



Plan d'Occupation des Sols

révisé le :	31 / 03 / 2000
modifié le :	28 / 03 / 2003
modifié le :	27 / 02 / 2004
révisé le :	24 / 09 / 2004
modifié le :	30 / 09 / 2005
modifié le :	03 / 02 / 2006
modifié le :	19 / 12 / 2008
modifié le :	10 / 12 / 2009
modifié le :	19 / 11 / 2010
modifié le :	08 / 12 / 2011
modifié le :	29 / 11 / 2013
modification du :	— / — / —

REGLEMENT

URBANISME – PATRIMOINE

Mairie de Moulines – 12, place de l'Hôtel de Ville – B. P. 1629 – 03016 MOULINS Cedex

Sommaire

TITRE I - DISPOSITIONS GENERALES	3
TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES	
CHAPITRE 1 : Dispositions applicables à la zone UA	8
CHAPITRE 2 : Dispositions applicables à la zone UB	25
CHAPITRE 3 : Dispositions applicables à la zone UC	38
CHAPITRE 4 : Dispositions applicables à la zone UD	47
CHAPITRE 5 : Dispositions applicables à la zone UF	59
CHAPITRE 6 : Dispositions applicables à la zone UI	72
CHAPITRE 7 : Dispositions applicables à la zone UK	78
Plan de la zone UK 1 – Site NOTRE DAME	87
Plan de la zone UK 2 – Monastère et sources de Bardon	88
Plan de la zone UK 3 – Château de l’Etoile	89
Plan de la zone UK 4 – Château de Nomazy	90
Plan de la zone UK 5 – Maison Saint Paul	91
CHAPITRE 8 : Dispositions applicables à la zone UL	92
TITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES	
CHAPITRE 1 : Dispositions applicables à la zone NA	99
CHAPITRE 2 : Dispositions applicables à la zone NAUD	102
CHAPITRE 3 : Dispositions applicables à la zone ND	111
ANNEXE	
Disposition réglementaires en zone UD b	116
Stationnement	117
Vocabulaire des façades	118

Dispositions générales

TITRE I - DISPOSITIONS GENERALES

Ce règlement est établi en vertu des articles L 121-1 et suivants et R 123-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE 1 - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN

Le présent règlement s'applique au territoire de la Commune de MOULINS à l'exception de la ZAC des Mariniers 2 (créée par délibération du Conseil Municipal du 11 février 1991).

ARTICLE 2 - PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT A L'EGARD DES AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS

- Portée du POS par rapport aux autres règles du code de l'urbanisme

Les règles de ce Plan d'Occupation des Sols se substituent à celles des articles R 111.1 à R 111.26 du Code de l'Urbanisme, à l'exception des articles R 111.2, R 111.3, R 111.4, R111.15 et R 111.21 du code de l'urbanisme.

L'article R 111.21 est rappelé ci-après :

ARTICLE R 111.21

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

Dispositions générales

- Portée du POS à l'égard d'autres législations

Toutes les constructions et autres occupations du sol restent soumises par ailleurs à l'ensemble des législations générales en vigueur en matière d'hygiène, de sécurité et de permission de voirie.

S'ajoutent, aux règles propres du P.O.S., les prescriptions prises au titre de législations spécifiques concernant les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation ou l'occupation du sol créées en application de législations particulières.

Conformément au 3ème alinéa de l'article L 126.1 du Code de l'Urbanisme "après l'expiration d'un délai d'un an, à compter, soit de l'approbation du plan, soit s'il s'agit d'une servitude nouvelle, de son institution, seules les servitudes annexées au plan peuvent être opposées aux demandes d'autorisation d'occupation du sol.

En conséquence et conformément à l'article R 126.1 du Code de l'Urbanisme "les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation du sol et appartenant aux catégories figurant sur la liste visée ci-dessus, font l'objet d'une annexe au présent dossier".

Demeurent applicables toutes les prescriptions du Règlement Sanitaire Départemental en vigueur.

- Portée du POS par rapport aux règlements de lotissements

Les règles spécifiques des lotissements approuvées depuis moins de dix ans à compter du 8 juillet 1988, en application de l'article 8 de la loi n° 86.13 du 6 janvier 1986, modifié par la loi n° 88.13 du 5 janvier 1988, restent applicables. Lorsque les dispositions du P.O.S. sont différentes de celles d'un tel lotissement, les règles les plus contraignantes s'appliquent.

- Utilisation du sursis à statuer

Aux termes de l'article L 111.10 du Code de l'Urbanisme, "Lorsque les 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 L111.8 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. Le sursis à statuer ne peut être prononcé que si l'acte décidant la prise en considération a été publié avant le dépôt de la demande d'autorisation".

ARTICLE 3 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le territoire couvert par le P.O.S. est divisé en zones urbaines et en zones naturelles ou non équipées. En outre, sur le document graphique figurent les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, les terrains classés comme espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer.

Dispositions générales

Zonage

- 1) Les zones urbaines auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre II sont les zones délimitées par des tirets longs, chacune d'elle est repérée par son indice.
- 2) Les zones naturelles auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre III sont les zones, délimitées par des tirets longs, chacune d'elle est repérée par son indice.
- 3) Les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts sont énumérés en annexe. Ils sont repérés sur le plan par un quadrillage fin conformément à la légende.
- 4) Les terrains classés par le plan comme espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer, auxquels s'appliquent les dispositions de l'article L 130.1 du Code de l'Urbanisme sont identifiés par un quadrillage de lignes horizontales et verticales semé de ronds.

ARTICLE 4 - ADAPTATIONS MINEURES

Les dispositions des articles 3 à 13 des règlements de chacune des zones ne peuvent faire l'objet que " d'adaptations mineures ".

ARTICLE 5 - MODALITES D'APPLICATION DU POS

- 5.1. Lorsqu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux règles édictées par le règlement applicable à la zone, l'autorisation de construire ne peut être accordée que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de ces immeubles avec les dites règles ou qui sont sans effet à leur égard.
- 5.2. En toutes zones, est autorisée la reconstruction après sinistre d'un bâtiment dans la limite de la surface de plancher existante à la date du sinistre, même si ce bâtiment n'est pas conforme avec tout ou partie des prescriptions édictées par le présent règlement. Dans cette hypothèse, il n'est pas fixé de C.O.S.
- 5.3. En toutes zones, sont autorisées les occupations et utilisations du sol prévues en emplacements réservés au plan de zonage et dont la liste est rappelée en annexe.

Dispositions générales

ARTICLE 6 - DEFINITIONS

Précisions concernant la signification de certains mots ou expression utilisé dans le présent règlement.

Le terme équipements collectifs recouvre l'ensemble des constructions publiques ou privées, affectées à une activité de service au public. Cela concerne des équipements administratifs mais aussi les établissements scolaires, ainsi que les équipements publics ou privés qui assurent une fonction dans les domaines suivants ; santé, culture, action sociale, sport, loisirs, tourisme, etc.

Bâtiment annexe : est considéré comme bâtiment annexe, une construction qui n'est pas contiguë à la construction principale, et qui est affectée ni à l'habitation ni à l'exercice d'une activité économique. Exemple : garage, abri de jardin, piscine...

Emprise au sol : l'emprise au sol maximum telle qu'elle est fixée à l'article 9 du règlement de chaque zone est constituée par la projection verticale au sol, du volume des constructions. Elle est constituée de l'addition de tous les éléments bâtis figurant sur la parcelle (constructions principales, constructions annexes) ainsi que de tous les ouvrages ou installations soumis à autorisation préalable; terrasses de plus de 0,60 mètres par rapport au sol, piscines...

ARTICLE 7 - RAPPELS

Les différentes règles instaurées par le présent règlement sont opposables à l'ensemble des constructions, installations ou ouvrages soumis à permis de construire, permis d'aménager ou à déclaration préalable. Parmi ces ouvrages figurent notamment les piscines couvertes ou non couvertes, elles doivent donc respecter les règles d'emprise au sol et d'implantation par rapport aux voies et aux limites séparatives.

En application d'une délibération du Conseil Municipal en date du 19 septembre 2008, tout travaux ayant pour objet de démolir ou de rendre inutilisable tout ou partie d'une construction située sur le territoire communal doit être précédé d'un permis de démolir à l'exception des démolitions visées à l'article R421-29 du Code de l'Urbanisme. De même, en vertu de l'article R421-12 dudit code, l'édification de clôtures doit être précédée d'une déclaration.

Dispositions générales

LES DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS

En application de l'article R123-9 du code de l'urbanisme, il est établi neuf types de destination des constructions :

- 1 - habitation
- 2 - hôtelier
- 3 - bureaux
- 4 - commerce
- 5 - artisanat
- 6 - industriel
- 7 - exploitation agricole ou forestière
- 8 - entrepôt de stationnement
- 9 - constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

CHAPITRE 1 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA

La zone UA correspond au centre ville et centre ancien.

La zone UA comprend un sous-secteur UA a qui correspond au centre ville commercial, il se développe principalement aux abords de la place d'Allier.

Il s'agit d'un tissu urbain de type centre-ville ou les fonctions autorisées sont multiples : habitations, services, activités commerciales ou artisanales. Les constructions sont généralement édifiées en ordre continu le long des axes principaux, sous la forme de bâtiments comprenant des rez-de-chaussée commerciaux et des logements aux étages supérieurs.

Le règlement de la zone ne prévoit pas de changement important, l'objectif est de prendre en compte les formes urbaines actuelles et de permettre au bâti ancien d'évoluer selon les mêmes formes de manière à constituer un tissu urbain homogène et à favoriser l'animation urbaine.

Le centre ancien constitue également un patrimoine architectural de grande qualité qu'il convient de protéger et mettre en valeur. Le règlement, en particulier l'article 11, prévoit des dispositions spécifiques de nature à garantir la protection des constructions et la qualité architecturale du centre ville.

ARTICLE UA 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES

1.1. Rappels :

a) Les dispositions des articles 3 à 13 du règlement ne s'appliquent pas aux occupations et utilisations du sol suivantes :

- postes de transformation E.D.F.,
- stations de relevage,
- réseaux,

b) Sont autorisées les occupations et utilisations du sol prévues en emplacements réservés au plan de zonage et dont la liste est rappelée en annexe.

1.2 Sont admis les modes d'occupation et d'utilisation du sol suivants:

- Les constructions à usage :

- d'habitation,
- d'activité hôtelière ou para-hôtelière,
- d'activités commerciales, artisanales ou de service,
- de bureaux,
- d'équipement collectif.

- Les équipements ou ouvrages publics nécessaires au fonctionnement des réseaux.

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

1.3.1. Les installations classées sous réserve :

a) qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants de la zone (exemples : drogueries, laveries, etc.)

b) que soient mises en œuvre toutes dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et permettre d'éviter les pollutions, nuisances ou dangers, en prévoyant notamment l'épuration ou le traitement adapté des rejets.

1.3.2. Les affouillements et exhaussements des sols s'ils sont indispensables pour la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés.

1.3.3 Démolitions : Le permis de démolir est institué en application de l'article L 421-3 du code de l'urbanisme. Il pourra être refusé ou ne sera accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les travaux envisagés sont de nature à compromettre la protection ou la mise en valeur des quartiers, des monuments et des sites.

ARTICLE UA 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits les modes d'occupation du sol non définis à l'article 1 et en particulier :

- Les constructions à usage industriel, et d'entrepôts commerciaux,
- Les installations classées autres que celles mentionnées à l'article UA 1.

ARTICLE UA 3 - ACCES ET VOIRIE

3.1. Règles relatives à la présence d'accès suffisants pour desservir la construction projetée

Toute autorisation d'occupation du sol peut être refusée sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées permettant la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie. Elle peut également être refusée si les accès sont insuffisamment dimensionnés compte tenu du nombre de logements ou de m² de surface de plancher projetés ou si les accès présentent un risque pour la sécurité des personnes. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la disposition des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic. Ces voies peuvent être créées, soit sur la parcelle elle-même, soit par servitude légalement instituée.

3.2 Règles relatives à la création de nouveaux accès sur les voies publiques

Le nombre des accès créés sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, le ou les accès doivent être établis sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre. En cas de création de parking en rives le long des voies publiques, l'accès direct des places sur la voie publique est interdit, le parking doit être conçu de manière à ce que l'ensemble des places soit desservi avec un seul accès ou un nombre d'accès limité.

3.3. Règles relatives aux voies créées sur les parcelles pour la desserte des constructions projetées (caractéristiques des voies nouvelles créées à l'intérieur des parcelles)

Voies destinées à desservir des logements individuels: les voies d'accès à la construction ou aux places de stationnement réalisées sur la parcelle doivent avoir une largeur minimale de 3,50 mètres. Voiries nouvelles créées dans les lotissements ou groupements d'habitation ou voies destinées à desservir plusieurs logements: l'emprise des voies nouvellement créées doit avoir une largeur minimale de 8m, avec une chaussée aménagée pour permettre le croisement des voitures. Toutefois, cette largeur peut être réduite à 6 m si la voie est conçue de manière à pouvoir fonctionner avec un seul sens de circulation. Par ailleurs, lorsqu'une voie n'excède pas 50 m de longueur, sa largeur peut être ramenée à 5 m si elle ne dessert pas plus de 5 logements, et à 3,50 m si elle n'en dessert qu'un seul.

