapalisse et Saint-Prix : les prescriptions qui s'y appliquent sont celles du PPRI (plan de prévention des risques inondation) approuvé par arrêté préfectoral du 5 août 1999. Ce document est présent en annexe.

Peuvent se superposer à cette zone :

- Les prescriptions de la ZPPAUP approuvée par arrêté préfectoral du 16 février 2006. Ce document est présent en annexe.

## Section I – Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

### Article Ut1 : Occupations du sol interdites

- Les installations classées (loi du 19 Juillet 1976) autres que celles visées à l'article Ut2, soumises à autorisation ou déclaration qui risquent d'apporter des nuisances (bruits, fumées, surcharges de réseaux,...) à la tranquillité et à l'animation de la zone;;
- Les bâtiments à usage agricole ;
- Les caravanes isolées;
- Les installations et travaux divers, exceptés les aires de sports ou de jeux ainsi que les aires de stationnement ;
- Les carrières (loi du 19 juillet 1976) ;
- Les commerces, services et bureaux dont l'activité n'est pas liée au tourisme, aux loisirs et au sport.
- Les installations classées.
- Les dépôts de matériaux de toute nature à l'air libre.
- Les installations et constructions à usage d'activités industrielles ou artisanales non liées aux activités touristiques, de loisirs ou sportives.
- Les constructions d'habitation sauf celles citées dans l'article Ut2.

### Article Ut2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

- L'agrandissement et la transformation des installations classées soumises à autorisation préfectorale



existantes lorsque les travaux correspondants ont pour objet de réduire la gêne ou le danger qui résulte de leur présence dans la zone d'habitation.

- La reconstruction des bâtiments sinistrés est autorisée dans les quatre ans suivant le sinistre dans l'enveloppe du volume ancien à condition que sa destination soit conservée ou soit conforme aux occupations et utilisations du sol prévues dans la zone. Le respect des autres règles de la zone n'est pas exigé à l'exception de l'article 11.
- Les constructions à usage d'habitation dont la présence est indispensable pour assurer la direction, le gardiennage et la surveillance des activités présentes ou liées au tourisme.
- Pour le bâti existant, une annexe de 30 m<sup>2</sup> de SHOB maximum sous réserve d'être à proximité de la construction principale.

## **Section II – Conditions de l'occupation du sol**

### **Article Ut3 :Accès et voirie**

- Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins ou éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil.
- Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile.
- Lorsque les accès se font à partir d'une voie classée à grande circulation ou à grand trafic, ils devront être aménagés de telle manière que la visibilité vers la voie soit assurée dans de bonnes conditions de sécurité. Les accès sur de telles voies seront limités ou interdits s'il existe des possibilités d'accès indirects.
- Les voies en impasse desservant plus de 5 logements doivent être, dans leur partie terminale, aménagées de façon à permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour.
- La création de voies privées carrossables peut être soumise à des conditions particulières de tracé, de largeur et d'exécution dans l'intérêt de la circulation et de l'utilisation des terrains riverains ou avoisinants. Ces voies devront avoir une largeur au moins égales à 6 mètres quand elles desservent moins de 5 logements, 8 mètres dans les autres cas, avec une chaussée aménagée pour le passage de deux véhicules. Les chaussées de voies publiques devront être revêtues.

### **Article Ut4 : Desserte par les réseaux**

#### **4.1 / Alimentation en eau :**

Toute installation ou construction nouvelle doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes.

#### **4.2/ Eaux pluviales**

Afin de maîtriser l'écoulement des eaux pluviales, toute création nouvelle de surface imperméabilisée devra



être accompagnée d'un dispositif permettant d'assurer la collecte (gouttière), la rétention (citerne) et l'infiltration (si le sol le permet) des eaux pluviales.

Le fossé enherbé apporte une excellente réponse à la pollution chronique, en ralentissant la vitesse des écoulements et en écrêtant les débits par de faibles pentes, les fossés permettent de traiter sur place le flux pollué. Ainsi la création de voiries sera accompagnée par la mise en place de fossés enherbés.

#### **4.3/ Assainissement :**

Toutes les eaux usées et matières usées doivent être dirigées vers des dispositifs de traitement conformément aux prescriptions de la réglementation en vigueur et évacuées conformément aux exigences des textes réglementaires. L'évacuation des eaux ménagères et effluents non traités dans les fossés est interdite. Dans le cas où il existe un réseau public, le raccordement à celui-ci est obligatoire.

#### **4.4/ Réseau d'électricité, de téléphone et autres:**

Pour toute construction nouvelle, le raccordement des différents réseaux, sur domaines publics et privés, devra être enterré, si les conditions techniques le permettent, selon les prescriptions qui seront imposées par le gestionnaire lors du dépôt du permis de construire ou de l'autorisation de travaux.

### **Article Ut5 : Superficie minimale des terrains constructibles**

Lorsque le terrain n'est pas desservi par un réseau public collectif d'assainissement, pour être constructible, il doit présenter une superficie suffisante, ainsi que le cas échéant une perméabilité suffisante, pour assurer un bon assainissement individuel dans le respect de la réglementation.

### **Article Ut6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

Si aucun recul n'est porté au plan, aucune construction nouvelle ne sera édifiée à moins de 5 mètres par rapport à l'alignement ou de 10 mètres par rapport à l'axe des voies.

Toutefois, en cas de constructions voisines implantées différemment, l'implantation dans le prolongement de ces constructions sera possible.

En cas d'implantation d'un poste de transformateur électrique, de détente gaz ou autre équipement d'utilité publique, de 20 m<sup>2</sup> de superficie maximum et de 3 m de hauteur maximum: sur l'alignement ou en retrait au delà des marges de recul éventuelles portées au plan de zonage.

### **Article Ut7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

A moins que le bâtiment à construire ne soit sur la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.



Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics bénéficient de modulations mentionnées au Titre I article 5 des dispositions générales.

**Article Ut8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Non réglementé.

**Article Ut9 : Emprise au sol des constructions**

Non réglementé

**Article Ut10 : Hauteur maximale des constructions**

**1 - Hauteur relative :**

Lorsque le bâtiment est édifié en bordure d'une voie publique, la distance comptée horizontalement de tout point de l'immeuble au point le plus proche de l'alignement opposé doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points.

Le long des limites séparatives, la hauteur doit s'ajuster aux dispositions de l'article Ut7.

**2 - Hauteur absolue** (mesurée à l'égout des toitures)

La hauteur maximale des constructions nouvelles, ne peut excéder 12 mètres avec tolérance de 2 mètres de dépassement pour les éléments de superstructure en cas de toitures-terrasses, (cheminées, cages d'ascenseurs, antennes, chaufferies...).

**Article Ut11 : Aspect extérieur - Clôtures**

1 - Les constructions existantes seront restaurées en tenant le plus grand compte de leur caractère d'origine.

2 - Les constructions neuves devront présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec l'harmonie du paysage urbain et naturel avoisinant, de façon à s'intégrer au tissu ancien. Le rythme des volumes sera en accord avec celui du bâti ancien. L'emploi à nu des matériaux faits pour être enduits tels que: carreaux de plâtre, agglomérés, etc... est à proscrire.

3 - Les constructions en bois sont autorisées sous réserve de leur compatibilité avec l'harmonie du paysage urbain et naturel, elles devront présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect.

4 – Les murs seront traités en matériaux de pays laissés apparents ou en matériaux faits pour être enduits.

5 – Les couleurs des façades seront recherchées dans une gamme de ton en harmonie avec la nature des matériaux mis en œuvre sur les bâtiments anciens.

6 – L'aménagement des commerces devra se faire dans le respect de la composition de l'immeuble.



7 – Le permis de construire pourra être refusé ou n'être accordé que sous réserve de prescriptions spéciales, si l'architecture, les dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier sont de nature à porter atteinte à la mise en valeur des lieux avoisinants, naturels ou urbains.

8 - Dans les périmètres de protection des monuments historiques, indiqués sur le plan des servitudes, les constructions sont soumises à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France, sur la base des recommandations architecturales indiquées en annexe.

#### **Article Ut12 : stationnement**

Il n'est pas fixé de règles particulières.

#### **Article Ut13 : Espaces libres et plantations**

1/ Les surfaces libres de toutes constructions, ainsi que les parties délaissées des aires de stationnement doivent être plantées ou aménagées.

2/ Dans le cas de réalisation de groupes d'habitations, de lotissements ou petits collectifs (comportant plus de 15 logements) il sera demandé un espace aménagé commun représentant au moins 10% de la surface lotie de l'opération et d'un minimum de 1000 m<sup>2</sup> d'un seul tenant à partir d'un hectare.

3/ Les espaces boisés, parcs publics ou privés sont à conserver au titre de l'article L.130-1 du Code de l'urbanisme.

### **Section III – Possibilités maximales d'occupation des sols**

#### **Article Ut14 : Coefficient d'occupation des sols**

Pas de COS fixé.



## ZONE UI

### CARACTERE DE LA ZONE

Il s'agit d'une zone équipée destinée aux activités artisanales, industrielles et commerciales.

Cette zone comprend :

- L'indice "i" indique le caractère inondable du secteur.

Sur les communes de Lapalisse et Saint-Prix : les prescriptions qui s'y appliquent sont celles du PPRI (plan de prévention des risques inondation) approuvé par arrêté préfectoral du 5 août 1999. Ce document est présent en annexe.

- L'indice "p" qui correspond aux installations classées.

- L'indice "a" indique les zones industrielles le long de la RN7 sur la commune de Lapalisse.

- L'indice "d" indique l'aérodrome de Périgny-Lapalisse situé sur la commune de Périgny : zone destinée aux activités liées à l'aéronautique.

## Section I – Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

### Article UI1 : Occupations du sol interdites

#### En Uld :

Toutes les occupations, utilisations et constructions non liées à l'activité aéronautique.

#### Autres secteurs :

- Les constructions à usage d'habitation et leurs annexes, à l'exception de celles visées à l'article UI2 ;

- Les lotissements ou opérations groupées à usage d'habitation ;

- Les bâtiments à usage agricole ;

- Les constructions destinées à l'élevage des animaux ;

- Les caravanes isolées;

- Les terrains de camping et caravanage

- Les installations et travaux divers, exceptées les aires de stationnement et les dépôts de véhicules ;

- Les carrières (loi du 19 juillet 1976) ;

- Les parcs résidentiels de loisirs (décret du 4 Septembre 1980) ;

- Les habitations légères de loisirs (décret du 4 Septembre 1980) ;

- **Dans le secteur Ulp** : à l'intérieur du périmètre Z1, les constructions nouvelles à l'intérieur du périmètre Z2, les établissements recevant du public.

- Les habitations légères de loisirs (décret du 4 Septembre 1980) ;

- S'ajoutent **en Ula** : toute occupation du sol non mentionnée à l'article Ula2



## Article UI2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

**En Uld : A condition qu'elles soient nécessaires ou liées au fonctionnement de l'aérodrome et aux activités aéronautiques (dont centre para):**

- Les constructions d'habitation ou d'hébergements directement liées à l'activité aéronautique.
- Les constructions et installations annexes directement liées à l'activité aéronautique.
- Les constructions ou réalisations d'outillages nécessaires au fonctionnement du service public.

**INSTALLATIONS AUTORISEES en Ula:**

- Les constructions à usage industriel, logistique, artisanal, de bureaux et de services, d'entrepôts, de tourisme et d'hôtellerie, ainsi que pour tous les services ou équipements collectifs en rapport avec les activités ou nécessaires à leur bon fonctionnement.
- Les constructions à usage commercial (dont commerces alimentaires).
- Les constructions à usage d'habitation sous réserve :
  - Qu'elles soient liées à la direction ou au gardiennage des établissements.
  - Que lorsque la surface plancher de la construction à usage d'habitation est supérieure à 5% de la surface plancher de la construction à usage d'activités, la construction à usage d'habitation soit intégrée à la construction à usage d'activités et présente une image architecturale cohérente.
- Les aires de stockage à l'air libre qu'il conviendra de positionner à l'abri de la vue directe de la route.
- Les installations classées pour la protection de l'environnement, quels que soient les régimes réglementaires auxquels elles sont soumises, à condition qu'elles n'entraînent pour le voisinage, aucune incommodité, aucune insalubrité ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens.
- Les affouillements et les exhaussements des sols sous réserve que les mouvements de terre contribuent à l'insertion dans le site.

**Autres secteurs :**

- Les constructions à usage d'habitation dont la présence est indispensable pour assurer la direction, le gardiennage et la surveillance de l'établissement.
- Les constructions ou réalisations d'outillages nécessaires au fonctionnement du service public.

## Section II – Conditions de l'occupation du sol

### Article UI3 : Conditions d'accès aux voies ouvertes au public

**Pour Ula :**

**1/ Accès :**

- Tout accès direct des lots (piétons et automobiles) est interdit sur tout le périmètre extérieur de la zone, y



compris sur la Route Nationale n°7.

- Les accès s'effectueront sur les voies créées ou à créer et devront être adaptés à l'opération envisagée et aménagés de façon à apporter le moins de gêne possible à la circulation. En particulier, l'entrée et la sortie des véhicules lourds ne devront pas entraîner de manœuvres sur les voies publiques.

## **2/ Voirie :**

Voirie principale :	Largeur chaussée :	7,00m.
	Largeur des trottoirs :	1,50m + 2,50m.
Voie optionnelle :	Largeur chaussée :	7,00m.
	Largeur trottoirs :	1,50m + 1,50m.

## **Autres secteurs :**

- Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins ou éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil.

- Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile.

- Lorsque les accès se font à partir d'une voie classée à grande circulation ou à grand trafic, ils devront être aménagés de telle manière que la visibilité vers la voie soit assurée dans de bonnes conditions de sécurité. Les accès sur de telles voies seront limités ou interdits s'il existe des possibilités d'accès indirects.

- Les voies en impasse desservant plus de 5 logements doivent être, dans leur partie terminale, aménagées de façon à permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour.

- La création de voies privées carrossables peut être soumise à des conditions particulières de tracé, de largeur et d'exécution dans l'intérêt de la circulation et de l'utilisation des terrains riverains ou avoisinants. Ces voies devront avoir une largeur au moins égales à 6 mètres quand elles desservent moins de 5 logements, 8 mètres dans les autres cas, avec une chaussée aménagée pour le passage de deux véhicules. Les chaussées de voies publiques devront être revêtues.

## **Article UI4 : Desserte par les réseaux**

### **4.1 : Alimentation en eau :**

Tout établissement, toute installation et toute construction à usage d'habitation doivent être raccordés au réseau public d'alimentation en eau potable de caractéristiques suffisantes.

### **4.2/ Eaux pluviales**

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

Les eaux de ruissellement des surfaces imperméabilisées seront rejetées vers le système public



d'évacuation des eaux pluviales.

Un séparateur d'hydrocarbures sera installé en aval de la collecte privée, avant raccordement au réseau public, si la surface de sol imperméabilisé est supérieure à 1000 m<sup>2</sup>.

#### **4.3 : Assainissement :**

- a) Les constructions doivent être branchées au réseau d'assainissement ou, à défaut, toutes les eaux et matières usées doivent être dirigées sur des dispositifs de traitement respectant la réglementation en vigueur et évacuées conformément aux exigences des textes réglementaires, ces installations étant conçues pour être branchées sur le réseau d'assainissement lorsqu'il sera mis en place.
- b) Les eaux de refroidissement ne peuvent être rejetées dans les cours d'eau que si la température est inférieure à 30° C.
- c) Certains traitements peuvent être exigés avant rejet dans le réseau public en fonction de la nature de l'établissement.

#### **4.4/ Réseau d'électricité, de téléphone et autres:**

Pour toute construction nouvelle, le raccordement des différents réseaux, sur domaines publics et privés, devra être enterré, si les conditions techniques le permettent, selon les prescriptions qui seront imposées par le gestionnaire lors du dépôt du permis de construire ou de l'autorisation de travaux.

### **Article UI5 : Superficie minimale des terrains constructibles**

#### **En U1a :**

Le secteur sera divisé en lots privatifs en fonction de la demande.

Le découpage en terrains aménageables ne doit pas aboutir à la création de délaissés de terrains non aménageables.

La largeur de façade d'un lot mesurée le long de la Route Nationale n°7 ne pourra être inférieure à 40 mètres.

#### **Autres secteurs :**

Sans objet.

### **Article UI6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

#### **Pour U1a :**

##### **1/ Recul :**

A l'exception des constructions à usage d'équipement collectif correspondant aux superstructures techniques d'intérêt général, les constructions doivent être implantées avec un retrait minimum par rapport aux voies de circulation :

- 5 mètres de la limite d'emprise des voies de desserte interne quelle que soit la construction.



- 5 mètres de la limite d'emprise de la RD907.
- 30 mètres de l'axe de la Route Nationale n°7.

**Autres secteurs :**

Si aucune marge de recul n'est portée au plan, les constructions doivent être édifiées à 16 mètres au moins de l'axe des voies publiques existantes, à modifier ou à créer.

- L'implantation d'un poste transformateur électrique, de détente gaz ou autre équipement d'utilité publique d'une hauteur maximum de 3 mètres pourra se faire sur l'alignement ou en retrait au delà des marges de recul éventuelles portées au plan de zonage.

**Article UI7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

A moins que le bâtiment à construire ne soit sur la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

Cette distance minimum est portée à 6 mètres lorsque la parcelle voisine n'est pas située en zone UI ou AUI ou lorsqu'il s'agit d'un établissement classé, soumis à autorisation.

Les constructions en limite séparative sont interdites pour tous les lots ayant une façade sur la RN7.

Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics bénéficient de modulations mentionnées au Titre I article 5 des dispositions générales.

**Article UI8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

**Dans les secteurs U1a et U1d :**

Il n'est pas fixé de distance minimale entre les constructions sur une même propriété.

**Dans les autres secteurs :**

Deux constructions non contiguës doivent être édifiées à une distance au moins égale à la plus grande hauteur des deux constructions et jamais inférieure à 3 mètres ( $P > H > 3$ ).

En cas d'implantation d'un poste de transformateur électrique, de détente gaz ou autre équipement d'utilité publique, de 20 m<sup>2</sup> de superficie maximum et de 3 mètres de hauteur maximum : 3 mètres en général.

**Article UI9 : Emprise au sol des constructions**

Non réglementé.



### Article UI10 : Hauteur maximale des constructions

Pour les constructions en bordure de voie publique (pour les limites séparatives se référer à l'article UI7) :

1 - Hauteur relative

a) La hauteur maximale H d'une construction ne doit pas dépasser la distance L la séparant du plan d'alignement opposé, soit  $H = L$ .

2 - Hauteur absolue (mesurée à l'égout des toitures)

La hauteur maximale des constructions ne peut excéder 12 mètres avec tolérance de 2 mètres de dépassement pour les éléments de superstructure.

Dans les autres secteurs :

La hauteur d'un point d'une construction se mesure soit à partir du terrain naturel si le terrain aménagé est à une altitude supérieure à celle du terrain naturel, soit à partir du terrain aménagé si celui-ci est à une altitude inférieure à celle du terrain naturel.

La hauteur des bâtiments ne peut excéder 10,00 mètres à l'acrotère, ou 12 mètres au faîtage pour les toitures à pente.

Cependant, une hauteur supérieure pourra être autorisée en cas d'impératifs techniques liés à l'utilisation des locaux ou pour des constructions spécifiques indispensables, tels que silos, hôtel, sorties de cheminées ou de ventilation, locaux techniques d'ascenseur, à condition que l'ensemble présente une image architecturale cohérente.

**En Uld la hauteur des constructions et installations ne devra pas empêcher l'activité aéronautique (respect des dégagement aéronautique, cônes d'envols...).**

### Article UI11 : Aspect extérieur - Clôtures

**Dans le secteur U1a:**

*Par application de l'article R. 111-27 du Code de l'Urbanisme, le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites et aux paysages naturels ou urbains.*

Règles générales :

- L'emploi à nu des matériaux destinés à être enduits, peints ou recouverts et les imitations de matériaux sont interdits.
- L'emploi de "fibro-ciment" blanc et de métal non traité en bardage ou en couverture est interdit.
- Les bétons utilisés en façades extérieures peuvent rester bruts de décoffrage lorsque ces coffrages auront été prévus à cet effet comme par exemple les bétons architectoniques.



- Les différentes façades seront toutes traitées avec une qualité égale (il n'y aura pas de notion de façade secondaire ou arrière). Cependant, un soin tout particulier devra être apporté aux façades constituant la vitrine sur la Route National n°7.
- Les choix en matière d'implantation, de volume et d'aspect des constructions à réaliser ou à modifier devront être faits en tenant compte de l'environnement bâti ou naturel.

#### Stockage :

- Les stockages à l'air libre devront être propres et soignés ou protégés par des écrans visuels.
- Les écrans visuels éventuellement exigés pour la dissimulation des stockages utiliseront des matériaux identiques à ceux des bâtiments de façon à être en harmonie avec l'architecture générale, ou constitués de haies végétales.
- L'emploi de canisse est interdit.

#### Harmonie architecturale :

Les bâtiments devront affirmer clairement par leur architecture, leur fonction propre d'une part, le caractère moderne et technologique de la zone, d'autre part.

Le principe architectural de la zone est de créer des bâtiments simples aux lignes pures implantés dans un environnement paysager soigné.

#### Matériaux employés :

Les matériaux eux-mêmes devront exprimer cette modernité et simplicité:

- L'aluminium ou l'acier, anodisé ou laqué, sous forme de bardage nervuré
- Le verre
- Le béton, coulé en place ou préfabriqué
- Le bois

#### Couleurs :

- Les teintes dominantes des masses bâties devront se situer dans des tonalités moyennes.
- Les couleurs vives seront possibles pour des éléments ponctuels d'appel, auvent, signalisation, huisseries, cornières d'angle et autres éléments architecturaux particuliers.

#### Toitures :

- Les toitures en pente seront à faible pente (pente comprise entre 15 et 25%).

*En dehors du modèle parallélépipédique standard la recherche du traitement des toitures peut conduire à l'emploi de moyens d'expression contemporains tels que toitures décollées des façades par un bandeau périphérique vitré, couverture suspendue par poutres tridimensionnelles (structure extérieure), toitures courbes ou à sheds, verrière centrale en coupole ou en lanterneau triangulaire, éclairage en partie zénithale*



*en toiture et en encorbellement sur la ou les façades ou tout autre moyen traduisant une volonté de création architecturale et d'innovation. Ils devront toutefois rester en harmonie avec l' environnement existant.*

#### Façades :

Leur conception sera marquée par la prédominance des lignes horizontales, soit à titre d'exemple :

- Bardage à nervures horizontales, façades doubles peau en matériaux "filtrants" (caillebotis, tôle perforée).
- Mur, souligné par des brise-soleil, auvents, lisses.
- Bandeaux, acrotères, auvents filants.
- Tout élément pouvant contribuer à accentuer cet effet : joints en creux, lisse, effet de soubassement marqué.

Rappel : les différentes façades seront toutes traitées avec une qualité égale.

#### Clôtures :

- Les clôtures sont facultatives.
- Les clôtures en fils barbelés sont interdites.
- Les clôtures ou doublement de clôtures réalisées en végétations mortes (cannage, ...) sont interdits.
- La hauteur maximale des clôtures sera de 2,50 mètres.

#### Spécifications particulières en façade de la RN7 et de la RD 907 :

- La teinte de l'ensemble sera obligatoirement vert foncé ou blanc.
- Les murets sous grillage, s'ils existent, présenteront une hauteur maximale de 40 centimètres.

#### Autres limites :

- Les clôtures des autres limites pourront être constituées de haies vives, de grillages plastifiés vert ou blanc ou de grillage tel que décrit dans le paragraphe ci-dessus.
- Les murets sous grillage sont autorisés, sous réserve d'une hauteur maximum de 60 centimètres.

#### Dans les autres secteurs :

- 1 - Les constructions existantes seront restaurées en tenant le plus grand compte de leur caractère d'origine.
- 2 - Les constructions neuves devront présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec l'harmonie du paysage urbain et naturel avoisinant, de façon à s'intégrer au tissu ancien. Le rythme des volumes sera en accord avec celui du bâti ancien. L'emploi à nu des matériaux faits pour être enduits tels que: carreaux de plâtre, agglomérés, etc... est à proscrire.
- 3 - Les constructions en bois sont autorisées sous réserve de leur compatibilité avec l'harmonie du paysage urbain et naturel, elles devront présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect.
- 4 – Les murs seront traités en matériaux de pays laissés apparents ou en matériaux faits pour être enduits.
- 5 – Les couleurs des façades seront recherchées dans une gamme de ton en harmonie avec la nature des matériaux mis en œuvre sur les bâtiments anciens.
- 6 – L'aménagement des commerces devra se faire dans le respect de la composition de l'immeuble.



7 – Le permis de construire pourra être refusé ou n'être accordé que sous réserve de prescriptions spéciales, si l'architecture, les dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier sont de nature à porter atteinte à la mise en valeur des lieux avoisinants, naturels ou urbains.

8 - Dans les périmètres de protection des monuments historiques, indiqués sur le plan des servitudes, les constructions sont soumises à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France, sur la base des recommandations architecturales indiquées en annexe.

### **Article UI12 : stationnement**

#### **Dans le secteur U1a et U1d :**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques et respecter les normes suivantes:

- a) Pour les constructions à usage de bureaux, il est exigé 1 place pour 30 m<sup>2</sup> de surface plancher.
- b) Pour les constructions à usage de commerce, il est exigé 1 place pour 30 m<sup>2</sup> de surface de vente.
- c) Pour les dépôts et autres installations, il est exigé 1 place pour 100 m<sup>2</sup> de surface plancher.
- d) Pour les constructions à usage d'habitation, il est exigé 2 places de stationnement par logement.
- e) Pour les constructions à vocation hôtelière, il est exigé 1 place par chambre.

#### **Dans les autres secteurs :**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations doit être assuré en dehors des voies publiques et respecter les normes ci-après :

- 1 place de stationnement par logement de fonction,
- 1 place pour 60 m<sup>2</sup> de la surface plancher de bureaux.
- 1 place pour 20 % de la surface plancher des bâtiments industriels ou artisanaux.

### **Article UI13 : Espaces libres et plantations**

#### **Pour U1a :**

- Toute demande de permis de construire devra comporter un plan de composition des espaces libres conformément à la loi Paysage. Ce plan devra être cohérent par rapport au plan d'aménagement de la zone.
- Les surfaces non bâties et non aménagées en voie de circulation, en aires de stationnement ou en aire de stockage doivent obligatoirement être aménagées en espaces verts, c'est-à-dire engazonnées ou réservées à des plantations. Ces surfaces doivent représenter au minimum 10% de la surface totale de la parcelle.
  
- Les arbres seront d'essences régionale ou de caractère plus urbain : arbres à floraison, ...
- Les aires de stationnement seront plantées à raison d'un arbre pour 3 places, régulièrement répartis ou



implantés en groupes diffus.

- Les aires de dépôts de matériaux pourront être masquées par des haies vives.
- Les talus ne devront pas excéder une pente de 3/1 et une hauteur de 4 mètres et seront obligatoirement plantés dès leur mise en place, avec des végétaux rustiques (buissonneux couvre-sol, végétation tapissante).

**Pour les autres secteurs :**

1 - Les surfaces libres de toute construction, ainsi que les délaissés des aires de stationnement doivent recevoir un revêtement végétal ou des plantations d'arbres ou d'arbustes.