Les voies doivent être conçues et aménagées de manière à garantir la sécurité des piétons.

Les voies en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent tourner, notamment les véhicules d'enlèvement des ordures ménagères. Les voies en impasse ne doivent pas avoir leur longueur excédant 100 mètres. Toutefois, si elles desservent plus de 50 logements, cette longueur maximum est ramenée à 50 mètres, y compris la palette de retournement.

Voies piétonnes : leur largeur sera au moins égale à deux mètres. Elles seront conçues de manière à n'être pas utilisables par les engins motorisés.

3.4. Règle applicable aux ouvrages techniques :

Les ouvrages électriques de distribution publique tels que les postes de transformation... ne sont pas assujettis à cette règle.

ARTICLE UA 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 - Assainissement

Eaux usées: Toute construction doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement en respectant ses caractéristiques. Les installations privatives d'assainissement doivent être conformes aux dispositions de la loi sur l'eau du 3 janvier 1992 ainsi qu'à ses décrets d'application.

Eaux pluviales : Les eaux pluviales seront obligatoirement raccordées au réseau collectif. Toute installation nouvelle doit comporter un réseau d'évacuation des eaux usées et des eaux pluviales de type séparatif.

2 - Electricité - Téléphone

Les réseaux doivent être enterrés ou dissimulés en façade à cette fin, les lotisseurs et les constructeurs doivent réaliser des gaines et des chambres de tirage enterrées. Les raccordements aux réseaux de télécommunications seront réalisés par câbles souterrains, tant pour les installations privées que publiques, et, dans toute la mesure du possible, sans incidence visible sur l'aspect extérieur des édifices.

ARTICLE UA 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE UA 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions s'implantent à l'alignement des voies publiques ou privées. Cette obligation d'implantation à l'alignement permet toutefois de réaliser des porches et/ou des arcades en rez-de-chaussée, des loggias en étage; de plus elle ne s'applique pas dans le cas d'une terrasse réalisée au dernier étage. Des avancées par rapport à l'alignement sont autorisées pour certains éléments de façade tels que les balcons, toutefois ces avancées ne doivent pas excéder 0,80 mètre.

Cas particulier :

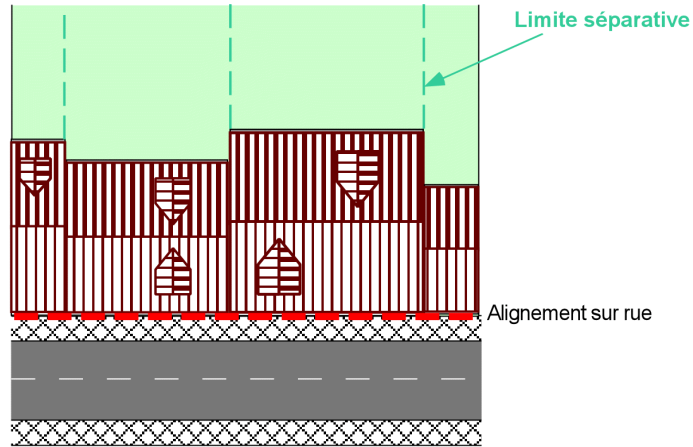
Afin de conserver la trame du parcellaire traditionnel (10 à 15 mètres) des décrochements peuvent être réalisés. Ils ne doivent pas dépasser 2 mètres. (voir croquis)

Constructions existantes : Pour les travaux d'aménagement et/ou d'extensions de constructions existantes : le maintien du retrait actuel est autorisé. Les extensions peuvent être réalisées en prolongement du bâti existant en longueur et ou hauteur sous réserves des dispositions des autres articles du règlement.

ARTICLE UA 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES

CAS GENERAL:

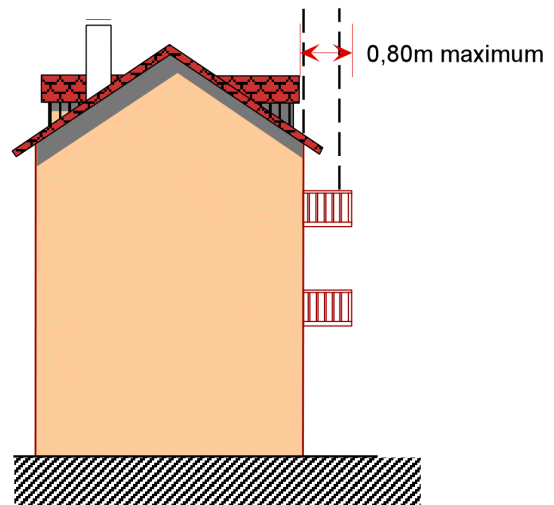
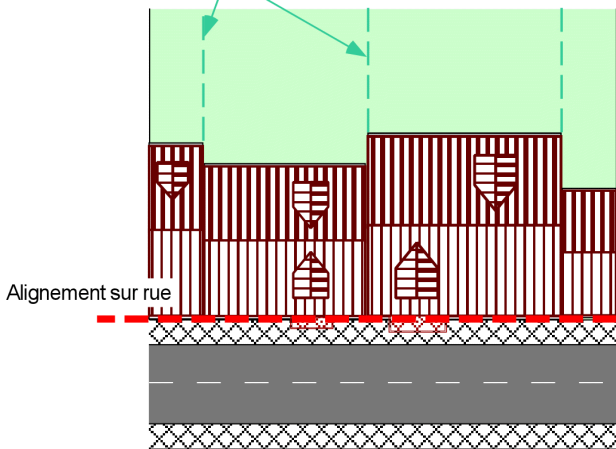
Implantation à l'alignement



Cas particulier:

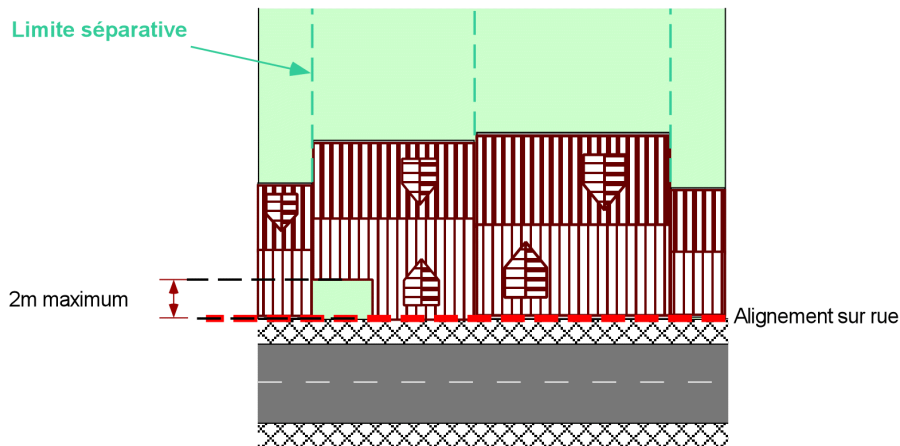
Avancée de certains éléments de façades tels que les balcons

Limites séparatives



Cas particulier: décrochements

Limite séparative



ARTICLE UA 7- IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7.1 Dispositions générales

Dans une bande d'une profondeur de 15 m mesurée par rapport à l'alignement : les constructions doivent s'implanter d'une limite séparative à l'autre. Toutefois la construction peut être édifée en retrait dans l'une ou l'autre de ces conditions :

- si une construction existante est édifée en limite séparative sur le fonds voisin et qu'elle présente des ouvertures dans la façade implantée en limite séparative,
- si le terrain présente une façade sur voie d'une longueur supérieure à 30 m.
- en cas d'extension d'une construction existante, cette extension peut être réalisée jusqu'à la limite séparative ou en retrait avec un minimum de 4 m.

Au-delà d'une profondeur de 15 m : les constructions ne peuvent s'implanter sur les limites séparatives latérales ou le fond de parcelle que dans les cas suivants : si la façade implantée en limite s'adosse à un mur pignon aveugle existant à condition de ne pas dépasser les héberges du bâtiment existant sur le fonds voisin.

Secteur UA a: Les constructions réalisées en rez-de-chaussée destinées à un autre usage que l'habitation peuvent s'implanter sur l'ensemble des limites séparatives sans restriction particulière.

Règles de recul :

Lorsqu'une construction est implantée en recul de la limite séparative la distance minimale du recul est égale à la moitié de la hauteur de la façade mesurée à l'égout du toit ou à l'acrotère, sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.

Les marges de retrait, fixées dans les alinéas précédents, ne sont pas applicables aux ouvrages techniques (transformateurs EDF)

7.2. Constructions annexes

Leur implantation sur les limites séparatives est autorisée à condition que leur hauteur totale soit inférieure à 4 m. Si le bâtiment annexe n'est pas implanté en limite séparative il devra respecter une marge de recul de 2 mètres minimum.

Toutefois, si les constructions annexes s'adossent à une construction existante édifée sur la parcelle voisine, leur hauteur pourra atteindre celle du bâtiment sur lequel elles s'adossent, si ce dernier est de hauteur supérieure à 4 m, avec un maximum de 6 mètres hors toit.

Dans les autres cas, si la hauteur hors-toit des constructions annexes est supérieure à 4 m, ces constructions devront respecter des marges d'isolement égales à leur hauteur mesurée à l'égout des toitures avec un minimum de 4 mètres.

Si elles constituent des parcs couverts de stationnement, elles seront traitées obligatoirement en terrasse-jardin.

ARTICLE UA 7- IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

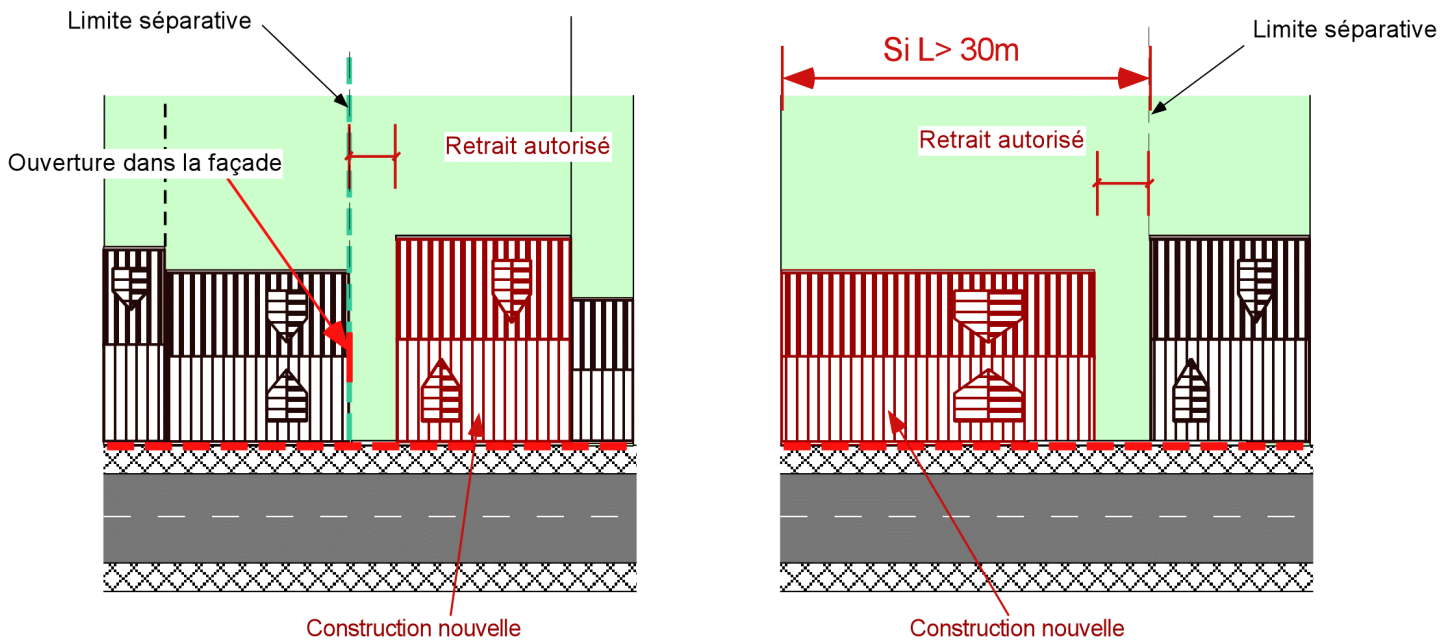
Article 7.1 Dispositions générales (Constructions Principales)

Article 7 - I Retrait par rapport aux limites séparatives à l'intérieur de la bande de 15 m

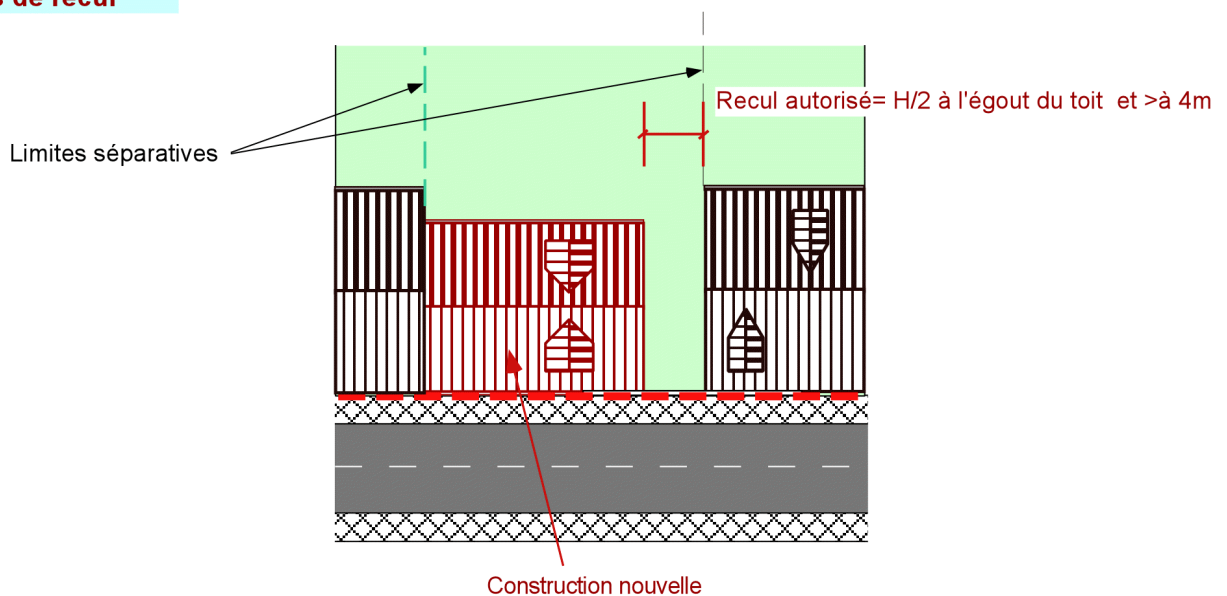
Cas général:

Implantation des constructions d'une limite séparative à l'autre

Cas particuliers: Edification en retrait si:



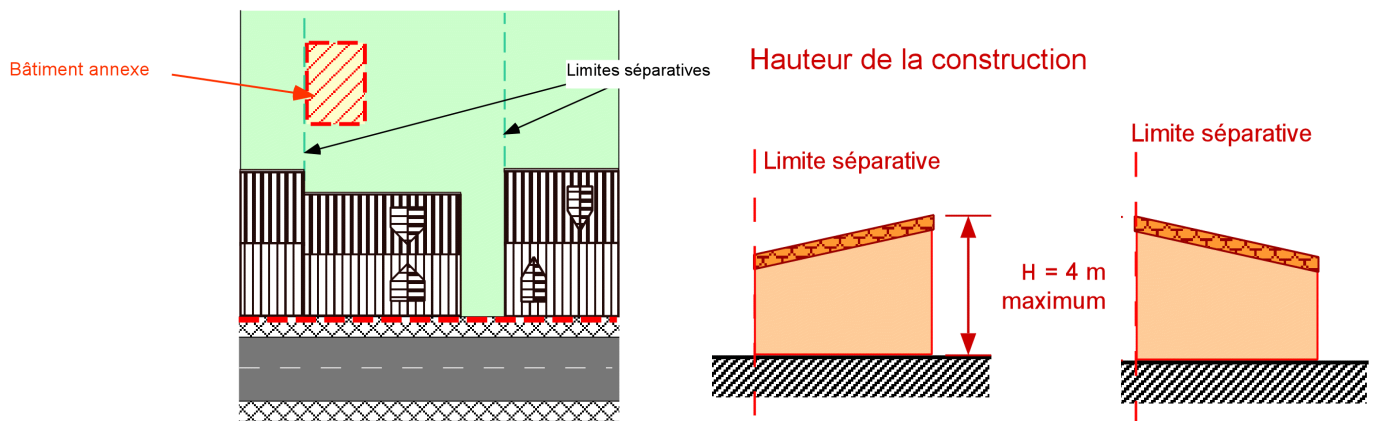
Règles de recul



ARTICLE UA 7- IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

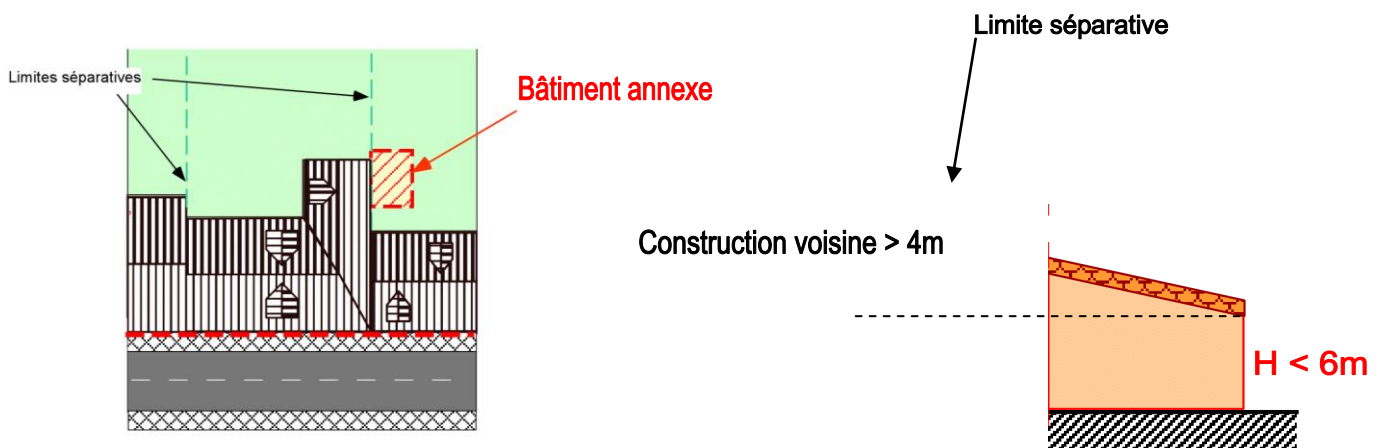
Article 7.2 Constructions Annexes (garages, abris de jardin)

Annexe implantée sur une limite séparative (H = ou < 4 m)



Annexe adossée à une construction, de hauteur supérieure à 4 m, existante sur la parcelle voisine

H < ou = Hauteur de la construction voisine existante avec H < 6m (hors toit)



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

Lorsque les constructions ne sont pas contiguës la distance entre les deux bâtiments doit être au moins égale à 4 mètres. Cette distance est calculée au droit de la façade (voir croquis)

Cette règle ne s'applique pas entre un bâtiment principal et un bâtiment annexe à condition que le bâtiment annexe ait une hauteur totale inférieure ou égale à 4 mètres.

ARTICLE UA 9 - EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol maximale des constructions est définie de la manière suivante :

- pour les 200 premiers m² de terrain l'emprise au sol peut atteindre 100 %
- pour les m² supplémentaires elle est fixée à 70 %. (Voir croquis)

A l'intérieur du sous-secteur UAa, l'emprise au sol peut atteindre 100 % au rez-de-chaussée quelle que soit la taille du terrain si son utilisation est à usage commercial, bureaux, services, artisanat sur au moins 40 % de sa surface.

L'emprise au sol des sous-sols à usage de réserve, parking, caves n'est pas réglementée.

ARTICLE UA 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

10.1. Conditions des mesures

. La hauteur maximale des constructions est calculée à partir du terrain naturel (cote NGF), c'est-à-dire avant exécution de fouilles ou de remblais. Elle ne comprend pas les ouvrages techniques indispensables (souches de cheminée et de ventilation...)

. En cas de terrain en pente, la hauteur maximale absolue est mesurée au milieu de chaque section du bâtiment sous réserve que ces dernières aient des longueurs n'excédant pas 15 mètres.

10.2. Hauteur maximale des constructions

Les hauteurs maximales sont fixées par secteur, elles sont indiquées sur le document graphique. Elles correspondent à la hauteur totale du bâtiment au faîtage ou à l'acrotère.

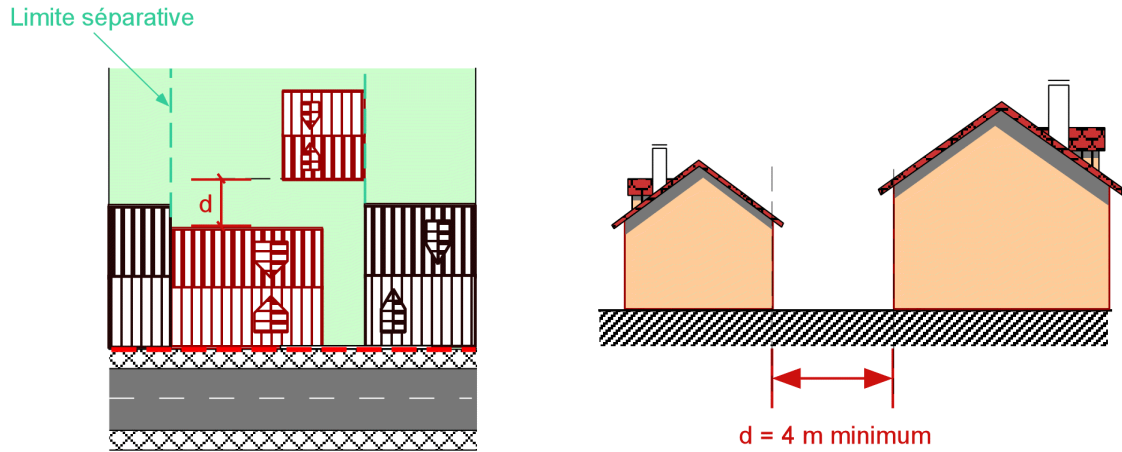
10.3. Hauteur relative des constructions

En complément des hauteurs maximales définies ci-dessus, les constructions nouvelles doivent respecter l'épannelage des constructions voisines. Si la construction s'adosse à un seul bâtiment, la différence de hauteur est limitée à 3 mètres en plus ou en moins (voir croquis) Si la construction s'insère entre deux bâtiments, la hauteur est limitée à l'intérieur du volume défini par le plan reliant les points des façades des deux constructions riveraines (voir croquis)

Cas particulier : si la façade sur rue est inférieure ou égale à 10 mètres de long, la hauteur de la construction est limitée à la hauteur du bâtiment le plus haut et à 3 mètres au maximum au-dessus du bâtiment le plus bas. Ces deux conditions se cumulent (voir croquis)

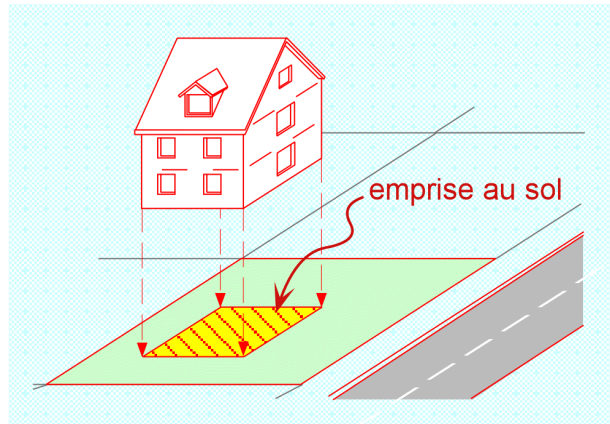
ARTICLE UA 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Cas de constructions non contiguës (hors bâtiment annexe de hauteur inférieure à 4 m)



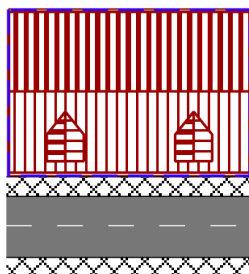
ARTICLE UA 9 - EMPRISE AU SOL

DEFINITION



EXEMPLES

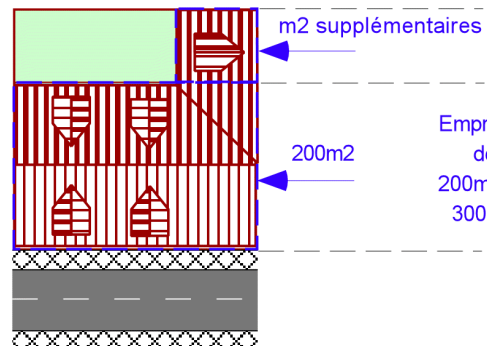
Superficie du terrain = 200m²



Emprise au sol = 100%

Emprise au sol maximale de la construction = 200m²

Superficie du terrain = 500m²



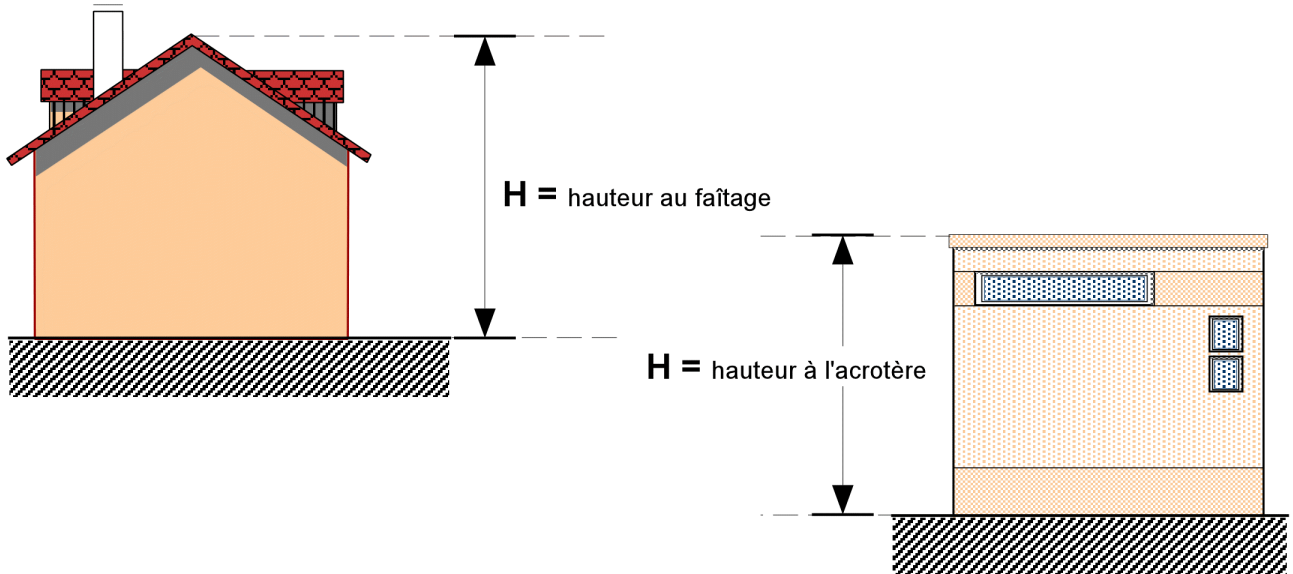
Emprise au sol maximale de la construction
 200m² X 100% = 200m²
 300m² x 70% = 210m²