2 - Les abords des constructions et installations, les aires de stationnement, de dépôt et de stockage doivent être plantées. Les essences locales traditionnelles devront être préférées pour une meilleure intégration dans le cadre naturel et paysager environnant : (par exemple charme, robinier, orme, chêne, frêne, noisetier, cornouiller, bouleau, houx...)

### **Section III – Possibilités maximales d'occupation des sols**

#### **Article UI14 : Coefficient d'occupation des sols**

Les possibilités d'occupation du sol sont celles qui résultent de l'application des dispositions des articles UI 3 à UI 13.



## ZONE AUa

### CARACTERE DE LA ZONE

Il s'agit d'une zone d'urbanisation future à vocation d'habitation, commerce, service et équipement public. Elle sera ouverte à l'urbanisation au fur et à mesure de la réalisation des voiries et réseaux Elle est desservies soit par un système d'assainissement collectif, soit dans le cas contraire, par un système d'assainissement non collectif dans le respect de la réglementation en vigueur».

Cette zone comprend :

- L'indice "i" indique le caractère inondable du secteur.

Sur les communes de Lapalisse et Saint-Prix : les prescriptions qui s'y appliquent sont celles du PPRI (plan de prévention des risque inondation) approuvé par arrêté préfectoral du 5 août 1999. Ce document est présent en annexe.

## Section I – Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

### Article AUa1 : Occupations du sol interdites

- Les installations classées (loi du 19 Juillet 1976) ;
- Les bâtiments agricoles, exceptés les petits bâtiments de stockage ;
- Les caravanes isolées;
- Les terrains de camping et caravanage
- Les installations et travaux divers exceptées les aires de jeux et de sports ainsi que les aires de stationnement ;
- Les carrières (loi du 19 juillet 1976) ;
- Les parcs résidentiels de loisirs (décret du 4 Septembre 1980) ;
- Les habitations légères de loisirs (décret du 4 Septembre 1980).

### Article AUa2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Néant

## Section II – Conditions de l'occupation du sol

### Article AUa3 : Conditions d'accès aux voies ouvertes au public

- Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par



l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins ou éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil.

- Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile.
- Lorsque les accès se font à partir d'une voie classée à grande circulation ou à grand trafic, ils devront être aménagés de telle manière que la visibilité vers la voie soit assurée dans de bonnes conditions de sécurité. Les accès sur de telles voies seront limités ou interdits s'il existe des possibilités d'accès indirects.
- Les voies en impasse desservant plus de 5 logements doivent être, dans leur partie terminale, aménagées de façon à permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour.
- La création de voies privées carrossables peut être soumise à des conditions particulières de tracé, de largeur et d'exécution dans l'intérêt de la circulation et de l'utilisation des terrains riverains ou avoisinants. Ces voies devront avoir une largeur au moins égales à 6 mètres quand elles desservent moins de 5 logements, 8 mètres dans les autres cas, avec une chaussée aménagée pour le passage de deux véhicules. Les chaussées de voies publiques devront être revêtues.

#### **Article AUa4 : Desserte par les réseaux**

##### **4.1 / Alimentation en eau :**

Toute installation ou construction nouvelle doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes.

##### **4.2/ Eaux pluviales**

Afin de maîtriser l'écoulement des eaux pluviales, toute création nouvelle de surface imperméabilisée devra être accompagnée d'un dispositif permettant d'assurer la collecte (gouttière), la rétention (citerne) et l'infiltration (si le sol le permet) des eaux pluviales.

Le fossé enherbé apporte une excellente réponse à la pollution chronique, en ralentissant la vitesse des écoulements et en écrêtant les débits par de faibles pentes, les fossés permettent de traiter sur place le flux pollué.

Ainsi la création de voiries sera accompagnée par la mise en place de fossés enherbés.

##### **4.3/ Assainissement :**

Toutes les eaux usées et matières usées doivent être dirigées sur des dispositifs de traitement conformément aux prescriptions de la réglementation en vigueur et évacuées conformément aux exigences des textes réglementaires. L'évacuation des eaux ménagères et effluents non traités dans les fossés est interdite. Dans le cas où il existe un réseau public, le raccordement à celui-ci est obligatoire.

##### **4.4/ Réseau d'électricité, de téléphone et autres:**



Pour toute construction nouvelle, le raccordement des différents réseaux, sur domaines publics et privés, devra être enterré, si les conditions techniques le permettent, selon les prescriptions qui seront imposées par le gestionnaire lors du dépôt du permis de construire ou de l'autorisation de travaux.

#### **Article AUa5 : Superficie minimale des terrains constructibles**

Lorsque le terrain n'est pas desservi par un réseau public collectif d'assainissement, pour être constructible, il doit présenter une superficie suffisante, ainsi que le cas échéant une perméabilité suffisante, pour assurer un bon assainissement individuel dans le respect de la réglementation.

#### **Article AUa6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

1 - Si aucun recul n'est porté au plan, aucune construction nouvelle ne sera édifiée à moins de 5 mètres par rapport à l'alignement ou de 10 mètres par rapport à l'axe des voies.

Toutefois, en cas de constructions voisines implantées différemment, l'implantation dans le prolongement de ces constructions sera possible.

2 - En cas d'implantation d'un poste de transformateur électrique, de détente gaz ou autre équipement d'utilité publique, de 20 m<sup>2</sup> de superficie maximum et de 3 mètres de hauteur maximum : sur l'alignement ou en retrait au delà des marges de recul éventuelles portées au plan de zonage

3 - Toutefois, des implantations avec un retrait inférieur ou à l'alignement seront possibles dans les cas suivants :

- a) Lorsque le projet de construction intéresse la totalité d'un îlot ou un ensemble d'îlots.
- b) Pour des constructions annexes (garages, etc.), en cas d'impossibilité technique de l'accoler ou de l'incorporer au corps du bâtiment principal.
- c) Lorsque le projet de construction revêt un intérêt public.

#### **Article AUa7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

A moins que le bâtiment à construire ne soit sur la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics bénéficient de modulations mentionnées au Titre I article 5 des dispositions générales.

#### **Article AUa8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**



- Sur un même terrain, les façades de bâtiments d'habitation comportant des ouvertures éclairant des pièces principales, devront être distantes d'une longueur égale à la hauteur du bâtiment le plus haut, sans être inférieure à 3 mètres.
- Dans les autres cas, deux constructions non contiguës devront respecter une distance au moins égale à 3 mètres.

### **Article AUa9 : Emprise au sol des constructions**

Il n'est pas fixé de règles particulières.

### **Article AUa10 : Hauteur maximale des constructions**

#### **1 - Hauteur relative :**

Lorsque le bâtiment est édifié en bordure d'une voie publique, la distance comptée horizontalement de tout point de l'immeuble au point le plus proche de l'alignement opposé doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points.

Le long des limites séparatives, la hauteur doit s'ajuster aux dispositions de l'article AUa7.

#### **2 - Hauteur absolue (mesurée à l'égout des toitures)**

La hauteur maximale des constructions nouvelles, ne peut excéder 9 mètres, avec tolérance de 2 mètres de dépassement pour les éléments de superstructure en cas de toiture-terrasse, (cheminées, cages d'ascenseurs, antennes, chaufferies...).

Pour les bâtiments à usage autre que l'habitation, cette hauteur pourra être dépassée si l'activité considérée l'exige.

### **Article AUa11 : Aspect extérieur - Clôtures**

1 - Les constructions existantes seront restaurées en tenant le plus grand compte de leur caractère d'origine.

2 - Les constructions neuves devront présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec l'harmonie du paysage urbain et naturel avoisinant, de façon à s'intégrer au tissu ancien. Le rythme des volumes sera en accord avec celui du bâti ancien. L'emploi à nu des matériaux faits pour être enduits tels que: carreaux de plâtre, agglomérés, etc... est à proscrire.

3 - Les constructions en bois sont autorisées sous réserve de leur compatibilité avec l'harmonie du paysage urbain et naturel, elles devront présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect.

4 – Les murs seront traités en matériaux de pays laissés apparents ou en matériaux faits pour être enduits. 5

– Les couleurs des façades seront recherchées dans une gamme de ton en harmonie avec la nature des matériaux mis en œuvre sur les bâtiments anciens.

6 – L'aménagement des commerces devra se faire dans le respect de la composition de l'immeuble.



7 – Le permis de construire pourra être refusé ou n'être accordé que sous réserve de prescriptions spéciales, si l'architecture, les dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier sont de nature à porter atteinte à la mise en valeur des lieux avoisinants, naturels ou urbains.

8 - Dans les périmètres de protection des monuments historiques, indiqués sur le plan des servitudes, les constructions sont soumises à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France, sur la base des recommandations architecturales indiquées en annexe.

### **Article AUa12 : stationnement**

Il n'est fixé de règles particulières.

### **Article AUa13 : Espaces libres et plantations**

1/ Les surfaces libres de toutes constructions, ainsi que les parties délaissées des aires de stationnement doivent être plantées ou aménagées.

2/ Dans le cas de réalisation de groupes d'habitations, de lotissements ou petits collectifs (comportant plus de 15 logements) il sera demandé un espace aménagé commun représentant au moins 10% de la surface lotie de l'opération et d'un minimum de 1000 m<sup>2</sup> d'un seul tenant à partir d'un hectare.

3/ Les espaces boisés, parcs publics ou privés sont à conserver au titre de l'article L.130-1 du Code de l'urbanisme.

## **Section III – Possibilités maximales d'occupation des sols**

### **Article AUa14 : Coefficient d'occupation des sols**

Pas de COS fixé.



## ZONE AUb

### CARACTERE DE LA ZONE

Il s'agit d'une zone d'urbanisation future à vocation d'habitation, commerce, service et équipement public. Les constructions y sont autorisées lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble. Elle est desservie soit par un système d'assainissement collectif, soit dans le cas contraire, par un système d'assainissement non collectif dans le respect de la réglementation.

Cette zone comprend:

- L'indice "i" indique le caractère inondable du secteur.

Sur les communes de Lapalisse et Saint-Prix : les prescriptions qui s'y appliquent sont celles du PPRI (plan de prévention des risque inondation) approuvé par arrêté préfectoral du 5 août 1999. Ce document est présent en annexe.

### Section I – Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

#### Article AUb1 : Occupations du sol interdites

- Les installations classées (loi du 19 Juillet 1976) ;
- Les bâtiments agricoles, exceptés les petits bâtiments de stockage ;
- Les caravanes isolées;
- Les terrains de camping et caravanage;
- Les installations et travaux divers exceptées les aires de jeux et de sports ainsi que les aires de stationnement ;
- Les carrières (loi du 19 juillet 1976) ;
- Les parcs résidentiels de loisirs (décret du 4 Septembre 1980) ;
- Les habitations légères de loisirs (décret du 4 Septembre 1980).

#### Article AUb2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Néant

### Section II – Conditions de l'occupation du sol

#### Article AUb3 : Conditions d'accès aux voies ouvertes au public



- Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins ou éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil.
- Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile.
- Lorsque les accès se font à partir d'une voie classée à grande circulation ou à grand trafic, ils devront être aménagés de telle manière que la visibilité vers la voie soit assurée dans de bonnes conditions de sécurité. Les accès sur de telles voies seront limités ou interdits s'il existe des possibilités d'accès indirects.
- Les voies en impasse desservant plus de 5 logements doivent être, dans leur partie terminale, aménagées de façon à permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour.
- La création de voies privées carrossables peut être soumise à des conditions particulières de tracé, de largeur et d'exécution dans l'intérêt de la circulation et de l'utilisation des terrains riverains ou avoisinants. Ces voies devront avoir une largeur au moins égales à 6 mètres quand elles desservent moins de 5 logements, 8 mètres dans les autres cas, avec une chaussée aménagée pour le passage de deux véhicules. Les chaussées de voies publiques devront être revêtues.

#### **Article AUb4 : Desserte par les réseaux**

##### **4.1 / Alimentation en eau :**

Toute installation ou construction nouvelle doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes.

##### **4.2/ Eaux pluviales**

Afin de maîtriser l'écoulement des eaux pluviales, toute création nouvelle de surface imperméabilisée devra être accompagnée d'un dispositif permettant d'assurer la collecte (gouttière), la rétention (citerne) et l'infiltration (si le sol le permet) des eaux pluviales.

Le fossé enherbé apporte une excellente réponse à la pollution chronique, en ralentissant la vitesse des écoulements et en écrétant les débits par de faibles pentes, les fossés permettent de traiter sur place le flux pollué.

Ainsi la création de voiries sera accompagnée par la mise en place de fossés enherbés.

##### **4.3/ Assainissement :**

Toutes les eaux usées et matières usées doivent être dirigées sur des dispositifs de traitement conformément aux prescriptions de la réglementation en vigueur et évacuées conformément aux exigences des textes réglementaires. L'évacuation des eaux ménagères et effluents non traités dans les fossés est interdite. Dans le cas où il existe un réseau public, le raccordement à celui-ci est obligatoire.

##### **4.4/ Réseau d'électricité, de téléphone et autres:**



Pour toute construction nouvelle, le raccordement des différents réseaux, sur domaines publics et privés, devra être enterré, si les conditions techniques le permettent, selon les prescriptions qui seront imposées par le gestionnaire lors du dépôt du permis de construire ou de l'autorisation de travaux.

#### **Article AUb5 : Superficie minimale des terrains constructibles**

Lorsque le terrain n'est pas desservi par un réseau public collectif d'assainissement, pour être constructible, il doit présenter une superficie suffisante, ainsi que le cas échéant une perméabilité suffisante, pour assurer un bon assainissement individuel dans le respect de la réglementation.

#### **Article AUb6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

1 - Si aucun recul n'est porté au plan, aucune construction nouvelle ne sera édifiée à moins de 5 mètres par rapport à l'alignement ou de 10 mètres par rapport à l'axe des voies.

Toutefois, en cas de constructions voisines implantées différemment, l'implantation dans le prolongement de ces constructions sera possible.