 410m²

Emprise au sol pour les 200 premiers m²= 100%
Emprise au sol pour les m² suivant = 70%

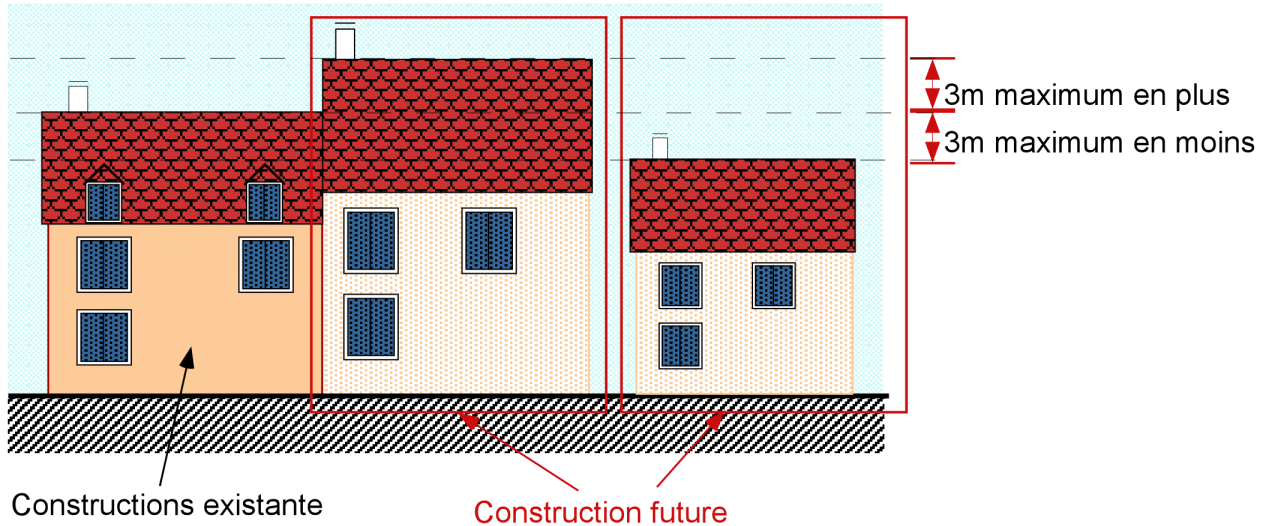
ARTICLE UA 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

CALCUL DE LA HAUTEUR

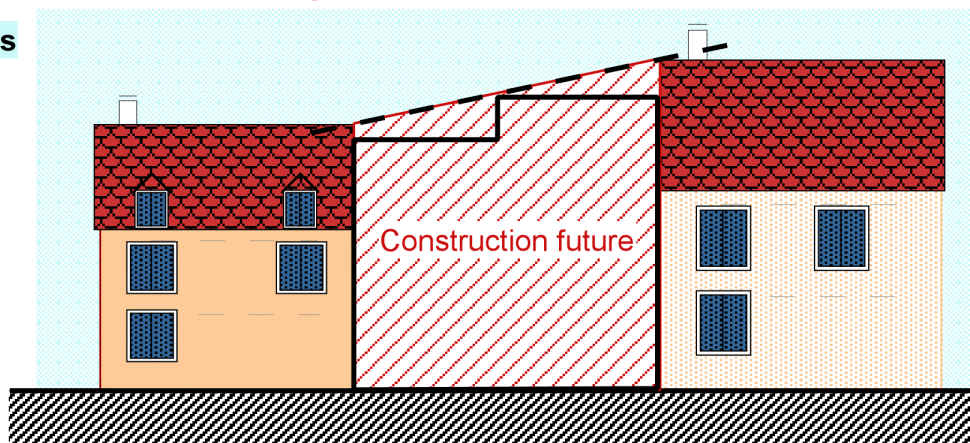


RESPECT DE L'EPANNELAGE DES CONSTRUCTIONS VOISINES

Cas d'un seul mitoyen



Cas de 2 mitoyens



ARTICLE UA 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS**11-1 Rappels**

Par l'application de l'article R 111-21 du Code de l'Urbanisme, le permis de construire ne pourra être accordé que sous réserve de prescriptions spéciales, si les constructions par rapport à l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au secteur ou à l'intérêt des lieux avoisinants, au site urbain ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Est interdit : l'emploi à nu en parement extérieur de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou enduit tels que les briques creuses et les agglomérés, les matériaux provisoires ou périssables du type Fibrociment, tôle ondulée, plastique ondulé, etc. et les matériaux traditionnels étrangers à la région (marbre, meulière)

Pour toutes constructions, les façades sur cour et sur rues seront traitées avec la même qualité et suivant les mêmes critères. Lorsque le projet de construction laisse apparents des pignons entiers ou des parties de pignons des bâtiments construits à l'alignement, en limite séparative sur les parcelles voisines, ces pignons ou parties de pignons doivent recevoir un traitement approprié s'harmonisant avec l'aspect des façades.

Les murs séparatifs et les murs aveugles apparents d'un bâtiment devront lorsqu'ils ne sont pas construits avec les mêmes matériaux que les murs des façades principales, avoir un aspect qui s'harmonise avec celui des façades.

11-2 Règles relatives aux bâtiments existants

Les demandes de permis de construire, pour toute modification, même partielle d'un bâtiment ou les demandes d'autorisation pour les devantures commerciales doivent être accompagnées d'un relevé du bâtiment concerné dans l'état où il se trouve à la date du dépôt de la demande, d'un descriptif succinct et de photographies en couleur de l'état actuel.

Les bâtiments présentant un fond homogène doivent être rendus, lorsque cela est possible, à leurs dispositions d'origine, par la suppression ou le remplacement des adjonctions postérieures. Les bâtiments seront ainsi dégagés des constructions adventices, appentis, garages, hangars, etc. et des canalisations parasites, descentes d'eaux pluviales, tubes, câbles électriques et téléphoniques aériens, etc.

a) Les matériaux

Les constructions en pierre ou en brique, appareillées :

Les murs en pierre de taille ou en brique appareillée doivent être traités en matériaux apparents. Ils ne pourront recevoir un enduit que dans le cas de parements très dégradés et irréparables. Les joints de pierre de taille seront exécutés à plat, en mortier coloré suivant la teinte de la pierre. Lorsque la restauration des murs sera nécessaire, on utilisera une pierre ou une brique qui, par sa nature, son aspect, sa couleur et ses dimensions, se rapproche le plus du matériau d'origine.

Les constructions enduites :

D'une façon générale, les enduits seront de teinte naturelle défini en fonction de l'étude de colorimétrie figurant en annexe du POS. Ils seront exécutés en mortier de chaux et sable avec incorporation éventuelle de tuileau et colorés dans la gamme des ocres et terre de Sienne. Les enduits gris en mortier de ciment, les enduits " rustiques ", et en général tous les types d'enduits ne présentant pas une surface lisse sont interdits.

Les constructions à pans de bois :

Il est interdit de ravalier, en plâtre, en mortier de ciment ou de quelque autre enduit que ce soit, les immeubles à pans de bois dont les colombages étaient conçus comme apparents à l'origine. Il est interdit de repeindre ou restaurer les enduits existants sur ces mêmes immeubles lorsqu'ils recouvrent la structure en bois. Les enduits soufflés ou décollés et menaçant ruine seront abattus et les remplissages rebouchés jusqu'à restauration complète.

Dans le cas de pans de bois déjà enduits, les pièces de charpente ne seront rendues apparentes que si elles étaient destinées à l'être à l'origine ou si la qualité de la charpente (régularité, finition) le justifie. Les pièces de bois apparentes seront restaurées.

Les remplissages en hourdis ou blocages seront enduits.

Leur nu correspondra rigoureusement à celui des pièces de charpente.

b) Les toitures

Les toitures à forte pente, traditionnelles à Moulins, doivent être conservées et restaurées avec des tuiles plates, de poterie rouge, nuancée, à recouvrement, d'au moins 50 unités par m² ou en ardoise naturelle sauf autorisation particulière du Service Départemental de l'Architecture pour leur remplacement par d'autres matériaux.

Dans le cas où des toitures traditionnelles auraient été réparées anciennement à l'aide de matériaux de couverture artificiels, elles seront, en cas de travaux de transformation, remises en état conformément aux prescriptions du présent article.

Le remplacement des toitures existantes à pans obliques par des toitures-terrasses est interdit, même en cas de surélévation d'un bâtiment.

Les toitures-terrasses ne sont autorisées que sur les ressauts ou les galeries accessibles.

Les accessoires de couverture doivent être réalisés de façon à n'être que très peu visibles. Les descentes d'eaux pluviales seront peintes dans le ton des murs quand il ne sera pas possible de les placer à l'intérieur des bâtiments. Les gouttières pendantes demi-rondes pourront être laissées apparentes.

Les gaines de fumée et de ventilation seront regroupées dans des souches de forte section et enduites ou, de préférence montée en briques roses.

Les machineries d'ascenseurs devront obligatoirement être situées à l'intérieur des combles.

Les antennes de télévision seront disposées en sous-toiture

Les antennes paraboliques sont localisées de manière à être le moins visible possible depuis la rue. Afin de s'insérer le plus discrètement possible dans l'environnement leur couleur doit être choisie à l'identique du fond sur lequel elles sont fixées (mur ou toiture)

c) Les éléments secondaires de construction

- Occultation des baies : les jalousies en accordéon sont interdites. Seuls peuvent être autorisés les volets traditionnels en bois et les volets roulants, à condition que ceux ci soient totalement dissimulés en position d'ouverture. Le caisson peut être réalisé à l'intérieur de la construction ou dissimulé par un lambrequin.

- Portes de garages et d'entrepôts : les fermetures roulantes sont interdites ; seules peuvent être autorisées les portes pleines en bois, montées sur charnières ou paumelles, et les fermetures, basculantes et coulissantes, à condition que les mécanismes de levier soient totalement invisibles en position de fermeture.

d) La coloration

La coloration dominante des constructions est déterminée par les matériaux employés ; les teintes des éléments secondaires de construction devront s'harmoniser aux teintes dominantes de la ville, sans pour autant exclure à priori la couleur. Les vernis et teintures sur le bois sont interdits. Il convient de choisir les couleurs en utilisant l'étude de colorimétrie réalisée par la ville et figurant en annexe du POS.

11-3 Règles relatives aux constructions nouvelles

Les constructions nouvelles doivent s'harmoniser par leur volume, leurs proportions, leur échelle, leur couleur et les matériaux employés, aux immeubles traditionnels moulinois. Tout pastiche d'architecture étrangère à la région est interdit.

Les constructions nouvelles devront, par les proportions, leurs éléments de façade, traduire le rythme du parcellaire traditionnel du centre de Moulins et par la hauteur, proportions des baies, matériaux et couleurs, éléments de superstructure et matériaux de couverture, assurer une réelle continuité dans le paysage de la rue de l'alignement des constructions voisines.

a) Les matériaux

Les enduits de ciment gris, les enduits blancs, les enduits " rustiques ", " tyroliens ", et en général tous les types d'enduits ne présentant pas une surface plane sont interdits. Le béton pourra rester apparent seulement dans le cas de béton brut de décoffrage et de béton présentant un parement traité (béton " lissé "...). La brique de parement est autorisée.

Les revêtements en pierre de la région, les enduits de teinte naturelle, présentant une finition de type traditionnel sont d'un emploi recommandé.

b) Les toitures

Les toitures dans leurs parties obliques devront avoir une pente comprise entre 30° et 60°, à l'exception des terrassons sur les bâtiments de grand gabarit.

Les couvertures en matériaux provisoires ou périssables (tôle ou plastique ondulé...) sont interdites. Les toitures-terrasses sont autorisées uniquement sur les bâtiments à ressauts ou gradins et sur les parties de constructions qui ne dépassent pas 3 mètres de hauteur.

La silhouette générale des constructions sera étudiée en recherchant la composition de toitures obliques avec des éléments de toiture-terrasse.

Les toitures dites à la Mansart sont autorisées.

c) Les éléments secondaires de construction

- Occultation des baies : les volets mécaniques et les jalousies " accordéon " sont interdits. Seuls peuvent être autorisés les volets traditionnels en bois et les volets roulants, à condition d'être totalement dissimulés en position d'ouverture, y compris le caisson.

- Portes de garages et d'entrepôts : les fermetures roulantes sont interdites ; seules peuvent être autorisées les portes pleines en bois, montées sur charnières ou paumelles, et les fermetures, basculantes et coulissantes, à condition que les mécanismes de levier soient totalement invisibles en position de fermeture.

d) La coloration

La coloration dominante des constructions est déterminée par les matériaux employés ; les teintes des éléments secondaires de construction devront s'harmoniser aux teintes dominantes de la ville, sans pour autant exclure à priori la couleur. Les vernis et teintures sur le bois sont interdits. Il convient de choisir les couleurs en utilisant l'étude de coloration réalisée par la ville et figurant en annexe du POS.

e) Les clôtures

Les clôtures sur les voies publiques devront être traitées avec le même soin que les façades des bâtiments et ne pas constituer, par leurs matériaux ou leur aspect, de dissonances architecturales avec le cadre environnant. Les limites séparatives, à l'intérieur des îlots sont matérialisées soit par des bornes, soit par des haies, soit par des murets-bahuts en maçonnerie. Sur rue, seules sont autorisées les clôtures par bornes ou par murs maçonnés.

Les protections des terrasses sur les parkings seront assurées par des garde-corps ajourés ne constituant pas un obstacle visuel.

11-4 Règles particulières : les commerces

L'insertion de la devanture commerciale dans la rue :

L'agencement de la devanture devra respecter le rythme parcellaire ; le regroupement de plusieurs locaux contigus ou l'installation d'un commerce dans un local chevauchant une ou plusieurs limites séparatives ne pourra se traduire par une devanture d'un seul tenant : la modénature de la devanture devra correspondre au rythme de découpage de chaque immeuble et respecter leurs structures respectives.

L'insertion de la devanture dans l'immeuble :

- La devanture ne devra pas dépasser le niveau inférieur des allèges des baies du premier étage.
- Les devantures devront dégager totalement les piédroits, tableaux et moulurations des portes d'entrée des immeubles qui seront maintenus hors du cadre de l'agencement commercial et associés à la façade de l'immeuble.

En aucun cas deux percements consécutifs ne pourront être réunis en un seul par la suppression du trumeau ou pilier intermédiaire.

- Les systèmes d'occultation, de protection et de fermeture y compris le caisson d'enroulement doivent être totalement dissimulés en position d'ouverture sauf impossibilité technique.
- Les rideaux de fer plein sont interdits.

ARTICLE UA 12 - STATIONNEMENT**12-1 - Principes**

Le constructeur doit réaliser le nombre d'aires de stationnement qui lui est imparti, à l'occasion de toute construction ou installation nouvelle, sur le terrain propre à l'opération. Les dimensions des places et des accès sont indiquées en annexe. Cette obligation n'est pas applicable aux aménagements ou aux extensions mesurées de la surface de plancher des constructions existantes, si leur affectation reste inchangée.

Rappel : En application de l'article L.123-1-2 du code de l'urbanisme, « lorsque le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable ne peut pas satisfaire aux obligations résultant de l'alinéa précédent, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération, soit de l'acquisition de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.

En l'absence d'un tel parc, le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable peut être tenu de verser à la commune une participation en vue de la réalisation de parcs publics de stationnement dans les conditions définies par l'article L. 332-7-1.

Lorsqu'une aire de stationnement a été prise en compte dans le cadre d'une concession à long terme ou d'un parc privé de stationnement, au titre des obligations prévues aux premier et deuxième alinéas ci-dessus, elle ne peut plus être prise en compte, en tout ou en partie, à l'occasion d'une nouvelle autorisation. »

Cette disposition ne s'applique pas aux projets visés par l'article L123-1-3 du code de l'urbanisme.

12-2 - Les normes de stationnement

Pour les constructions à usage d'habitation, il est exigé au minimum une place de stationnement par logement.

Pour les hébergements collectifs (foyer, logement, résidences universitaires, personnes âgées), il est exigé une place de stationnement pour trois lits.

Pour les constructions à usage de bureaux, services, il est exigé au minimum une place de stationnement pour 50 m² de surface de plancher

Pour les constructions à usage artisanal, il est exigé au minimum une place de stationnement par 100 m² de surface de plancher d'atelier.

Pour les constructions à usage commercial de moins de 200 m² de surface de vente, il ne sera pas exigé la réalisation de places de stationnement ; au delà de 200 m² de surface de vente, il sera exigé une place par tranche de 50 m² de surface de plancher supplémentaire.

Pour les hôtels, il est exigé au minimum : une place par chambre.

Pour la création de salles de restaurant, café, cabaret, boîte de nuit de moins de 100 m² de surface, il ne sera pas exigé de place de stationnement. Au-delà de 100 m², il sera exigé 10 places de stationnement pour 100 m² de surface de salle créée.

Pour les établissements d'enseignement :

- du 1er degré : une place par classe
- du 2ème degré : deux places par classe
- universitaire, d'enseignement pour adulte = 10 places par classe

Pour les autres équipements collectifs (publics ou privés) : le nombre de places exigées devra répondre aux besoins créés par l'équipement. Une étude devra être faite par le constructeur afin de déterminer la réalité des besoins et la manière dont ces besoins seront satisfaits en tenant compte des places qu'il réalise lui-même des possibilités de stationnement à proximité, de la fréquentation de l'équipement des autres moyens de desserte, des heures d'ouvertures, etc.

En cas de changement d'affectation il n'est pas exigé de places de stationnement pour les 200 premiers m² de surface de plancher faisant l'objet du changement d'affectation. Pour les éventuels m² supplémentaires (au-delà de 200 m²) les règles générales seront applicables.

ARTICLE UA 13 - ESPACES LIBRES, PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES

13.1. Rappels :

- Espaces boisés classés : les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme.

13.2.

- Les jardins repérés sur le document graphique doivent conserver leur affectation actuelle. Ils doivent faire l'objet d'un aménagement paysager. Les constructions en élévation y sont interdites à l'exception des aménagements légers tels que les escaliers perrons, kiosque, mobilier.

- Les cours et espaces à dominante minérale repérés sur le document graphique sont inconstructibles. Les constructions en élévation y sont interdites à l'exception des aménagements légers tels que les escaliers perrons, kiosque, mobilier.

13.3.

Les espaces libres non bâtis et non affectés aux aires de circulation doivent faire l'objet d'un aménagement paysager. Les aires de stationnement en surface comportant plus de quatre emplacements doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige au moins pour 100 m² de la superficie affectée à cet usage.

ARTICLE UA 14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Cas général :

Le COS est fixé à 2 pour les secteurs affectés d'une hauteur plafond de 13 mètres.

Le COS est fixé à 2,5 pour les secteurs affectés d'une hauteur plafond de 16 et 18 mètres.

Cas particuliers: Il n'est pas fixé de COS dans les cas suivants :

Pour les terrains de moins de 200 m² de superficie

Pour les terrains situés à l'angle de deux rues d'une superficie inférieure à 1000 m²

Pour les terrains de moins de 10 mètres de profondeur

Pour les terrains traversant (d'une rue à l'autre) de moins de 20 mètres de profondeur.

Pour les constructions à usage d'équipements publics.

Secteur UA a : le COS est fixé à 3, toutefois à l'intérieur de ce COS global, le COS affecté aux activités tertiaires (bureaux, services) et artisanales est limité à 2.

ARTICLE UA 15 - DEPASSEMENT DU COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non autorisé.

CHAPITRE 2 – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB

La zone UB correspond au tissu mixte des grands axes d'entrée de ville et des abords du centre ville : les abords de la route de Lyon, du cours de Bercy, de l'avenue de la Libération et les quartiers situés au sud du centre ville jusqu'à la voie ferrée. Cette zone comprend des types de bâti très différents : immeubles collectifs, maisons individuelles, établissements d'activités, bureaux, équipements... Le POS vise le maintien de la mixité des fonctions. Considérant que les entrées de ville ne sont pas des sites favorables à l'habitat en maison individuelle, le POS favorise l'évolution du bâti aux abords des grands axes sous forme d'immeubles collectifs, de bureaux et d'activités commerciales et de service.

Cette zone comprend des secteurs affectés de l'indice j qui correspond à des sites soumis aux risques d'inondation d'aléa faible.

Il s'agit des zones inondées uniquement par les plus grandes crues de l'Allier, par retour d'eau derrière les digues ou par remontée de la nappe alluviale.

Les vitesses d'écoulement sont faibles, ainsi que les hauteurs de submersion.

ARTICLE UB 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES
--

1.1. Rappels :

a) Les dispositions des articles 3 à 13 du règlement ne s'appliquent pas aux occupations et utilisations du sol suivantes :

- postes de transformation E.D.F.,
- stations de relevage,
- réseaux,

b) Sont autorisées les occupations et utilisations du sol prévues en emplacements réservés au plan de zonage et dont la liste est rappelée en annexe.

1.2 Sont admis les modes d'occupation et d'utilisation du sol, suivants:

- Les constructions à usage :

- d'habitation,
- d'activité hôtelière ou para-hôtelière,
- d'activités commerciales, artisanales ou de service,
- de bureaux,
- d'équipement collectif.

- Les équipements ou ouvrages publics nécessaires au fonctionnement des réseaux.

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

1.3.1. Les installations classées sous réserve :

a) qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants de la zone (exemples : drogueries, laveries, etc.)

b) que soient mises en œuvre toutes dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et permettre d'éviter les pollutions, nuisances ou dangers, en prévoyant notamment l'épuration ou le traitement adapté des rejets.

1.3.2. Les affouillements et exhaussements des sols s'ils sont indispensables pour la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés.

1.3.3. Démolitions : Le permis de démolir est institué en application de l'article L 421-3 du code de l'urbanisme. Il pourra être refusé ou ne sera accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les travaux envisagés sont de nature à compromettre la protection ou la mise en valeur des quartiers, des monuments et des sites.

1.3.4. A l'intérieur des secteurs affectés de l'indice j, les dispositions ci-après sont applicables. Dans ces zones, les constructions nouvelles, dont le plancher le plus bas sera situé au-dessus des cotes atteintes par la crue de fréquence de retour centennal, pourront être autorisées. Les caves et les sous-sols seront interdits. Les extensions limitées (inférieures à 30 %) pourront être autorisées au niveau du bâtiment existant, pour les constructions dont le niveau du plancher le plus bas est inférieur au niveau des plus hautes eaux.

ARTICLE UB 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits les modes d'occupation du sol non définis à l'article 1 et en particulier les suivants :

- Les constructions à usage industriel, d'entrepôts commerciaux,
- Les installations classées autres que celles mentionnées à l'article UB 1,

ARTICLE UB 3 - ACCES ET VOIRIE**3.1. Règles relatives à la présence d'accès suffisants pour desservir la construction projetée**

Toute autorisation d'occupation du sol peut être refusée sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées permettant la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie. Elle peut également être refusée si les accès sont insuffisamment dimensionnés compte tenu du nombre de logements ou de m² de surface de plancher projetés ou si les accès présentent un risque pour la sécurité des personnes. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la disposition des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic. Ces voies peuvent être créées, soit sur la parcelle elle-même, soit par servitude légalement instituée.

3.2 Règles relatives à la création de nouveaux accès sur les voies publiques

Le nombre des accès créés sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, le ou les accès doivent être établis sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre. En cas de création de parking en rives le long des voies publiques, l'accès direct des places sur la voie publique est interdit, le parking doit être conçu de manière à ce que l'ensemble des places soit desservi avec un seul accès ou un nombre d'accès limités.

3.3. Règles relatives aux voies créées sur les parcelles pour la desserte des constructions projetées (caractéristiques des voies nouvelles créées à l'intérieur des parcelles)

Ces voies doivent répondre aux exigences d'accès des services de sécurité, incendie et de secours. Voies destinées à desservir des logements individuels : les voies d'accès à la construction ou aux places de stationnement réalisées sur la parcelle doivent avoir une largeur minimale de 3,50 mètres. Voiries nouvelles créées dans les lotissements ou groupements d'habitation ou voies destinées à desservir plusieurs logements : l'emprise des voies nouvellement créées doit avoir une largeur minimale de 8 m, avec une chaussée aménagée pour permettre le croisement des voitures. Toutefois, cette largeur peut être réduite à 6 m si la voie est conçue de manière à pouvoir fonctionner avec un seul sens de circulation. Par ailleurs, lorsqu'une voie n'excède pas 50 m de longueur, sa largeur peut être ramenée à 5 m si elle ne dessert pas plus de 5 logements, et à 3,50 m si elle n'en dessert qu'un seul. Les voies doivent être conçues et aménagées de manière à garantir la sécurité des piétons. Les voies en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent tourner, notamment les véhicules d'enlèvement des ordures ménagères. Les voies en impasse ne doivent pas avoir leur longueur excédant 100 mètres. Toutefois, si elles desservent plus de 50 logements, cette longueur maximum est ramenée à 50 mètres, y compris la palette de retournement. Voies piétonnes : leur largeur sera au moins égale à deux mètres. Elles seront conçues de manière à n'être pas utilisables par les engins motorisés.