2 - En cas d'implantation d'un poste de transformateur électrique, de détente gaz ou autre équipement d'utilité publique, de 20 m<sup>2</sup> de superficie maximum et de 3 mètres de hauteur maximum : sur l'alignement ou en retrait au delà des marges de recul éventuelles portées au plan de zonage.

3 - Toutefois, des implantations avec un retrait inférieur ou à l'alignement seront possibles dans les cas suivants :

- a) Lorsque le projet de construction intéresse la totalité d'un îlot ou un ensemble d'îlots.
- b) Lorsque le projet de construction jouxte une construction existante de valeur ou en bon état implantée à l'alignement ou avec un retrait inférieur à 5 mètres.
- c) Pour des constructions annexes (garages, etc.), en cas d'impossibilité technique de l'accoler ou de l'incorporer au corps du bâtiment principal.
- d) Lorsque le projet de construction revêt un intérêt public.

#### **Article AUb7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

A moins que le bâtiment à construire ne soit sur la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics bénéficient de modulations mentionnées au Titre I article 5 des dispositions générales.

#### **Article AUb8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**



- Sur un même terrain, les façades de bâtiments d'habitation comportant des ouvertures éclairant des pièces principales, devront être distantes d'une longueur égale à la hauteur du bâtiment le plus haut, sans être inférieure à 3 mètres
- Dans les autres cas, deux constructions non contiguës devront respecter une distance au moins égale à 3 mètres.

### **Article AUb9 : Emprise au sol des constructions**

Non fixée.

### **Article AUb10 : Hauteur maximale des constructions**

#### **1 - Hauteur relative :**

Lorsque le bâtiment est édifié en bordure d'une voie publique, la distance comptée horizontalement de tout point de l'immeuble au point le plus proche de l'alignement opposé doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points.

Le long des limites séparatives, la hauteur doit s'ajuster aux dispositions de l'article AUb7.

#### **2 - Hauteur absolue (mesurée à l'égout des toitures)**

La hauteur maximale des constructions nouvelles, ne peut excéder 16 mètres avec tolérance de 2 mètres de dépassement pour les éléments de superstructure en cas de toiture-terrasse, (cheminées, cages d'ascenseurs, antenne, chaufferie...).

### **Article AUb11 : Aspect extérieur - Clôtures**

1 - Les constructions existantes seront restaurées en tenant le plus grand compte de leur caractère d'origine.

2 - Les constructions neuves devront présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec l'harmonie du paysage urbain et naturel avoisinant, de façon à s'intégrer au tissu ancien. Le rythme des volumes sera en accord avec celui du bâti ancien. L'emploi à nu des matériaux faits pour être enduits tels que: carreaux de plâtre, agglomérés, etc... est à proscrire.

3 - Les constructions en bois sont autorisées sous réserve de leur compatibilité avec l'harmonie du paysage urbain et naturel, elles devront présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect.

4 – Les murs seront traités en matériaux de pays laissés apparents ou en matériaux faits pour être enduits. 5

– Les couleurs des façades seront recherchées dans une gamme de ton en harmonie avec la nature des matériaux mis en oeuvre sur les bâtiments anciens.

6 – L'aménagement des commerces devra se faire dans le respect de la composition de l'immeuble.



7 – Le permis de construire pourra être refusé ou n'être accordé que sous réserve de prescriptions spéciales, si l'architecture, les dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier sont de nature à porter atteinte à la mise en valeur des lieux avoisinants, naturels ou urbains.

8 - Dans les périmètres de protection des monuments historiques, indiqués sur le plan des servitudes, les constructions sont soumises à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France, sur la base des recommandations architecturales indiquées en annexe.

#### **Article AUb12 : stationnement**

Il n'est pas fixé de règles particulières.

#### **Article AUb13 : Espaces libres et plantations**

1/ Les surfaces libres de toutes constructions, ainsi que les parties délaissées des aires de stationnement doivent être plantées ou aménagées.

2/ Dans le cas de réalisation de groupes d'habitations, de lotissements ou petits collectifs (comportant plus de 15 logements) il sera demandé un espace aménagé commun représentant au moins 10% de la surface lotie de l'opération et d'un minimum de 1000 m<sup>2</sup> d'un seul tenant à partir d'un hectare.

3/ Les espaces boisés, parcs publics ou privés sont à conserver au titre de l'article L.130-1 du Code de l'urbanisme.

### **Section III – Possibilités maximales d'occupation des sols**

#### **Article AUb14 : Coefficient d'occupation des sols**

Pas de COS fixé.



## ZONE AUc

### CARACTERE DE LA ZONE

Il s'agit d'une zone naturelle ou agricole non équipée destinée à être ouverte à l'urbanisation à long terme.

**L'ouverture à l'urbanisation de cette zone sera soumise à une révision du PLU.**

Cette zone comprend :

- L'indice "i" indique le caractère inondable du secteur.

Sur les communes de Lapalisse et Saint-Prix : les prescriptions qui s'y appliquent sont celles du PPRI (plan de prévention des risques inondation) approuvé par arrêté préfectoral du 5 août 1999. Ce document est présent en annexe.

### Section I – Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

#### Article AUc1 : Occupations du sol interdites

Sans objet.

#### Article AUc2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Sans objet.

### Section II – Conditions de l'occupation du sol

#### Article AUc3 : Conditions d'accès aux voies ouvertes au public

Sans objet.

#### Article AUc4 : Desserte par les réseaux

Sans objet.

#### Article AUc5 : Superficie minimale des terrains constructibles

Sans objet.

#### Article AUc6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques



Sans objet.

**Article AUc7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

Sans objet.

**Article AUc8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur  
une même propriété**

Sans objet.

**Article AUc9 : Emprise au sol des constructions**

Sans objet..

**Article AUc10 : Hauteur maximale des constructions**

Sans objet.

**Article AUc11 : Aspect extérieur**

Sans objet.

**Article AUc12 : stationnement**

Sans objet.

**Article AUc13 : Espaces libres et plantations**

Sans objet..

**Section III – Possibilités maximales d'occupation des sols**

**Article AUc14 : Coefficient d'occupation des sols**

Sans objet.



## ZONE AUI

### CARACTERE DE LA ZONE

Il s'agit d'une zone naturelle non équipée réservée à court ou moyen terme aux activités industrielles, artisanales ou commerciales d'une certaine importance.

Son ouverture à l'urbanisation doit être précédée de la publication d'un projet d'aménagement cohérent de la zone ; le financement de tous les équipements nécessaires doit être assuré.

Tout projet d'ouverture à l'urbanisation devra être approuvé en conseil communautaire au préalable.

Cette zone comprend :

- L'indice "i" indique le caractère inondable du secteur.

### Section I – Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

#### Article AUI1 : Occupations du sol interdites

- Les constructions à usage d'habitation et leurs annexes, à l'exception de celles visées à l'article AUI2 ;
- Les lotissements ou opérations groupées à usage d'habitation ;
- Les bâtiments à usage agricole ;
- Les constructions destinées à l'élevage des animaux ;
- Les caravanes isolées;
- Les terrains de camping et caravanage ;
- Les installations et travaux divers, exceptées les aires de stationnement et les dépôts de véhicules ;
- Les carrières (loi du 19 juillet 1976) ;
- Les parcs résidentiels de loisirs (décret du 4 Septembre 1980) ;
- Les habitations légères de loisirs (décret du 4 Septembre 1980) ;

#### Article AUI2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

- Les constructions à usage d'habitation dont la présence est indispensable pour assurer la direction, le gardiennage et la surveillance de l'établissement.
- Les constructions ou réalisations d'outillages nécessaires au fonctionnement du service public.
- Les constructions destinées aux établissements industriels, artisanaux, commerciaux et de services utilisant le transport ferroviaire.



## Section II – Conditions de l'occupation du sol

### Article AUI3 : Conditions d'accès aux voies ouvertes au public

- Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins ou éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil.
- Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile.
- Lorsque les accès se font à partir d'une voie classée à grande circulation ou à grand trafic, ils devront être aménagés de telle manière que la visibilité vers la voie soit assurée dans de bonnes conditions de sécurité. Les accès sur de telles voies seront limités ou interdits s'il existe des possibilités d'accès indirects.
- Les voies en impasse desservant plus de 5 logements doivent être, dans leur partie terminale, aménagées de façon à permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour.
- La création de voies privées carrossables peut être soumise à des conditions particulières de tracé, de largeur et d'exécution dans l'intérêt de la circulation et de l'utilisation des terrains riverains ou avoisinants. Ces voies devront avoir une largeur au moins égales à 6 mètres quand elles desservent moins de 5 logements, 8 mètres dans les autres cas, avec une chaussée aménagée pour le passage de deux véhicules. Les chaussées de voies publiques devront être revêtues.

### Article AUI4 : Desserte par les réseaux

#### 4.1 : Alimentation en eau :

Tout établissement, toute installation et toute construction à usage d'habitation doivent être raccordés au réseau public d'alimentation en eau potable de caractéristiques suffisantes.

#### 4.2/ Eaux pluviales

Afin de maîtriser l'écoulement des eaux pluviales, toute création nouvelle de surface imperméabilisée devra être accompagnée d'un dispositif permettant d'assurer la collecte (gouttière), la rétention (citerne) et l'infiltration (si le sol le permet) des eaux pluviales.

Le fossé enherbé apporte une excellente réponse à la pollution chronique, en ralentissant la vitesse des écoulements et en écrétant les débits par de faibles pentes, les fossés permettent de traiter sur place le flux pollué.

Ainsi la création de voiries sera accompagnée par la mise en place de fossés enherbés.

La mise en œuvre de techniques d'infiltration et de techniques alternatives de stockage / traitement / réutilisation des eaux pluviales à la parcelle doit être préalablement étudiée pour tout projet.



Le stockage avec débit de fuite régulé et traité ne sera utilisé que si les conditions du site ne permettent pas la mise en œuvre des techniques précédemment citées.

L'ensemble du dispositif devra générer un débit inférieur ou égal à celui généré par le terrain avant son aménagement.

#### **4.3 : Assainissement :**

a) Les constructions doivent être branchées au réseau d'assainissement ou, à défaut, toutes les eaux et matières usées doivent être dirigées sur des dispositifs de traitement respectant la réglementation en vigueur et évacuées conformément aux exigences des textes réglementaires, ces installations étant conçues pour être branchées sur le réseau d'assainissement lorsqu'il sera mis en place.

b) Les eaux de refroidissement ne peuvent être rejetées dans les cours d'eau que si la température est inférieure à 30° C.

c) Certains traitements peuvent être exigés avant rejet dans le réseau public en fonction de la nature de l'établissement.

#### **4.4/ Réseau d'électricité, de téléphone et autres:**

Pour toute construction nouvelle, le raccordement des différents réseaux, sur domaines publics et privés, devra être enterré, si les conditions techniques le permettent, selon les prescriptions qui seront imposées par le gestionnaire lors du dépôt du permis de construire ou de l'autorisation de travaux.

### **Article AUI5 : Superficie minimale des terrains constructibles**

Sans objet.

### **Article AUI6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

Si aucun reculement n'est porté au plan, les constructions doivent être édifiées à 16 mètres au moins de l'axe des voies publiques existantes, à modifier ou à créer. Cette prescription s'applique également aux constructions à édifier en bordure des voies privées.

- L'implantation d'un poste de transformateur électrique, de détente gaz ou autre équipement d'utilité publique d'une hauteur maximum de 3 mètres pourra se faire sur l'alignement ou en retrait au-delà des marges de recul éventuelles portées au plan de zonage.

### **Article AUI7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

A moins que le bâtiment à construire ne soit sur la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.



Cette distance est portée à 6 mètres lorsque la parcelle voisine n'est pas située en zone UI ou AUI, ou lorsqu'il s'agit d'un établissement classé soumis à autorisation.

Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics bénéficient de modulations mentionnées au Titre I article 5 des dispositions générales.

### **Article AUI8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Deux constructions non contiguës doivent être édifiées à une distance au moins égale à la plus grande hauteur des deux constructions et jamais inférieure à 3 mètres. ( $P > H > 3 \text{ m}$ ).

En cas d'implantation d'un poste de transformateur électrique, de détente gaz ou autre équipement d'utilité publique, de 20 m<sup>2</sup> de superficie maximum et de 3 mètres de hauteur maximum : 3 mètres.

### **Article AUI9 : Emprise au sol des constructions**

Non réglementée.

### **Article AUI10 : Hauteur maximale des constructions**

Pour les constructions en bordure de voie publique (pour les limites séparatives se référer à l'article AUI7) :

#### **1 - Hauteur relative**

a) La hauteur maximale H d'une construction ne doit pas dépasser la distance L la séparant du plan d'alignement opposé, soit  $H = L$ .

#### **2 - Hauteur absolue (mesurée à l'égout des toitures)**

La hauteur maximale des constructions ne peut excéder 12 mètres avec tolérance de 2 mètres de dépassement pour les éléments de superstructure.

### **Article AUI11 : Aspect extérieur**

1 - Les constructions existantes seront restaurées en tenant le plus grand compte de leur caractère d'origine.

2 - Les constructions neuves devront présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec l'harmonie du paysage urbain et naturel avoisinant, de façon à s'intégrer au tissu ancien. Le rythme des volumes sera en accord avec celui du bâti ancien. L'emploi à nu des matériaux faits pour être enduits tels que: carreaux de plâtre, agglomérés, etc... est à proscrire.

3 - Les constructions en bois sont autorisées sous réserve de leur compatibilité avec l'harmonie du paysage urbain et naturel, elles devront présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect.

4 - Les murs seront traités en matériaux de pays laissés apparents ou en matériaux faits pour être enduits.



5 – Les couleurs des façades seront recherchées dans une gamme de ton en harmonie avec la nature des matériaux mis en œuvre sur les bâtiments anciens.

6 – L'aménagement des commerces devra se faire dans le respect de la composition de l'immeuble.

7 – Le permis de construire pourra être refusé ou n'être accordé que sous réserve de prescriptions spéciales, si l'architecture, les dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier sont de nature à porter atteinte à la mise en valeur des lieux avoisinants, naturels ou urbains.

8 - Dans les périmètres de protection des monuments historiques, indiqués sur le plan des servitudes, les constructions sont soumises à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France, sur la base des recommandations architecturales indiquées en annexe.

#### **Article AUI12 : stationnement**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations doit être assuré en dehors des voies publiques et respecter les normes ci-après :

- 1 place de stationnement par logement de fonction,
- 1 place pour 60 m<sup>2</sup> de la surface plancher de bureaux.
- 1 place pour 20 % de la surface plancher des bâtiments industriels ou artisanaux.

#### **Article AUI13 : Espaces libres et plantations**

1 - Les surfaces libres de toute construction, ainsi que les délaissés des aires de stationnement doivent recevoir un revêtement végétal ou des plantations d'arbres ou d'arbustes.

2 - Les abords des constructions et installations, les aires de stationnement, de dépôt et de stockage doivent être plantées. Les essences locales traditionnelles devront être préférées pour une meilleure intégration dans le cadre naturel et paysager environnant : (par exemple charme, robinier, orme, chêne, frêne, noisetier, cornouiller, bouleau, houx...).

### **Section III – Possibilités maximales d'occupation des sols**

#### **Article AUI14 : Coefficient d'occupation des sols**

Pas de COS fixé.



## ZONE AUIa

### CARACTERE DE LA ZONE

Il s'agit d'une zone à urbaniser ouverte à l'urbanisation, équipée et destinée aux activités économiques à installer en zone d'activités.

### Section I – Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

#### Article AUIa1 : Occupations du sol interdites

- Les constructions à usage d'habitation et leurs annexes, à l'exception de celles visées à l'article UI2 ;
- Les bâtiments à usage agricole ;
- Les caravanes isolées ;
- Les terrains de camping et caravanage ;
- Les installations et travaux divers, exceptées les aires de stationnement et les dépôts de véhicules ;
- Les parcs résidentiels de loisirs (décret du 4 Septembre 1980) ;
- Les habitations légères de loisirs (décret du 4 Septembre 1980) ;

#### Article AUIa 2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

- Les constructions à usage industriel, d'activités forestières, logistique, artisanal, de bureaux et de services, d'entrepôts, de tourisme et d'hôtellerie, ainsi que pour tous les services ou équipements collectifs en rapport avec les activités ou nécessaires à leur bon fonctionnement.
- Les constructions à usage commercial ;
- Les extensions des constructions à usage d'habitation, dans la limite de 20% maximum de l'emprise au sol de la construction existante ;
- Les affouillements et les exhaussements des sols sous réserve que les mouvements de terre contribuent à l'insertion dans le site.

### Section II – Conditions de l'occupation du sol

#### Article AUIa 3 : Conditions d'accès aux voies ouvertes au public

##### Accès :

- Tout accès direct des lots sur la Route Nationale n°7 est interdit.
- Les accès devront présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile.



- Les accès devront être adaptés à l'opération envisagée et aménagés de façon à apporter le moins de gêne possible à la circulation. En particulier, l'entrée et la sortie des véhicules lourds ne devront pas entraîner de manœuvres sur les voies publiques.

## **Article AU1a 4 : Desserte par les réseaux**

### **4.1 : Alimentation en eau**

Toute construction et toute installation devront être raccordés au réseau public d'alimentation en eau potable de caractéristiques suffisantes.

### **4.2 : Eaux pluviales**

Toute construction qui requiert une évacuation des eaux pluviales doit être raccordé au réseau d'eaux pluviales. Les débits de fuite des ouvrages de rétention seront limités à 3l/s/ha pour une pluie décennale.

### **4.3: Assainissement**

- a) Les constructions doivent être branchées au réseau d'assainissement ou, à défaut, toutes les eaux et matières usées doivent être dirigées sur des dispositifs de traitement respectant la réglementation en vigueur et évacuées conformément aux exigences des textes réglementaires, ces installations étant conçues pour être branchées sur le réseau d'assainissement lorsqu'il sera mis en place.
- b) Certains traitements peuvent être exigés avant rejet dans le réseau public en fonction de la nature de l'établissement.

### **4.4 : Réseau d'électricité, de téléphone et autres:**

Pour toute construction nouvelle, le raccordement des différents réseaux, sur domaines publics et privés, devra être enterré, si les conditions techniques le permettent, selon les prescriptions qui seront imposées par le gestionnaire lors du dépôt du permis de construire ou de l'autorisation de travaux.

## **Article AU1a 5 : Superficie minimale des terrains constructibles**

Non réglementé.

## **Article AU1a 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

### **Recul :**

A l'exception des constructions à usage d'équipement collectif correspondant aux superstructures techniques d'intérêt général et des ombrières photovoltaïques, les constructions doivent être implantées avec un retrait minimum par rapport aux voies de circulation :

- 5 mètres minimum de la limite d'emprise des voies de desserte interne quelle que soit la construction.
- 35 mètres minimum de l'axe de la Route Nationale n°7.



### **Article AU1a 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

A l'exception des ombrières photovoltaïques :

La distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment au parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 3 mètres. Cette distance minimum est portée à 6 mètres lorsque la parcelle voisine n'est pas située en zone UI ou AU1a

Les constructions annexes peuvent être implantées en limite séparative, à condition que la hauteur soit inférieure à 6 m.

Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics bénéficient de modulations mentionnées au Titre I article 5 des dispositions générales.

### **Article AU1a 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Non réglementé.

### **Article AU1a 9 : Emprise au sol des constructions**

Non réglementé.

### **Article AU1a 10 : Hauteur maximale des constructions**

La hauteur d'une construction se fait soit par rapport au terrain naturel si le terrain aménagé est à une altitude supérieure à celle du terrain naturel, soit à partir du terrain aménagé, si celui-ci est à une altitude inférieure à celle du terrain naturel.

1 - Hauteur relative

La hauteur maximale H d'une construction ne doit pas dépasser la distance L la séparant du plan d'alignement opposé, soit  $H = L$ .

2 - Hauteur absolue (mesurée à l'égout des toitures)

La hauteur maximale des constructions ne peut excéder 12 mètres avec tolérance de 2 mètres de dépassement pour les éléments de superstructure.

Cependant, une hauteur supérieure pourra être autorisée en cas d'impératifs techniques liés à l'utilisation des locaux ou pour des constructions spécifiques indispensables, tels que silos, sorties de cheminées ou de ventilation, locaux techniques d'ascenseur, à condition que l'ensemble présente une image architecturale cohérente.



## Article AUIa11 : Aspect extérieur - Clôtures

### Règles générales :

- L'emploi à nu des matériaux destinés à être enduits, peints ou recouverts et les imitations de matériaux sont interdits.
- Les différentes façades seront toutes traitées avec une qualité égale (il n'y aura pas de notion de façade secondaire ou arrière). Cependant, un soin tout particulier devra être apporté aux façades constituant la vitrine sur la Route National n°7 **et la future déviation.**
- Les choix en matière d'implantation, de volume et d'aspect des constructions devront être faits en tenant compte de l'environnement bâti ou naturel.

### Stockage :

- Les stockages à l'air libre devront être propres et soignés ou protégés par **des aménagements paysagers, ne cherchant pas à masquer mais participant à un aménagement qualitatif de la zone.**

### Harmonie architecturale :

**Les constructions devront présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec l'harmonie du paysage urbain et naturel avoisinant.**

Le principe architectural de la zone est de créer des bâtiments simples aux lignes pures implantés dans un environnement paysager soigné.

**Les constructions principales intégreront un rythme séquencé en façade, pour les façades visibles depuis la RN7 et sa future déviation. Une césure du bâtiment est imposée tous les 40 m de long.**

### Couleurs :

- **Lorsque les bâtiments ne sont pas réalisés en matériaux naturels, tel que la pierre ou le bois de couleur naturelle, la palette de couleurs restera :**

- **RAL7005, 7006, 7016,7022, 7037,7039,7042**



**Une seconde couleur pourra être employée dans la proportion de 0% à 30% de la superficie, pour chaque façade dans les teintes suivantes : RAL 8007, 8025, 8028**



**Afin d'éviter les effets de masse, pour les façades imposantes, grande largeur (supérieure à 20 m), un minimum de deux teintes est imposé.**

- **Les couleurs vives seront possibles uniquement pour des éléments ponctuels d'appel, auvent, signalisation,**



huisseries, cornières d'angle et autres éléments architecturaux particuliers. La combinaison de plusieurs couleurs vives est interdite.

#### Toitures :

- Les toitures en pente seront à faible pente (pente comprise entre 15 et 25%) ou en toiture terrasse.
- Les teintes devront s'accorder avec celles utilisées pour la façade.
- L'utilisation de tuiles de couverture est proscrite.
- Les lignes de faitage devront être parallèle ou perpendiculaire à la RN7 ou à la voie de desserte interne.

En dehors du modèle parallélépipédique standard, la recherche du traitement des toitures peut conduire à l'emploi de moyens d'expression contemporains tels que toitures décollées des façades par un bandeau périphérique vitré, couverture suspendue par poutres tridimensionnelles (structure extérieure), toitures courbes ou à sheds, verrière centrale en coupole ou en lanterneau triangulaire, éclairage en partie zénithale en toiture et en encorbellement sur la ou les façades ou tout autre moyen traduisant une volonté de création architecturale et d'innovation. Ils devront toutefois rester en harmonie avec l'environnement existant.

#### Façades :

Leur conception sera marquée par la prédominance des lignes horizontales, soit à titre d'exemple :

- Bardage à nervures horizontales, façades doubles peau en matériaux "filtrants" (caillebotis, tôle perforée).
- Mur, souligné par des brise-soleil, auvents, lisses.
- Bandeaux, acrotères, auvents filants.
- Tout élément pouvant contribuer à accentuer cet effet : joints en creux, lisse, effet de soubassement marqué.

- Les différentes façades devront être travaillées avec le même soin.
- Une harmonie de traitement devra être garantie entre les différentes façades sur un même bâtiment, les différents volumes d'un même bâtiment ou entre les différents bâtiments présents sur une même parcelle.

#### Clôtures :

En cas de clôture, ces dernières, éventuellement doublée d'une haie bocagère, seront réalisées :

- par grillage, de couleur dans les tons de brun, gris ou vert
- ou panneau rigide de ton brun (RAL 7030).



- La hauteur maximale des clôtures sera de :
  - 1.80 m maximum sur limite séparative interne de la zone AU1a et sur l'alignement
  - 2.50 m maximum sur limites séparative externe de la zone AU1a



### Article AU1a 12 : stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques et respecter les normes suivantes:

- a) Pour les constructions à usage de bureaux, il est exigé au moins 1 place pour 30 m<sup>2</sup> de surface plancher.
- b) Pour les constructions à usage de commerce, il est exigé au moins 1 place pour 50 m<sup>2</sup> de surface de vente.
- c) Pour les dépôts et autres installations, il est exigé au moins 1 place pour 100 m<sup>2</sup> de surface plancher.
- d) Pour les constructions à vocation hôtelière, il est exigé au moins 1 place par chambre
- e) Pour les autres constructions autorisées dans la zone, il est exigé au moins 1 place pour 100 m<sup>2</sup> d'emprise au sol.

### Article AU1a 14: Espaces libres et plantations

- Les surfaces non bâties et non aménagées en voie de circulation, en aires de stationnement ou en aire de stockage doivent obligatoirement être aménagées en espaces verts, c'est-à-dire engazonnées ou réservées à des plantations. Ces surfaces doivent représenter au minimum 10% de la surface totale de la parcelle.

- Les arbres seront d'essences régionale ou de caractère plus urbain : arbres à floraison, ...
- Les aires de stationnement seront plantées à raison d'un arbre pour 3 places, régulièrement répartis ou implantés en groupes diffus.
- Les aires de dépôts de matériaux pourront être masquées par des haies vives.
- Les talus ne devront pas excéder une pente de 3/1 et une hauteur de 4 mètres et seront obligatoirement plantés dès leur mise en place, avec des végétaux rustiques (buissonneux couvre-sol, végétation tapissante).

## Section III – Possibilités maximales d'occupation des sols

### Article UI14 : Coefficient d'occupation des sols

./.



## ZONE AUh

### CARACTERE DE LA ZONE

Il s'agit d'une zone naturelle non équipée réservée à court ou moyen terme à l'activité hôtelière.  
Son ouverture à l'urbanisation doit être précédée de la publication d'un projet d'aménagement cohérent de la zone ; le financement de tous les équipements nécessaires doit être assuré.  
Tout projet d'ouverture à l'urbanisation devra être approuvé en conseil communautaire au préalable.

Cette zone comprend :

- L'indice "i" indique le caractère inondable du secteur.

Sur les communes de Lapalisse et Saint-Prix : les prescriptions qui s'y appliquent sont celles du PPRI (plan de prévention des risque inondation) approuvé par arrêté préfectoral du 5 août 1999. Ce document est présent en annexe.

### Section I – Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

#### Article AUh1 : Occupations du sol interdites

Toute construction qui n'aura pas la vocation hôtelière.

#### Article AUh2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Les constructions à usage d'habitation dont la présence est indispensable pour assurer la direction, le gardiennage et la surveillance de l'établissement.

### Section II – Conditions de l'occupation du sol

#### Article AUh3 : Conditions d'accès aux voies ouvertes au public

- Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins ou éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil.
- Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile.
- Lorsque les accès se font à partir d'une voie classée à grande circulation ou à grand trafic, ils devront être aménagés de telle manière que la visibilité vers la voie soit assurée dans de bonnes conditions de sécurité. Les accès sur de telles voies seront limités ou interdits s'il existe des possibilités d'accès indirects.
- Les voies en impasse desservant plus de 5 logements doivent être, dans leur partie terminale, aménagées



de façon à permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour.