3.4. Règle applicable aux ouvrages techniques :

Les ouvrages électriques de distribution publique tels que les postes de transformation... ne sont pas assujettis à cette règle.

ARTICLE UB 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**1 - Assainissement**

Eaux usées : Toute construction doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement en respectant ses caractéristiques. Les installations privatives d'assainissement doivent être conformes aux dispositions de la loi sur l'eau du 3 janvier 1992 ainsi qu'à ses décrets d'application.

Toute installation nouvelle doit comporter un réseau d'évacuation des eaux usées et des eaux pluviales de type séparatif.

Eaux pluviales :

Les eaux pluviales seront obligatoirement raccordées au réseau collectif sauf dispositions contraires dans la notice d'assainissement et le plan joint en annexe.

2 - Electricité - Téléphone

Les réseaux doivent être enterrés ou dissimulés en façade. A cette fin, les lotisseurs et les constructeurs doivent réaliser des gaines et des chambres de tirage enterrées. Les raccordements aux réseaux de télécommunications seront réalisés par câbles souterrains, tant pour les installations privées que publiques, et, dans toute la mesure du possible, sans incidence visible sur l'aspect extérieur des édifices.

ARTICLE UB 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE UB 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES**6.1 Règles générales :****Le long des voies marquées d'un filet**

Les constructions s'implantent à l'alignement.

Cette obligation d'implantation à l'alignement permet toutefois de réaliser des porches et/ou des arcades en rez-de-chaussée, de loggias en étage ; de plus elle ne s'applique pas dans le cas d'une terrasse réalisée au dernier étage.

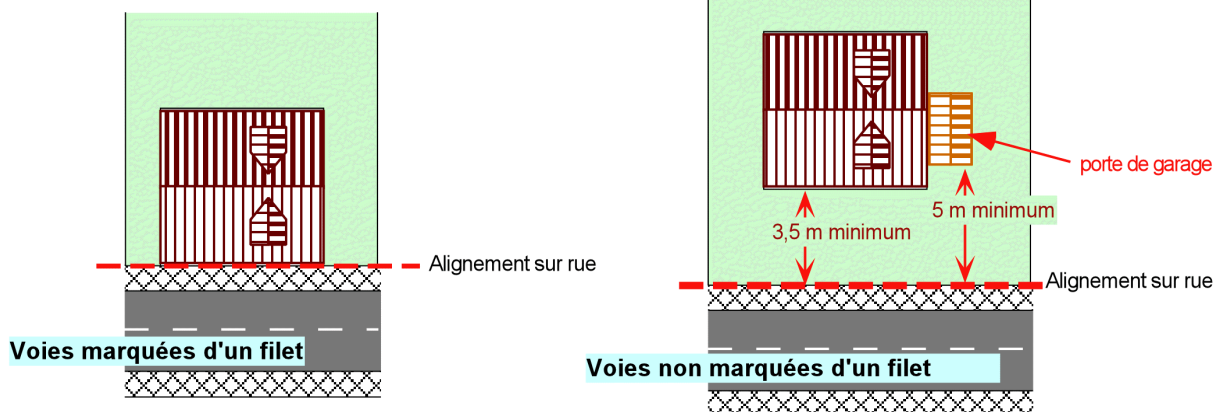
Des avancées par rapport à l'alignement sont autorisées pour certains éléments de façade tels que les balcons, toutefois ces avancées ne doivent pas excéder 0,80 mètre.

Le long des autres voies :

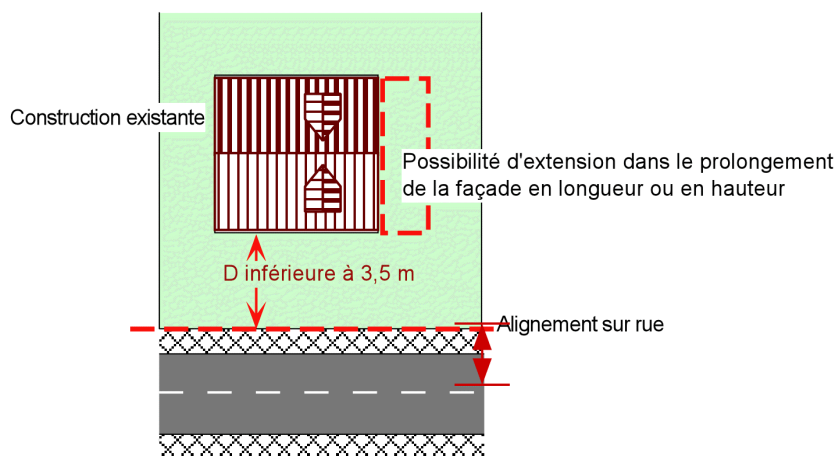
Les constructions s'implantent en retrait de 3,5 mètres au minimum par rapport à l'alignement. Ce retrait est porté à 5 m au droit des portes de garage.

ARTICLE UB 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES

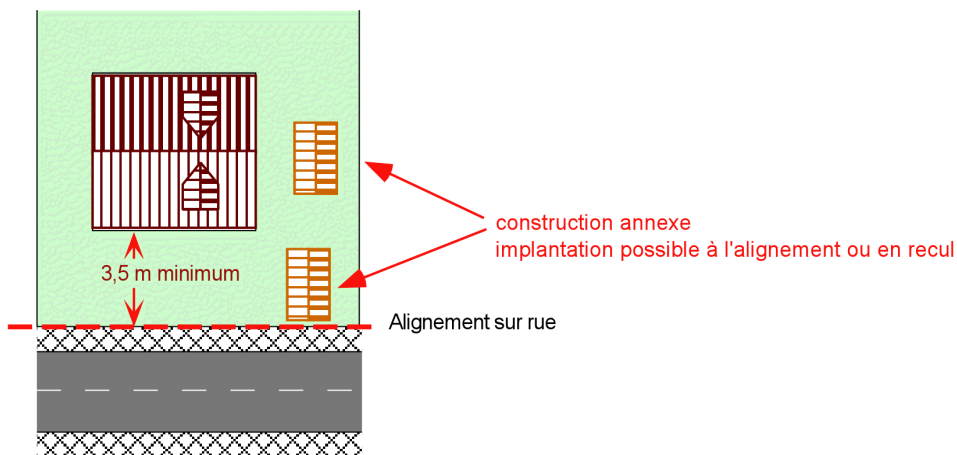
Constructions nouvelles



**Cas particulier :
Cas d'un bâtiment existant implanté à une distance inférieure à 3,5 mètres de l'alignement**



Cas particulier - Constructions annexes



6.2 Cas particuliers :

Constructions existantes :

Pour les travaux d'aménagement et / ou d'extensions de constructions existantes : Le maintien du retrait actuel est autorisé. Les extensions peuvent être réalisées en prolongement du bâti existant en longueur et ou hauteur sous réserves des dispositions des autres articles du règlement.

Constructions annexes :

Les constructions annexes peuvent être implantées en retrait ou à l'alignement.
En cas de retrait une distance minimale de 5 m est à respecter.

ARTICLE UB 7- IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7.1. Constructions principales

1° Le long des voies marquées d'un filet

Les constructions doivent être édifiées d'une limite latérale à l'autre en ordre continu, sur une profondeur de 15 m au maximum à partir de l'alignement ou de la marge de reculement.

Si le terrain présente une longueur de façade sur rue qui excède 30 m, la construction peut être édifiée en retrait d'une limite latérale ; dans ce cas, la distance horizontale de tout point du bâtiment au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment, sans pouvoir être inférieure à 4m.

En cas d'extension d'une construction existante, cette extension peut être réalisée jusqu'aux limites séparatives ou en retrait avec un minimum de 4 m.

2° Le long des voies non marquées d'un filet

Les constructions accolées sur une seule limite ou en ordre continu d'une limite à l'autre sont autorisées sur une profondeur de 15 m à partir de l'alignement ou de la limite de la marge de recul.

En cas de retrait, la distance horizontale de tout point d'une construction à la limite séparative latérale doit être au moins égale à la demi-hauteur de la construction sans pouvoir être inférieure à 4 m.

3° Au-delà d'une profondeur de 15 m à compter de l'alignement de la voie, les constructions peuvent être édifiées le long des limites séparatives à condition que leur hauteur n'excède pas 7 m (hauteur avec toiture) ou 4 m avec terrasse.

Dans le cas où les constructions ne seraient pas édifiées le long de la limite séparative, la distance horizontale de tout point du bâtiment le plus proche de la limite séparative, doit être au moins égale à la hauteur du bâtiment, sans pouvoir être inférieure à 4 m.

Nota : dans le cas de grandes parcelles situées en cœur d'îlot dont l'accès trop étroit depuis la rue ne permet pas la réalisation d'une construction à l'alignement, le troisième alinéa s'applique seul.

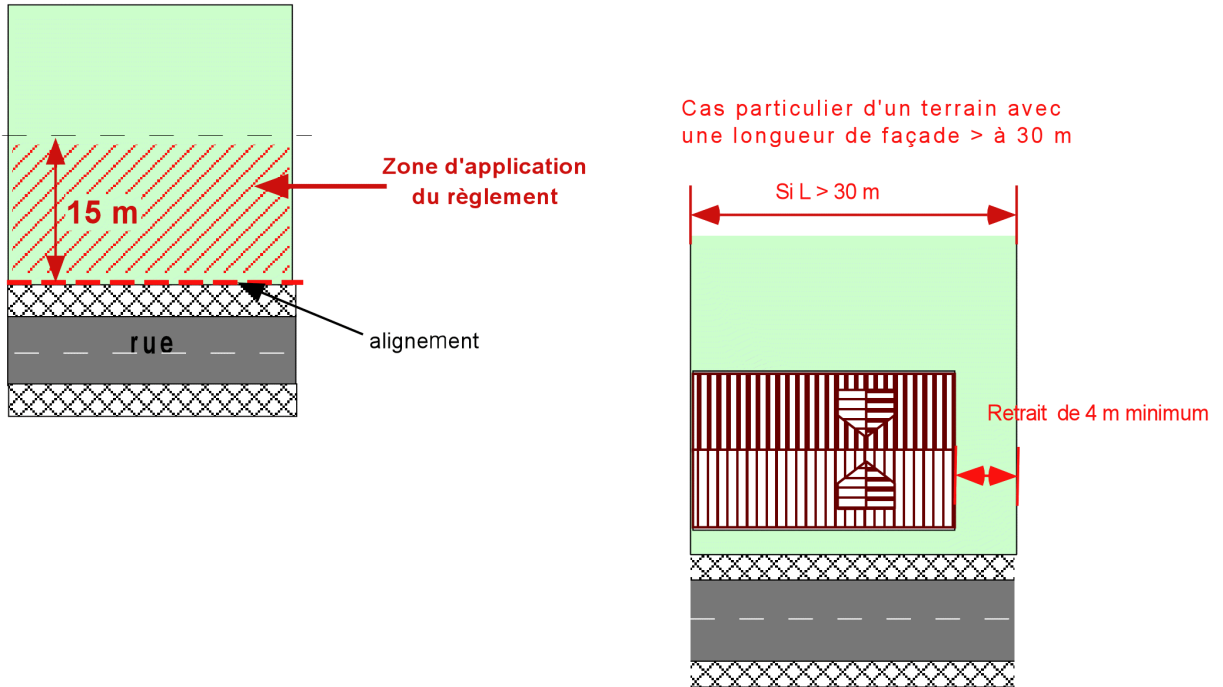
Les marges de retrait, fixées dans les alinéas précédents, ne sont pas applicables aux ouvrages techniques (transformateurs EDF)

ARTICLE UB 7- IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

(Constructions Principales)

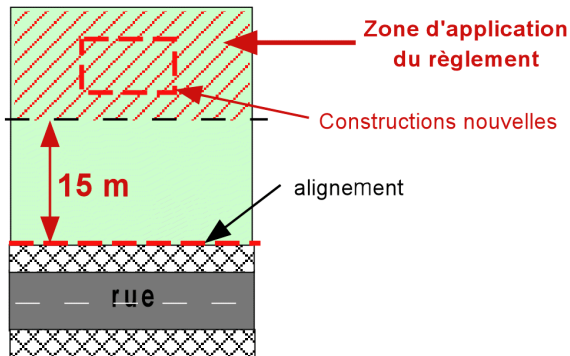
REGLES D'IMPLANTATION A L'INTERIEUR DE LA BANDE DE 15 m PAR RAPPORT A L'ALIGNEMENT

Zone d'application

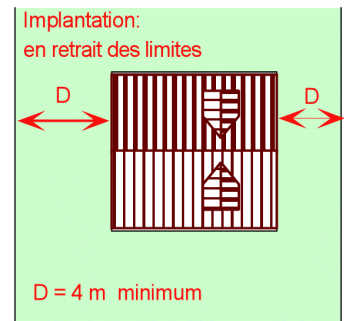
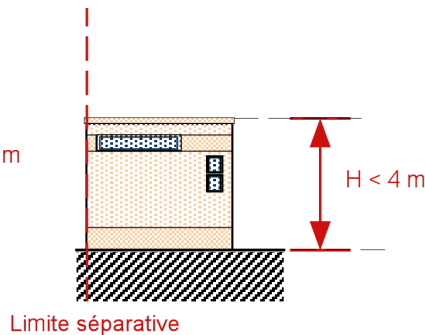
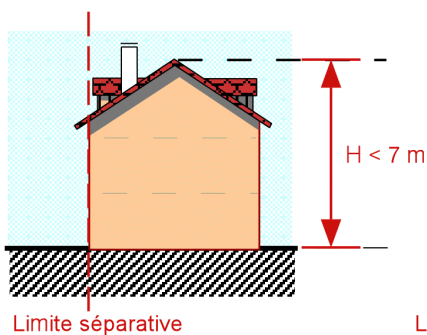


REGLES D'IMPLANTATION AU DELA DE LA BANDE DE 15 m PAR RAPPORT A L'ALIGNEMENT

Zone d'application



Implantation possible sur les limites si la hauteur est inférieure à 7 m (avec toiture) ou 4 m avec terrasse



7.2. Constructions annexes

Leur implantation sur les limites séparatives est autorisée à condition que leur hauteur totale soit inférieure ou égale à 4 m. Si le bâtiment annexe n'est pas implanté en limite séparative il devra respecter une marge de recul de 2 mètres minimum.