- La création de voies privées carrossables peut être soumise à des conditions particulières de tracé, de largeur et d'exécution dans l'intérêt de la circulation et de l'utilisation des terrains riverains ou avoisinants. Ces voies devront avoir une largeur au moins égales à 6 mètres quand elles desservent moins de 5 logements, 8 mètres dans les autres cas, avec une chaussée aménagée pour le passage de deux véhicules. Les chaussées de voies publiques devront être revêtues.

#### **Article AUh4 : Desserte par les réseaux**

##### **4.1 / Alimentation en eau :**

Toute installation ou construction nouvelle doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes.

##### **4.2/ Eaux pluviales**

Afin de maîtriser l'écoulement des eaux pluviales, toute création nouvelle de surface imperméabilisée devra être accompagnée d'un dispositif permettant d'assurer la collecte (gouttière), la rétention (citerne) et l'infiltration (si le sol le permet) des eaux pluviales.

Le fossé enherbé apporte une excellente réponse à la pollution chronique, en ralentissant la vitesse des écoulements et en écrétant les débits par de faibles pentes, les fossés permettent de traiter sur place le flux pollué.

Ainsi la création de voiries sera accompagnée par la mise en place de fossés enherbés.

##### **4.3/ Assainissement :**

Toutes les eaux usées et matières usées doivent être dirigées sur des dispositifs de traitement conformément aux prescriptions de la réglementation en vigueur et évacuées conformément aux exigences des textes réglementaires. L'évacuation des eaux ménagères et effluents non traités dans les fossés est interdite. Dans le cas où il existe un réseau public, le raccordement à celui-ci est obligatoire.

##### **4.4 / Réseau d'électricité, de téléphone et autres:**

Pour toute construction nouvelle, le raccordement des différents réseaux, sur domaines publics et privés, devra être enterré, si les conditions techniques le permettent, selon les prescriptions qui seront imposées par le gestionnaire lors du dépôt du permis de construire ou de l'autorisation de travaux.

#### **Article AUh5 : Superficie minimale des terrains constructibles**

Il n'est pas fixé de règles particulières.



### **Article AUh6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

1 - Si aucun recul n'est porté au plan, aucune construction nouvelle ne sera édifiée à moins de 5 mètres par rapport à l'alignement ou de 10 mètres par rapport à l'axe des voies.

Toutefois, en cas de constructions voisines implantées différemment, l'implantation dans le prolongement de ces constructions sera possible.

2 - En cas d'implantation d'un poste de transformateur électrique, de détente gaz ou autre équipement d'utilité publique, de 20 m<sup>2</sup> de superficie maximum et de 3 mètres de hauteur maximum

- sur l'alignement ou en retrait au delà des marges de recul éventuelles portées au plan de zonage

3 - Toutefois, des implantations avec un retrait inférieur ou à l'alignement seront possibles dans les cas suivants :

a) Lorsque le projet de construction intéresse la totalité d'un îlot ou un ensemble d'îlots.

b) Pour des constructions annexes (garages, etc.), en cas d'impossibilité technique de l'accoler ou de l'incorporer au corps du bâtiment principal.

c) Lorsque le projet de construction revêt un intérêt public.

### **Article AUh7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

A moins que le bâtiment à construire ne soit sur la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics bénéficient de modulations mentionnées au Titre I article 5 des dispositions générales.

### **Article AUh8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

- Sur un même terrain, les façades de bâtiments d'habitation comportant des ouvertures éclairant des pièces principales, devront être distantes d'une longueur égale à la hauteur du bâtiment le plus haut, sans être inférieure à 3 mètres.

- Dans les autres cas, deux constructions non contiguës devront respecter une distance au moins égale à 3 mètres.

### **Article AUh9 : Emprise au sol des constructions**

Il n'est pas fixé de règles particulières.



## Article AUh10 : Hauteur maximale des constructions

### 1 - Hauteur relative :

Lorsque le bâtiment est édifié en bordure d'une voie publique, la distance comptée horizontalement de tout point de l'immeuble au point le plus proche de l'alignement opposé doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points.

Le long des limites séparatives, la hauteur doit s'ajuster aux dispositions de l'article AUh7.

### 2 - Hauteur absolue (mesurée à l'égout des toitures)

La hauteur maximale des constructions nouvelles, ne peut excéder 16 mètres, avec tolérance de 2 mètres de dépassement pour les éléments de superstructure en cas de toiture-terrasse, (cheminées, cages d'ascenseurs, antennes, chaufferies...).

Pour les bâtiments à usage autre que l'habitation, cette hauteur pourra être dépassée si l'activité considérée l'exige.

## Article AUh11 : Aspect extérieur - Clôtures

1 - Les constructions existantes seront restaurées en tenant le plus grand compte de leur caractère d'origine.

2 - Les constructions neuves devront présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec l'harmonie du paysage urbain et naturel avoisinant, de façon à s'intégrer au tissu ancien. Le rythme des volumes sera en accord avec celui du bâti ancien. L'emploi à nu des matériaux faits pour être enduits tels que: carreaux de plâtre, agglomérés, etc... est à proscrire.

3 - Les constructions en bois sont autorisées sous réserve de leur compatibilité avec l'harmonie du paysage urbain et naturel, elles devront présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect.

4 – Les murs seront traités en matériaux de pays laissés apparents ou en matériaux faits pour être enduits. 5

– Les couleurs des façades seront recherchées dans une gamme de ton en harmonie avec la nature des matériaux mis en œuvre sur les bâtiments anciens.

6 – L'aménagement des commerces devra se faire dans le respect de la composition de l'immeuble.

7 – Le permis de construire pourra être refusé ou n'être accordé que sous réserve de prescriptions spéciales, si l'architecture, les dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier sont de nature à porter atteinte à la mise en valeur des lieux avoisinants, naturels ou urbains.

8 - Dans les périmètres de protection des monuments historiques, indiqués sur le plan des servitudes, les constructions sont soumises à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France, sur la base des recommandations architecturales indiquées en annexe.



### **Article AUh12 : stationnement**

I/ La surface de stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations, assurée en dehors des voies publiques, est exigée, ainsi qu'il suit :

- 1 seule place pour les habitations individuelles nécessaire au gardiennage.
- Pour les constructions à usage hôtelier : 1 place par chambre.

### **Article AUh13 : Espaces libres et plantations**

1/ Les surfaces libres de toutes constructions, ainsi que les parties délaissées des aires de stationnement doivent être plantées ou aménagées.

2/ Les espaces boisés, parcs publics ou privés sont à conserver au titre de l'article L.130-1 du Code de l'urbanisme.

## **Section III – Possibilités maximales d'occupation des sols**

### **Article AUh14 : Coefficient d'occupation des sols**

Pas de COS fixé.



## ZONE A

### CARACTERE DE LA ZONE

Cette zone correspond aux secteurs de la commune, équipés ou non équipés à protéger en raison notamment du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. Sa vocation est à dominante agricole.

Les constructions et installations nécessaires au service public, à l'intérêt collectif et à l'exploitation agricole sont les seules autorisées en zone A.

Cette zone comprend :

- L'indice "i" indique le caractère inondable du secteur.

Sur les communes de Lapalisse et Saint-Prix : les prescriptions qui s'y appliquent sont celles du PPRI (plan de prévention des risque inondation) approuvé par arrêté préfectoral du 5 août 1999. Ce document est présent en annexe.

### Section I – Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

#### Article A1 : Occupations du sol interdites

- Toutes les occupations, utilisations et constructions non liées à une exploitation agricole ou non visées à l'article A2.
- Les changements de destination.

#### Article A2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

- Les campings à la ferme ;
- Dans le respect de la réglementation les concernant, les constructions nouvelles liées à une exploitation agricole ;
- L'extension des bâtiments existants, leur aménagement ou leur reconstruction ainsi que la construction des bâtiments annexes qui leur sont liés ;
- Les changements d'affectation des bâtiments existants sous réserve qu'ils soient destinés à l'extension d'un bâtiment contigu affecté à l'habitation ;
- La reconstruction des bâtiments dans leur volume initial en cas de destruction après sinistre et sous réserve que leur implantation ne constitue pas une gêne notamment pour la circulation ;
- Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics et les réseaux d'intérêt public (transformateurs, antennes, pylônes...) ;



- Les installations productrices d'électricité à partir d'énergie renouvelable (notamment les éoliennes) et les dispositifs techniques liés à de telles installations (postes de livraison, mâts de mesures, structures électriques et installations techniques diverses) , dès lors qu'ils ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
- Les constructions ou réalisations d'outillages nécessaires au fonctionnement du service public et dont les implantations seraient commandées par les impératifs de l'exploitation ferroviaire ;
- Les constructions et ouvrages destinés à améliorer l'écoulement des eaux ;
- Les cabanes ou abris réservés exclusivement à la pêche ou à la chasse sous condition qu'ils soient intégrés au paysage et ne dénaturent pas les sites environnants.
- La transformation ou la construction de bâtiments nécessaires à des activités entrant dans le prolongement de la production agricole (transformation, commercialisation des produits, hébergement et accueil à la ferme ...).

## **Section II – Conditions de l'occupation du sol**

### **Article A3 : Conditions d'accès aux voies ouvertes au public**

- Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins ou éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil.
- Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile.
- Lorsque les accès se font à partir d'une voie classée à grande circulation ou à grand trafic, ils devront être aménagés de telle manière que la visibilité vers la voie soit assurée dans de bonnes conditions de sécurité. Les accès sur de telles voies seront limités ou interdits s'il existe des possibilités d'accès indirects.
- Les voies en impasse desservant plus de 5 logements doivent être, dans leur partie terminale, aménagées de façon à permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour.
- La création de voies privées carrossables peut être soumise à des conditions particulières de tracé, de largeur et d'exécution dans l'intérêt de la circulation et de l'utilisation des terrains riverains ou avoisinants. Ces voies devront avoir une largeur au moins égales à 6 mètres quand elles desservent moins de 5 logements, 8 mètres dans les autres cas, avec une chaussée aménagée pour le passage de deux véhicules. Les chaussées de voies publiques devront être revêtues.

### **Article A4 : Desserte par les réseaux**

#### **4.1 / Alimentation en eau :**

Toute installation ou construction nouvelle doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable



de caractéristiques suffisantes.

#### **4.2/ Eaux pluviales**

Afin de maîtriser l'écoulement des eaux pluviales, toute création nouvelle de surface imperméabilisée devra être accompagnée d'un dispositif permettant d'assurer la collecte (gouttière), la rétention (citerne) et l'infiltration (si le sol le permet) des eaux pluviales.

Le fossé enherbé apporte une excellente réponse à la pollution chronique, en ralentissant la vitesse des écoulements et en écrêtant les débits par de faibles pentes, les fossés permettent de traiter sur place le flux pollué.

Ainsi la création de voiries sera accompagnée par la mise en place de fossés enherbés.

#### **4.3/ Assainissement :**

Toutes les eaux usées et matières usées doivent être dirigées sur des dispositifs de traitement conformément aux prescriptions de la réglementation en vigueur et évacuées conformément aux exigences des textes réglementaires. L'évacuation des eaux ménagères et effluents non traités dans les fossés est interdite. Dans le cas où il existe un réseau public, le raccordement à celui-ci est obligatoire.

#### **4.4/ Réseau d'électricité, de téléphone et autres:**

Pour toute construction nouvelle, le raccordement des différents réseaux, sur domaines publics et privés, devra être enterré, si les conditions techniques le permettent, selon les prescriptions qui seront imposées par le gestionnaire lors du dépôt du permis de construire ou de l'autorisation de travaux.

### **Article A5 : Superficie minimale des terrains constructibles**

Lorsque le terrain n'est pas desservi par un réseau public collectif d'assainissement, pour être constructible, il doit présenter une superficie suffisante, ainsi que le cas échéant une perméabilité suffisante, pour assurer un bon assainissement individuel dans le respect de la réglementation.

### **Article A6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

- 1) Aucune construction ne peut être édiflée à moins de 10 mètres de l'alignement et 15 mètres de l'axe des voies.
- 2) Toutefois les constructions doivent respecter les marges de recul portées au plan.
- 3) En cas d'implantation d'un poste de transformateur électrique, de détente gaz ou autre équipement d'utilité publique, de 20 m<sup>2</sup> de superficie maximum et de 3 mètres de hauteur maximum : sur l'alignement ou en retrait au delà des marges de recul éventuelles portées au plan de zonage



### **Article A7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

A moins que le bâtiment à construire ne soit sur la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics bénéficient de modulations mentionnées au Titre I article 5 des dispositions générales.

### **Article A8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

- Sur un même terrain, les façades de bâtiments d'habitation comportant des ouvertures éclairant des pièces principales, devront être distantes d'une longueur égale à la hauteur du bâtiment le plus haut, sans être inférieure à 3 mètres
- Dans les autres cas, deux constructions non contiguës devront respecter une distance au moins égale à 3 mètres.

### **Article A9 : Emprise au sol des constructions**

Pour la construction d'un abri réservé à la pêche ou à la chasse , l'emprise au sol est limitée à 40 m<sup>2</sup> par unité foncière.

### **Article A10 : Hauteur maximale des constructions**

Pour les constructions à usage d'habitation, la hauteur à l'égout des toits est limitée à 9 mètres. Il peut être toléré un dépassement pour des éléments de superstructure.

Pour la construction d'un abri réservé à la pêche ou à la chasse , la hauteur à l'égout des toits est limitée à 4 mètres.

La hauteur des autres constructions n'est pas réglementée.