Toutefois, si les constructions annexes s'adossent à une construction existante édifiée sur la parcelle voisine, leur hauteur pourra atteindre celle du bâtiment sur lequel elles s'adossent, si ce dernier est de hauteur supérieure à 4m, avec un maximum de 6 mètres hors toit.

Dans les autres cas, si la hauteur hors-toit des constructions annexes est supérieure à 4m, ces constructions devront respecter des marges d'isolement égales à leur hauteur mesurée à l'égout des toitures avec un minimum de 4 mètres.

Si elles constituent des parcs couverts de stationnement, elles seront traitées obligatoirement en terrasse-jardin.

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

Lorsque les constructions ne sont pas contiguës la distance entre les deux bâtiments doit être au moins égale à 4 mètres. Cette distance est calculée au droit de la façade (voir croquis)

Cette règle ne s'applique pas entre un bâtiment principal et un bâtiment annexe à condition que le bâtiment annexe ait une hauteur totale inférieure ou égale à 4 mètres.

ARTICLE UB 9 - EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol maximale des constructions est définie de la manière suivante :

- pour les 200 premiers m², l'emprise au sol peut atteindre 100 %
- pour les m² supplémentaires, elle est fixée à 50 %. (voir croquis). Elle peut atteindre 70 % au rez-de-chaussée si son utilisation est à usage commercial, bureaux, services, artisanat.

L'emprise au sol des sous-sols à usage de réserves, parkings, caves n'est pas réglementée.

ARTICLE UB 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

10.1. Conditions des mesures

. La hauteur maximale des constructions est calculée à partir du terrain naturel, c'est-à-dire avant exécution de fouilles ou de remblais. Elle ne comprend pas les ouvrages techniques indispensables (escaliers, ascenseurs, souches de cheminée et de ventilation...)

. En cas de terrain en pente, la hauteur maximale absolue sera mesurée au milieu de chaque section du bâtiment sous réserve que ces dernières aient des longueurs n'excédant pas 15 mètres.

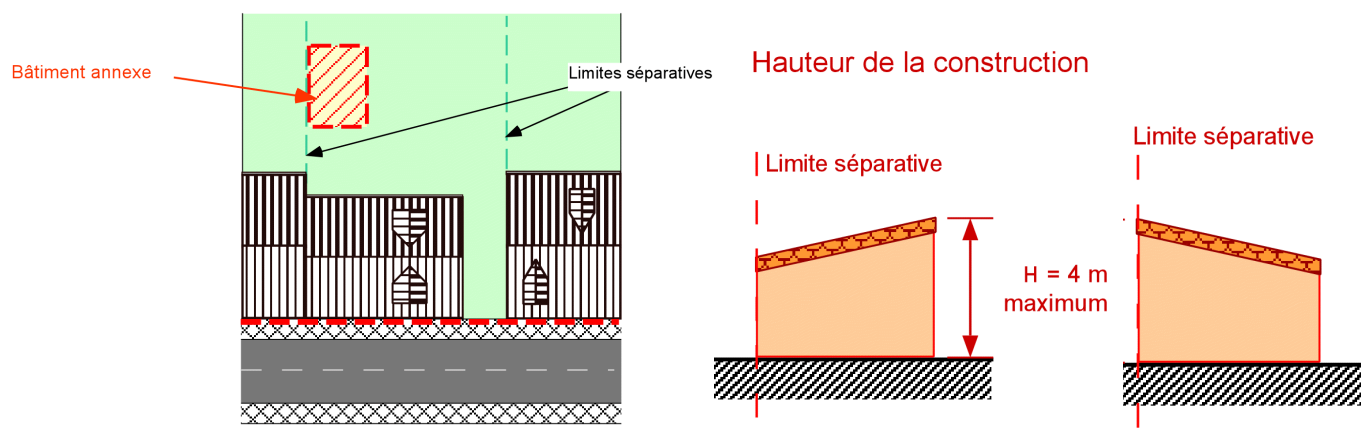
10.2. Hauteur maximale des constructions

Les hauteurs maximales sont fixées à 16 mètres ou 13 mètres en fonction des secteurs, elles sont indiquées sur le document graphique. Elles correspondent à la hauteur totale du bâtiment au faîtage ou à l'acrotère en cas de toiture plate (voir croquis)

ARTICLE UB 7- IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

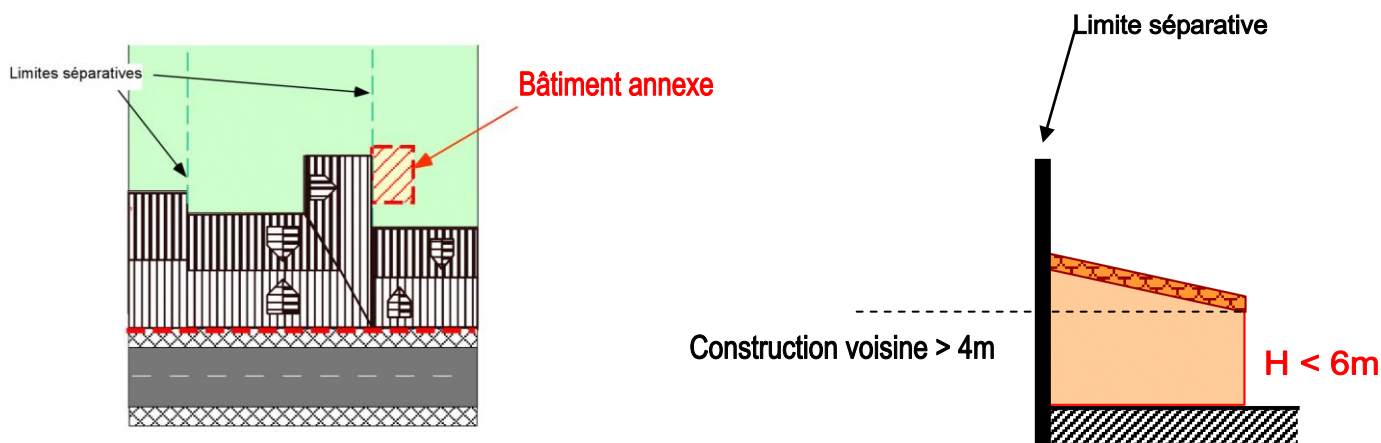
Article 7.2 Constructions Annexes (garages, abris de jardin)

Annexe implantée sur une limite séparative (H = ou < 4 m)



Annexe adossée à une construction, de hauteur supérieure à 4 m, existante sur la parcelle voisine

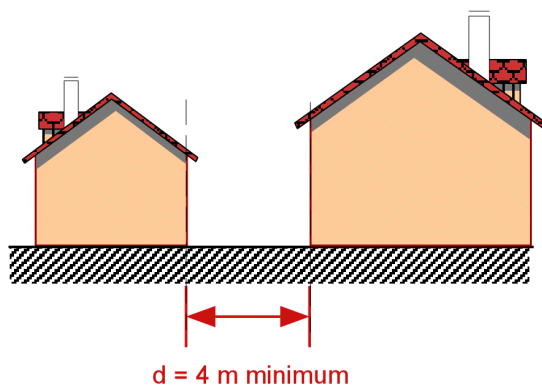
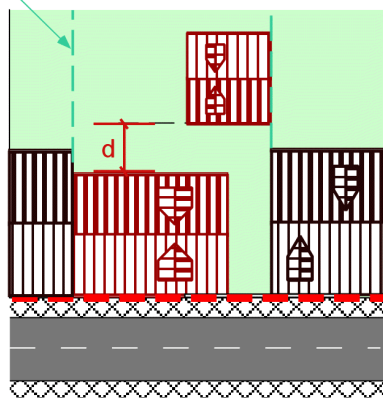
$H < \text{ou} = \text{Hauteur de la construction voisine existante avec } H < 6\text{m (hors toit)}$



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

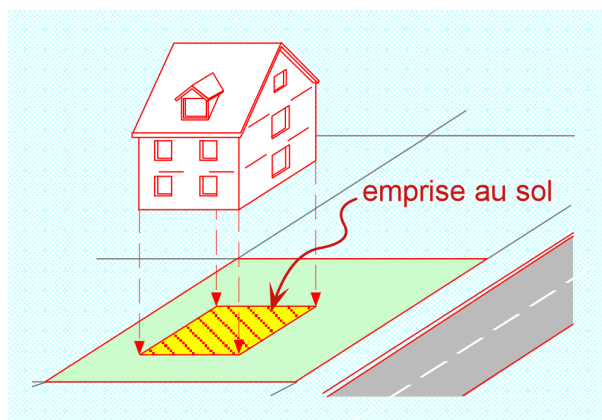
Cas de constructions non contiguës (hors bâtiment annexe de hauteur inférieure à 4 m)