### **Article A11 : Aspect extérieur - Clôtures**

- 1 - Les constructions existantes seront restaurées en tenant le plus grand compte de leur caractère d'origine.
- 2 - Les constructions neuves devront présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec l'harmonie du paysage urbain et naturel avoisinant, de façon à s'intégrer au tissu ancien. Le rythme des volumes sera en accord avec celui du bâti ancien. L'emploi à nu des matériaux faits pour être enduits tels que: carreaux de plâtre, agglomérés, etc... est à proscrire.



3 - Les constructions en bois sont autorisées sous réserve de leur compatibilité avec l'harmonie du paysage urbain et naturel, elles devront présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect.

4 – Les murs seront traités en matériaux de pays laissés apparents ou en matériaux faits pour être enduits. 5

– Les couleurs des façades seront recherchées dans une gamme de ton en harmonie avec la nature des matériaux mis en œuvre sur les bâtiments anciens.

6 – L'aménagement des commerces devra se faire dans le respect de la composition de l'immeuble.

7 – Le permis de construire pourra être refusé ou n'être accordé que sous réserve de prescriptions spéciales, si l'architecture, les dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier sont de nature à porter atteinte à la mise en valeur des lieux avoisinants, naturels ou urbains.

8 - Dans les périmètres de protection des monuments historiques, indiqués sur le plan des servitudes, les constructions sont soumises à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France, sur la base des recommandations architecturales indiquées en annexe.

#### **Article A12 : stationnement**

Il n'est pas fixé de règles particulières.

#### **Article A13 : Espaces libres et plantations**

Il pourra être imposé des écrans de verdure de manière à assurer l'intégration paysagère des constructions. Les plantations devront être composées d'essences locales.

### **Section III – Possibilités maximales d'occupation des sols**

#### **Article A14 : Coefficient d'occupation des sols**

Il n'est pas fixé de C.O.S. pour les constructions autorisées dans la zone.



## ZONE N

### CARACTERE DE LA ZONE

Il s'agit d'une zone naturelle non équipée, qui doit être protégée en raison :

- De la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique (zone Np au plan ou "ponctuels" rouges: éléments paysagers ou patrimoniaux à conserver).
- De l'existence d'une exploitation forestière (zone Nf au plan).
- De leur caractère d'espace naturel (inexistant sur la communauté de communes de Lapalisse).

S'ajoute et se superposent les secteurs inondables (identifiés Ni au plan)

- L'indice "m" qui correspond à des gisements miniers, zone à vocation agricole.
- L'indice "c" qui correspond à des carrières.
- L'indice "t" qui correspond à l'ouvrage technique de traitement des eaux du SIVOM vallée de la Besbre.

### Section I – Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

#### Article N1 : Occupations du sol interdites

**En zone Nc :**

Toutes les occupations, utilisations et constructions non liées à une exploitation de carrière ;

**En zone Nm :**

Toutes les occupations, utilisations et constructions non mentionnées à l'article N2

**En zone Nit :**

Toutes les occupations, utilisations et constructions autres que les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics

**Dans les autres secteurs:**

Toute construction ou utilisation du sol est interdite autres que celles visées à l'article N2.

#### Article N2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

- Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole en zone Nm uniquement;
- Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics et les réseaux d'intérêt public (transformateurs, antennes, pylônes...) en zone Nit, Np, Nf et Nm uniquement;
- En zone Nf uniquement : les installations productrices d'électricité à partir d'énergie renouvelable (notamment les éoliennes) et les dispositifs techniques liés à de telles installations (postes de livraison, mâts de mesures, structures électriques et installations techniques diverses) , dès lors qu'ils ne sont pas



incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

- Les constructions nécessaires à l'exploitation forestière (en zone Nf uniquement);
- Les constructions et ouvrages destinés à améliorer l'écoulement des eaux ;
- Les cabanes ou abris réservés exclusivement à la pêche ou à la chasse sous condition qu'ils soient intégrés au paysage et ne dénaturent pas les sites environnants.

## **Section II – Conditions de l'occupation du sol**

### **Article N3 : Conditions d'accès aux voies ouvertes au public**

Tout accès sur la voie publique doit être aménagé en fonction de l'importance de la circulation générale et de l'importance du trafic accédant, de façon à éviter toute difficulté et tout danger pour la circulation générale.

L'accès direct sur les voies classées à grande circulation est interdit s'il existe une possibilité d'accès indirect par une voie latérale ; dans la négative, l'accès sera toléré en un seul point.

### **Article N4 : Desserte par les réseaux**

#### **4.1 / Alimentation en eau :**

Toute installation ou construction nouvelle doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes.

#### **4.2 / Eaux pluviales**

Afin de maîtriser l'écoulement des eaux pluviales, toute création nouvelle de surface imperméabilisée devra être accompagnée d'un dispositif permettant d'assurer la collecte (gouttière), la rétention (citerne) et l'infiltration (si le sol le permet) des eaux pluviales.

Le fossé enherbé apporte une excellente réponse à la pollution chronique, en ralentissant la vitesse des écoulements et en écrétant les débits par de faibles pentes, les fossés permettent de traiter sur place le flux pollué.

Ainsi la création de voiries sera accompagnée par la mise en place de fossés enherbés.

#### **4.3 / Assainissement :**

Toutes les eaux usées et matières usées doivent être dirigées sur des dispositifs de traitement conformément aux prescriptions de la réglementation en vigueur et évacuées conformément aux exigences des textes réglementaires. L'évacuation des eaux ménagères et effluents non traités dans les fossés est interdite. Dans le cas où il existe un réseau public, le raccordement à celui-ci est obligatoire.



#### 4.4 / Réseau d'électricité, de téléphone et autres:

Pour toute construction nouvelle, le raccordement des différents réseaux, sur domaines publics et privés, devra être enterré, si les conditions techniques le permettent, selon les prescriptions qui seront imposées par le gestionnaire lors du dépôt du permis de construire ou de l'autorisation de travaux.

#### **Article N5 : Superficie minimale des terrains constructibles**

Lorsque le terrain n'est pas desservi par un réseau public collectif d'assainissement, pour être constructible, il doit présenter une superficie suffisante, ainsi que le cas échéant une perméabilité suffisante, pour assurer un bon assainissement individuel dans le respect de la réglementation.

#### **Article N6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

Si aucun recul n'est porté au plan, aucune construction nouvelle ne sera édifée à moins de 5 mètres par rapport à l'alignement ou de 10 mètres par rapport à l'axe des voies.

Toutefois, en cas de constructions voisines implantées différemment, l'implantation dans le prolongement de ces constructions sera possible.

En cas d'implantation d'un poste de transformateur électrique, de détente gaz ou autre équipement d'utilité publique, de 20 m<sup>2</sup> de superficie maximum et de 3 mètres de hauteur maximum : sur l'alignement ou en retrait au delà des marges de recul éventuelles portées au plan de zonage

#### **Article N7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

A moins que le bâtiment à construire ne soit sur la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics bénéficient de modulations mentionnées au Titre I article 5 des dispositions générales.

#### **Article N8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

- Sur un même terrain, les façades de bâtiments d'habitation comportant des ouvertures éclairant des pièces principales, devront être distantes d'une longueur égale à la hauteur du bâtiment le plus haut, sans être inférieure à 3 mètres

- Dans les autres cas, deux constructions non contiguës devront respecter une distance au moins égale à 3 mètres.



### Article N9 : Emprise au sol des constructions

Pour la construction d'un abri réservé à la pêche ou à la chasse, l'emprise au sol est limitée à 40 m<sup>2</sup> par unité foncière.

#### En zone Nit et Nm :

- L'emprise au sol ne doit pas excéder 30% de la superficie totale de la parcelle.

### Article N10 : Hauteur maximale des constructions

Pour la construction d'un abri réservé à la pêche ou à la chasse, la hauteur à l'égout des toits est limitée à 4 mètres.

#### En zone Nit et Nm:

Pour les constructions en bordure de voie publique (pour les limites séparatives se référer à l'article N7) :

1 - Hauteur relative

a) La hauteur maximale H d'une construction ne doit pas dépasser la distance L la séparant du plan d'alignement opposé, soit  $H = L$ .

2 - Hauteur absolue (mesurée à l'égout des toitures)

La hauteur maximale des constructions ne peut excéder 14 mètres avec tolérance de 2 mètres de dépassement pour les éléments de superstructure.

### Article N11 : Aspect extérieur

1 - Les constructions existantes seront restaurées en tenant le plus grand compte de leur caractère d'origine.

2 - Les constructions neuves devront présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec l'harmonie du paysage urbain et naturel avoisinant, de façon à s'intégrer au tissu ancien. Le rythme des volumes sera en accord avec celui du bâti ancien. L'emploi à nu des matériaux faits pour être enduits tels que: carreaux de plâtre, agglomérés, etc... est à proscrire.

3 - Les constructions en bois sont autorisées sous réserve de leur compatibilité avec l'harmonie du paysage urbain et naturel, elles devront présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect.

4 – Les murs seront traités en matériaux de pays laissés apparents ou en matériaux faits pour être enduits.

5 – Les couleurs des façades seront recherchées dans une gamme de ton en harmonie avec la nature des matériaux mis en œuvre sur les bâtiments anciens.

6 – L'aménagement des commerces devra se faire dans le respect de la composition de l'immeuble.

7 – Le permis de construire pourra être refusé ou n'être accordé que sous réserve de prescriptionsspéciales, si l'architecture, les dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier sont de nature à porter atteinte à la mise en valeur des lieux avoisinants , naturels ou urbains.



8 - Dans les périmètres de protection des monuments historiques, indiqués sur le plan des servitudes, les constructions sont soumises à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France, sur la base des recommandations architecturales indiquées en annexe.

### **Article N12 : stationnement**

Il n'est pas fixé de règles particulières.

### **Article N13 : Espaces libres et plantations**

1/ Les surfaces libres de toutes constructions, ainsi que les parties délaissées des aires de stationnement doivent être plantées ou aménagées.

2/ Dans le cas de réalisation de groupes d'habitations, de lotissements ou petits collectifs (comportant plus de 15 logements) il sera demandé un espace aménagé commun représentant au moins 10% de la surface lotie de l'opération et d'un minimum de 1000 m<sup>2</sup> d'un seul tenant à partir d'un hectare.

3/ Les espaces boisés, parcs publics ou privés sont à conserver au titre de l'article L.130-1 du Code de l'urbanisme.

## **Section III – Possibilités maximales d'occupation des sols**

### **Article N14 : Coefficient d'occupation des sols**

Sans objet.



## ZONE Nha

### CARACTERE DE LA ZONE

Cette zone correspond à des implantations d'habitations ponctuelles ou d'autres constructions non liées à l'activité agricole dans une zone à vocation agricole et dont il est souhaitable d'assurer la pérennité.

Aucune construction nouvelle de type habitation ne sera autorisée dans cette zone afin de préserver l'identité agricole des terres et/ou naturelle.

- Est permis uniquement (précisions à l'article Nha2):

- L'aménagement et l'extension mesurée des maisons d'habitation existantes.
- La réhabilitation et la rénovation d'anciennes habitations, granges ou sites agricoles désaffectés (identifiés au plan) en habitation.
- Les changements de destination n'ayant pas vocation agricole (par exemple habitation, gîtes...).

Dans ces zones, l'assainissement individuel sera préconisé (éventuellement mini station d'épuration...).

Cette zone comprend :

- L'indice "i" indique le caractère inondable du secteur.

Sur les communes de Lapalisse et Saint-Prix : les prescriptions qui s'y appliquent sont celles du PPRi (plan de prévention des risques inondations) approuvé par arrêté préfectoral du 5 août 1999. Ce document est présent en annexe.

## Section I – Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

### Article Nha1 : Occupations du sol interdites

- Les constructions à usage d'habitation sauf celles indiquées à l'article Nha2 ;
- Les constructions à usage d'activités sauf celles visées à l'article Nha2 ;
- Les bâtiments agricoles, exceptés les petits bâtiments de stockage, ou abritant des animaux, dans la mesure où il s'agit d'extensions d'exploitations existantes.
- Les lotissements ;
- Les caravanes isolées;
- Les terrains de camping et caravanage;
- Les installations classées loi du 19 juillet 1976) soumises à autorisation ou déclaration qui risquent d'apporter des nuisances (bruits, fumées, surcharges de réseaux, ...) à la tranquillité et à l'animation de la zone ;
- Les installations et travaux divers ;
- Les carrières (loi du 19 juillet 1976) ;



- Les parcs résidentiels de loisirs (décret du 4 Septembre 1980) ;
- Les habitations légères de loisirs (décret du 4 Septembre 1980) ;
- Les affouillements et exhaussements de sols sauf ceux visées à l'article Nha2.

### **Article Nha2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières**

Sont autorisés, sous réserve de leur intégration au site et à l'environnement :

- L'aménagement et la réhabilitation ou rénovation des constructions existantes avec ou sans changement de destination et sous réserve de l'article Nha 9. Une extension des habitations existantes limitée à 50 m<sup>2</sup> d'emprise au sol et sous réserve de l'article Nha 9
- La construction d'un ou plusieurs garage(s) dans la limite totale de 40 m<sup>2</sup> d'emprise au sol et sous réserve de l'article Nha 9 ;
- La construction d'annexes aux habitations autres qu'un garage (abri de jardin, cellier, etc.) dans la limite de 19,99 m<sup>2</sup> (Surface plancher) et sous réserve de l'article Nha9 ;
- La construction d'un abri pour animaux, sur un terrain nu dans un autre cadre qu'agricole, par unité foncière dans la limite fixée à l'article Nha 9 ;
- Les constructions et installations nécessaires à la modernisation ou à l'extension des activités existantes ;
- Les installations et équipements techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou des établissements d'intérêt collectif (assainissement, eau potable, électricité, télécommunications...) ne constituant pas une gêne pour le voisinage ;
- La reconstruction des bâtiments détruits à la suite d'un sinistre, nonobstant les disposition des articles 3 à 14 du présent titre sous réserve des emprises et volumes initiaux ;
- Les affouillements et exhaussements du sol pour la réalisation de constructions admises dans la présente zone et de retenues d'eau nécessaires à la sécurité incendie, à l'adduction en eau potable ou à l'irrigation sont autorisées à ce titre ainsi que pour la réalisation de piscines privées (couvertes ou non) et des infrastructures routières.

## **Section II – Conditions de l'occupation du sol**

### **Article Nha3 :Conditions d'accès aux voies ouvertes au public**

- Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins ou éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil.
- Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile.
- Lorsque les accès se font à partir d'une voie classée à grande circulation ou à grand trafic, ils devront être aménagés de telle manière que la visibilité vers la voie soit assurée dans de bonnes conditions de sécurité.



Les accès sur de telles voies seront limités ou interdits s'il existe des possibilités d'accès indirects.

- Les voies en impasse desservant plus de 5 logements doivent être, dans leur partie terminale, aménagées de façon à permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour.

- La création de voies privées carrossables peut être soumise à des conditions particulières de tracé, de largeur et d'exécution dans l'intérêt de la circulation et de l'utilisation des terrains riverains ou avoisinants. Ces voies devront avoir une largeur au moins égales à 6 mètres quand elles desservent moins de 5 logements, 8 mètres dans les autres cas, avec une chaussée aménagée pour le passage de deux véhicules. Les chaussées de voies publiques devront être revêtues.

#### **Article Nha4 : Desserte par les réseaux**

##### **4.1 / Alimentation en eau :**

Toute installation ou construction nouvelle doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes.

##### **4.2/ Eaux pluviales**

Afin de maîtriser l'écoulement des eaux pluviales, toute création nouvelle de surface imperméabilisée devra être accompagnée d'un dispositif permettant d'assurer la collecte (gouttière), la rétention (citerne) et l'infiltration (si le sol le permet) des eaux pluviales.

Le fossé enherbé apporte une excellente réponse à la pollution chronique, en ralentissant la vitesse des écoulements et en écrétant les débits par de faibles pentes, les fossés permettent de traiter sur place le flux pollué.

Ainsi la création de voiries sera accompagnée par la mise en place de fossés enherbés

##### **4.3/ Assainissement :**

Toutes les eaux usées et matières usées doivent être dirigées sur des dispositifs de traitement conformément aux prescriptions de la réglementation en vigueur et évacuées conformément aux exigences des textes réglementaires. L'évacuation des eaux ménagères et effluents non traités dans les fossés est interdite. Dans le cas où il existe un réseau public, le raccordement à celui-ci est obligatoire.

##### **4.4/ Réseau d'électricité, de téléphone et autres:**

Pour toute construction nouvelle, le raccordement des différents réseaux, sur domaines publics et privés, devra être enterré, si les conditions techniques le permettent, selon les prescriptions qui seront imposées par le gestionnaire lors du dépôt du permis de construire ou de l'autorisation de travaux.

#### **Article Nha5 : Superficie minimale des terrains constructibles**



Lorsque le terrain n'est pas desservi par un réseau public collectif d'assainissement, pour être constructible, il doit présenter une superficie suffisante, ainsi que le cas échéant une perméabilité suffisante, pour assurer un bon assainissement individuel dans le respect de la réglementation.

#### **Article Nha6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

Si aucun recul n'est porté au plan, aucune construction nouvelle ne sera édifiée à moins de 5 mètres par rapport à l'alignement ou de 10 mètres par rapport à l'axe des voies.

Toutefois, en cas de constructions voisines implantées différemment, l'implantation dans le prolongement de ces constructions sera possible.

En cas d'implantation d'un poste de transformateur électrique, de détente gaz ou autre équipement d'utilité publique, de 20 m<sup>2</sup> de superficie maximum et de 3 mètres de hauteur maximum

- sur l'alignement ou en retrait au delà des marges de recul éventuelles portées au plan de zonage

#### **Article Nha7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

A moins que le bâtiment à construire ne soit sur la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

#### **Article Nha8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

- Sur un même terrain, les façades de bâtiments d'habitation comportant des ouvertures éclairant des pièces principales, devront être distantes d'une longueur égale à la hauteur du bâtiment le plus haut, sans être inférieure à 3 mètres

- Dans les autres cas, deux constructions non contiguës devront respecter une distance au moins égale à 3 mètres.

#### **Article Nha9 : Emprise au sol des constructions**

- La surface totale des extensions d'une habitation n'excédera pas 50 m<sup>2</sup> d'emprise au sol.

- La construction d'un ou plusieurs garages dans la limite totale de 40 m<sup>2</sup> d'emprise au sol.

- La construction d'un abri pour animaux sur un terrain nu est limité à 40 m<sup>2</sup> par unité foncière.

Cet article ne s'applique pas aux constructions existantes ne respectant pas cette règle.



### **Article Nha10 : Hauteur maximale des constructions**

La hauteur des constructions nouvelles ne peut excéder la hauteur du bâtiment existant.

### **Article Nha11 : Aspect extérieur - Clôtures**

- 1 - Les constructions existantes seront restaurées en tenant le plus grand compte de leur caractère d'origine.
- 2 - Les constructions neuves devront présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec l'harmonie du paysage urbain et naturel avoisinant, de façon à s'intégrer au tissu ancien. Le rythme des volumes sera en accord avec celui du bâti ancien. L'emploi à nu des matériaux faits pour être enduits tels que: carreaux de plâtre, agglomérés, etc... est à proscrire.
- 3 - Les constructions en bois sont autorisées sous réserve de leur compatibilité avec l'harmonie du paysage urbain et naturel, elles devront présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect.
- 4 – Les murs seront traités en matériaux de pays laissés apparents ou en matériaux faits pour être enduits. 5 – Les couleurs des façades seront recherchées dans une gamme de ton en harmonie avec la nature des matériaux mis en œuvre sur les bâtiments anciens.
- 6 – L'aménagement des commerces devra se faire dans le respect de la composition de l'immeuble.
- 7 – Le permis de construire pourra être refusé ou n'être accordé que sous réserve de prescriptions spéciales, si l'architecture, les dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier sont de nature à porter atteinte à la mise en valeur des lieux avoisinants, naturels ou urbains.
- 8 - Dans les périmètres de protection des monuments historiques, indiqués sur le plan des servitudes, les constructions sont soumises à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France, sur la base des recommandations architecturales indiquées en annexe.

### **Article Nha12 : stationnement**

Il n'est pas fixé de règles particulières.

### **Article Nha13 : Espaces libres et plantations**

- 1/ Les surfaces libres de toutes constructions, ainsi que les parties délaissées des aires de stationnement doivent être plantées ou aménagées.
- 2/ Dans le cas de réalisation de groupes d'habitations, de lotissements ou petits collectifs (comportant plus de 15 logements) il sera demandé un espace aménagé commun représentant au moins 10% de la surface lotie de l'opération et d'un minimum de 1000 m<sup>2</sup> d'un seul tenant à partir d'un hectare.
- 3/ Les espaces boisés, parcs publics ou privés sont à conserver au titre de l'article L.130-1 du Code de l'urbanisme.



## Section III – Possibilités maximales d'occupation des sols

### Article Nha14 : Coefficient d'occupation des sols

Pas de COS fixé.



## ZONE Nsl

### CARACTERE DE LA ZONE

La zone Nsl est une zone naturelle réservée aux installations sportives et de loisirs, ainsi qu'aux installations liées aux activités culturelles et de loisirs.

Cette zone comprend :

- L'indice "i" indique le caractère inondable du secteur.

Sur les communes de Lapalisse et Saint-Prix : les prescriptions qui s'y appliquent sont celles du PPRI (plan de prévention des risques inondations) approuvé par arrêté préfectoral du 5 août 1999. Ce document est présent en annexe.

### Section I – Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

#### Article Nsl1 : Occupations du sol interdites

Sont interdites, les constructions et installations non compatibles avec la vocation de la zone.

#### Article Nsl2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

- Les constructions ou réhabilitation de bâtiments représentant des équipements publics ou associatifs d'intérêt collectif liés aux activités sportives, culturelles ou de loisirs sous réserve d'être conforme avec le PPRI.

- Les constructions et installations techniques à la condition d'être nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

### Section II – Conditions de l'occupation du sol

#### Article Nsl3 : Conditions d'accès aux voies ouvertes au public

##### 1 - Accès

Les accès doivent présenter des caractéristiques satisfaisantes au regard de la sécurité publique.

Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques, l'accès devra être réalisé sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés conformément aux dispositions figurant au document graphique.



## **2 - Voirie**

Les terrains devront être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance ou à la destination de l'opération envisagée.

### **Article Nsl4 : Desserte par les réseaux**

#### **4.1/ Alimentation en eau :**

Toute installation ou construction nouvelle doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes.

#### **4.2/ Eaux pluviales**

Afin de maîtriser l'écoulement des eaux pluviales, toute création nouvelle de surface imperméabilisée devra être accompagnée d'un dispositif permettant d'assurer la collecte (gouttière), la rétention (citerne) et l'infiltration (si le sol le permet) des eaux pluviales.

Le fossé enherbé apporte une excellente réponse à la pollution chronique, en ralentissant la vitesse des écoulements et en écrêtant les débits par de faibles pentes, les fossés permettent de traiter sur place le flux pollué.

Ainsi la création de voiries sera accompagnée par la mise en place de fossés enherbés

#### **4.3/ Assainissement :**

Toutes les eaux usées et matières usées doivent être dirigées sur des dispositifs de traitement conformément aux prescriptions de la réglementation en vigueur et évacuées conformément aux exigences des textes réglementaires. L'évacuation des eaux ménagères et effluents non traités dans les fossés est interdite. Dans le cas où il existe un réseau public, le raccordement à celui-ci est obligatoire.

#### **4.4/ Réseau d'électricité, de téléphone et autres:**

Pour toute construction nouvelle, le raccordement des différents réseaux, sur domaines publics et privés, devra être enterré, si les conditions techniques le permettent, selon les prescriptions qui seront imposées par le gestionnaire lors du dépôt du permis de construire ou de l'autorisation de travaux.

### **Article Nsl5 : Superficie minimale des terrains constructibles**

Non fixée.

### **Article Nsl6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

Si aucun recul n'est porté au plan, aucune construction nouvelle ne sera édifiée à moins de 12 mètres de l'alignement.



Toutefois, en cas de constructions voisines implantées différemment, l'implantation dans le prolongement de ces constructions sera possible.

En cas d'implantation d'un poste de transformateur électrique, de détente gaz ou autre équipement d'utilité publique, de 20 m<sup>2</sup> de superficie maximum et de 3 mètres de hauteur maximum

- sur l'alignement ou en retrait au delà des marges de recul éventuelles portées au plan de zonage

#### **Article Nsl7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

A moins que le bâtiment à construire ne soit sur la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

#### **Article Nsl8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Implantation libre.

#### **Article Nsl9 : Emprise au sol des constructions**

L'emprise au sol des constructions ne pourra excéder 40% de la superficie de la parcelle.

#### **Article Nsl10 : Hauteur maximale des constructions**

##### **1 - Hauteur relative :**

Lorsque le bâtiment est édifié en bordure d'une voie publique, la distance comptée horizontalement de tout point de l'immeuble au point le plus proche de l'alignement opposé doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points.

Le long des limites séparatives, la hauteur doit s'ajuster aux dispositions de l'article Nsl7.

##### **2 - Hauteur absolue (mesurée à l'égout des toitures)**

La hauteur maximale des constructions nouvelles, ne peut excéder 12 mètres avec tolérance de 2 mètres de dépassement pour les éléments de superstructure en cas de toitures-terrasses, (cheminées, cages d'ascenseurs, antennes, chaufferies...).

#### **Article Nsl11 : Aspect extérieur - Clôtures**

1 - Les constructions existantes seront restaurées en tenant le plus grand compte de leur caractère d'origine.



2 - Les constructions neuves devront présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec l'harmonie du paysage urbain et naturel avoisinant, de façon à s'intégrer au tissu ancien. Le rythme des volumes sera en accord avec celui du bâti ancien. L'emploi à nu des matériaux faits pour être enduits tels que: carreaux de plâtre, agglomérés, etc... est à proscrire.

3 - Les constructions en bois sont autorisées sous réserve de leur compatibilité avec l'harmonie du paysage urbain et naturel, elles devront présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect.

4 – Les murs seront traités en matériaux de pays laissés apparents ou en matériaux faits pour être enduits. 5 – Les couleurs des façades seront recherchées dans une gamme de ton en harmonie avec la nature des matériaux mis en oeuvre sur les bâtiments anciens.

6 – L'aménagement des commerces devra se faire dans le respect de la composition de l'immeuble.

7 – Le permis de construire pourra être refusé ou n'être accordé que sous réserve de prescriptions spéciales, si l'architecture, les dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier sont de nature à porter atteinte à la mise en valeur des lieux avoisinants, naturels ou urbains.

8 - Dans les périmètres de protection des monuments historiques, indiqués sur le plan des servitudes, les constructions sont soumises à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France, sur la base des recommandations architecturales indiquées en annexe.

#### **Article Ns12 : stationnement**

Il n'est pas fixé de règles particulières.

#### **Article Ns13 : Espaces libres et plantations**

1/ Les surfaces libres de toutes constructions, ainsi que les parties délaissées des aires de stationnement doivent être plantées ou aménagées.

2/ Dans le cas de réalisation de groupes d'habitations, de lotissements ou petits collectifs (comportant plus de 15 logements) il sera demandé un espace aménagé commun représentant au moins 10% de la surface lotie de l'opération et d'un minimum de 1000 m<sup>2</sup> d'un seul tenant à partir d'un hectare.

3/ Les espaces boisés, parcs publics ou privés sont à conserver au titre de l'article L.130-1 du Code de l'urbanisme.

### **Section III – Possibilités maximales d'occupation des sols**

#### **Article Ns14 : Coefficient d'occupation des sols**

Pas de COS fixé.