Limite séparative



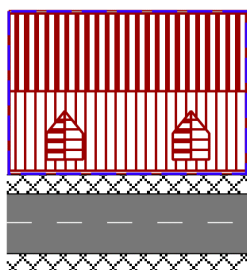
ARTICLE UB 9 - EMPRISE AU SOL

DEFINITION



EXEMPLES

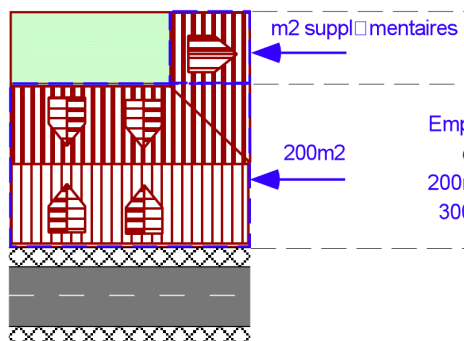
Superficie du terrain = 200m²



Emprise au sol = 100%

Emprise au sol maximale de la construction = 200m²

Superficie du terrain = 500m²

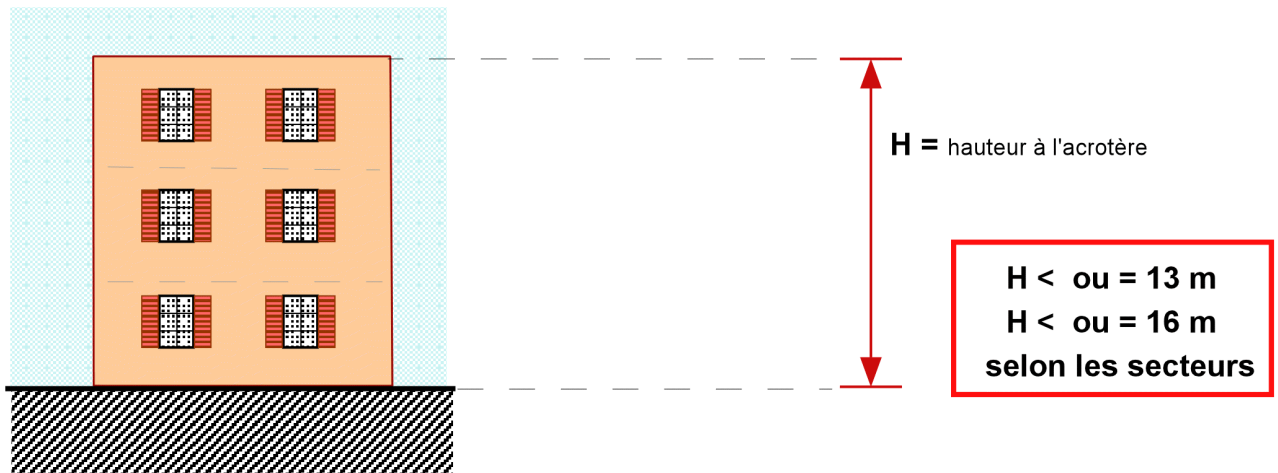
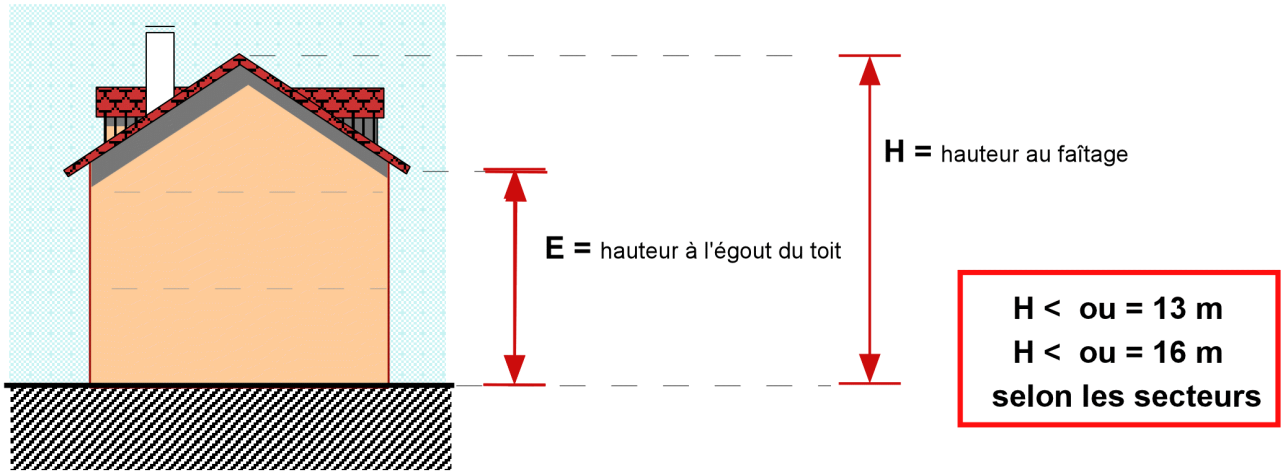


Emprise au sol maximale de la construction
 200m² X 100% = 200m²
 300m² x 50% = 150m²

 350m²

Emprise au sol pour les 200 premiers m² = 100%
 Emprise au sol pour les m² suivant = 50%

ARTICLE UB 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS



ARTICLE UB 11 - ASPECT EXTERIEUR

1° Règles générales

Les constructions doivent s'intégrer parfaitement à leur environnement par la simplicité et les proportions de leurs volumes, l'unité et la qualité des matériaux, l'harmonie des couleurs

L'autorisation de construire sera refusée pour les projets dont l'aspect extérieur serait de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants.

Lorsque deux bâtiments d'inégales hauteurs, implantés suivant la même limite séparative, ont leur façade sur voie au même alignement, le raccordement en élévation devra être conçu de manière à harmoniser au mieux les volumes.

2° Façades

Est interdit, l'emploi à nu en parements extérieurs de matériaux préfabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit. Les fenêtres des façades doivent présenter une certaine unité d'aspect et de proportion.

3° Constructions annexes

La construction d'annexes réalisées avec des moyens de fortune, notamment avec des matériaux de démolition et de récupération, est interdite.

4° Toitures (constructions principales et annexes)

Les toitures-terrasses ou à pente doivent assurer une harmonie des bâtiments à édifier avec les constructions existantes.

5° Clôtures

L'emploi de plaques de béton est interdit.

6° Balcons

- les balcons : Leur saillie ne peut excéder 0,80 mètre sur le nu des façades sur voie réalisées à l'alignement. La réalisation de balcons filant sur la totalité de la façade est interdite.

7° Ouvrages techniques

Les ouvrages techniques (transformateurs EDF...) devront s'intégrer au mieux dans leur environnement, soit par un traitement esthétique, soit par un aménagement paysager.

ARTICLE UB 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

1 - Principes

Le constructeur doit réaliser le nombre d'aires de stationnement qui lui est imparti, à l'occasion de toute construction ou installation nouvelle, sur le terrain propre à l'opération. Les dimensions des places et des accès sont indiquées en annexe. Cette obligation n'est pas applicable aux aménagements ou aux extensions mesurées de la surface de plancher des constructions existantes, si leur affectation reste inchangée.

Rappel : En application de l'article L.123-1-2 du code de l'urbanisme, « lorsque le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable ne peut pas satisfaire aux obligations résultant de l'alinéa précédent, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération, soit de l'acquisition de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.

En l'absence d'un tel parc, le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable peut être tenu de verser à la commune une participation en vue de la réalisation de parcs publics de stationnement dans les conditions définies par l'article L. 332-7-1.

Lorsqu'une aire de stationnement a été prise en compte dans le cadre d'une concession à long terme ou d'un parc privé de stationnement, au titre des obligations prévues aux premier et deuxième alinéas ci-dessus, elle ne peut plus être prise en compte, en tout ou en partie, à l'occasion d'une nouvelle autorisation. »

Cette disposition ne s'applique pas aux projets visés par l'article L123-1-3 du code de l'urbanisme.

2 - Les normes de stationnement

Pour les constructions à usage d'habitation, il est exigé au minimum une place de stationnement par logement.

Pour les hébergements collectifs (foyer, logement, résidences universitaires, personnes âgées), il est exigé une place de stationnement pour trois lits.

Pour les constructions à usage de bureaux, services, il est exigé au minimum une place de stationnement pour 50 m² de surface de plancher.

Pour les constructions à usage artisanal, il est exigé au minimum une place de stationnement par 100 m² de surface de plancher d'atelier.

Pour les constructions à usage commercial de moins de 200 m² de surface de vente, il ne sera pas exigé la réalisation de places de stationnement ; au-delà de 200 m² de surface de vente, il sera exigé une place par 50 m².

Pour les hôtels, il est exigé au minimum : une place par chambre.

Pour la création de salles de restaurant, café, cabaret, boîte de nuit de moins de 100 m² de surface, il ne sera pas exigé de place de stationnement. Au-delà de 100 m², il sera exigé 10 places de stationnement pour 100 m² de surface de salle créée.

Pour les établissements d'enseignement :

- du 1er degré : une place par classe
- du 2ème degré : deux places par classe
- universitaire, d'enseignement pour adulte = 10 places par classe

Pour les autres équipements collectifs (publics ou privés) : le nombre de places exigées devra répondre aux besoins créés par l'équipement. Une étude devra être faite par le constructeur afin de déterminer la réalité des besoins et la manière dont ces besoins seront satisfaits en tenant compte des places qu'il réalise lui-même des possibilités de stationnement à proximité, de la fréquentation de l'équipement des autres moyens de desserte, des heures d'ouvertures, etc.

En cas de changement d'affectation, il n'est pas exigé de places de stationnement pour les 200 premiers m² de surface de plancher faisant l'objet du changement d'affectation. Pour les éventuels m² supplémentaires (au-delà de 200 m²) les règles générales seront applicables.

ARTICLE UB 13 - ESPACES LIBRES, PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES

13.1. Rappels :

- Espaces boisés classés : les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme.

13.2.

Les espaces libres non bâtis et non affectés aux aires de circulation doivent faire l'objet d'un aménagement paysager. Les aires de stationnement en surface comportant plus de quatre emplacements doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige au moins pour 100 m² de la superficie affectée à cet usage.

ARTICLE UB 14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Le COS est fixé à 2.

Cas particulier: Il n'est pas fixé de COS pour les constructions à usage d'équipements collectifs.

ARTICLE UB 15 - DEPASSEMENT DU COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non autorisé.

CHAPITRE 3 – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UC

La zone UC correspond principalement aux ensembles d'habitats collectifs existants.

Cette zone comprend :

- un sous-secteur UCa qui correspond à l'ancienne ZAC des Champins,
- un sous-secteur UCb qui correspond aux nouvelles constructions réalisées dans le cadre du Programme de Rénovation Urbaine dans les quartiers sud de la Ville des Champins et Champmilan.

Cette zone comprend des secteurs affectés de l'indice j qui correspond à des sites soumis aux risques d'inondation d'aléa faible.

ARTICLE UC 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES
--

1.1. Rappels :

a) Les dispositions des articles 3 à 13 du règlement ne s'appliquent pas aux occupations et utilisations du sol suivantes :

- postes de transformation E.D.F.,
- stations de relevage,
- réseaux,

b) Sont autorisées les occupations et utilisations du sol prévues en emplacements réservés au plan de zonage et dont la liste est rappelée en annexe.

1.2 Sont admis les modes d'occupation et d'utilisation du sol suivants:

- Les constructions à usage :

- d'habitation,
- d'activité hôtelière ou para-hôtelière,
- d'activités commerciales, artisanales ou de service,
- de bureaux,
- d'équipement collectif.

- Les équipements ou ouvrages publics nécessaires au fonctionnement des réseaux.

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

1.3.1. Les installations classées sous réserve :

a) qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants de la zone (exemples : drogueries, laveries, etc.)

b) que soient mises en œuvre toutes dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et permettre d'éviter les pollutions, nuisances ou dangers, en prévoyant notamment l'épuration ou le traitement adapté des rejets.

1.3.2. Les affouillements et exhaussements des sols s'ils sont indispensables pour la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés.

1.3.3. A l'intérieur des secteurs affectés de l'indice j, les dispositions ci-après sont applicables. Dans ces zones, les constructions nouvelles, dont le plancher le plus bas sera situé au-dessus des cotes atteintes par la crue de fréquence de retour centennal, pourront être autorisées. Les caves et les sous-sols seront interdits. Les extensions limitées (inférieures à 30 %) pourront être autorisées au niveau du bâtiment existant, pour les constructions dont le niveau du plancher le plus bas est inférieur au niveau des plus hautes eaux.

ARTICLE UC 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits les modes d'occupation du sol non définis à l'article 1 et en particulier les suivants :

- Les constructions à usage industriel, d'entrepôts commerciaux,
- Les installations classées autres que celles mentionnées à l'article UC 1,

ARTICLE UC 3 - ACCES ET VOIRIE**3.1. Règles relatives à la présence d'accès suffisants pour desservir la construction projetée**

Toute autorisation d'occupation du sol peut être refusée sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées permettant la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie. Elle peut également être refusée si les accès sont insuffisamment dimensionnés compte tenu du nombre de logements ou de m² de surface de plancher projetés ou si les accès présentent un risque pour la sécurité des personnes. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la disposition des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic. Ces voies peuvent être créées, soit sur la parcelle elle-même, soit par servitude légalement instituée.

3.2 Règles relatives à la création de nouveaux accès sur les voies publiques

Le nombre des accès créés sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, le ou les accès doivent être établis sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

En cas de création de parking en rives le long des voies publiques, l'accès direct des places sur la voie publique est interdit, le parking doit être conçu de manière à ce que l'ensemble des places soit desservi avec un seul accès ou un nombre d'accès limités.

3.3. Règles relatives aux voies créées sur les parcelles pour la desserte des constructions projetées (caractéristiques des voies nouvelles créées à l'intérieur des parcelles)

Les voies nouvelles doivent avoir une largeur minimum de 8 mètres avec une chaussée aménagée pour permettre le croisement des voitures. Cette largeur peut être réduite à 6 m si la voie est à sens unique.

Elles doivent être conçues et aménagées de manière à garantir la sécurité des piétons.

En cas de création d'une ou plusieurs voies de desserte de plus de 50 mètres de longueur, celles-ci doivent être aménagées, si elles se terminent en impasse, de telle sorte que les véhicules puissent tourner avec un rayon minimum de 11 mètres.

Des conditions particulières peuvent être imposées en matière de tracé, de largeur ou de modalités d'exécution dans l'intérêt de la circulation et de l'utilisation de certains terrains riverains ou avoisinants ou en vue de leur intégration dans la voirie publique communale.

3.4. Règle applicable aux ouvrages techniques :

Les ouvrages électriques de distribution publique tels que les postes de transformation... ne sont pas assujettis à cette règle.

ARTICLE UC 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 - Assainissement

Eaux usées : Toute construction doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement en respectant ses caractéristiques. Les installations privatives d'assainissement doivent être conformes aux dispositions de la loi sur l'eau du 3 janvier 1992 ainsi qu'à ses décrets d'application.

Eaux pluviales :

Les eaux pluviales seront obligatoirement raccordées au réseau collectif sauf dispositions contraires dans la notice d'assainissement et le plan joint en annexe.

Toute installation nouvelle doit comporter un réseau d'évacuation des eaux usées et des eaux pluviales de type séparatif.

2 - Electricité - Téléphone

Les réseaux doivent être enterrés ou dissimulés en façade. A cette fin, les lotisseurs et les constructeurs doivent réaliser des gaines et des chambres de tirage enterrées. Les raccordements aux réseaux de télécommunications seront réalisés par câbles souterrains, tant pour les installations privées que publiques, et, dans toute la mesure du possible, sans incidence visible sur l'aspect extérieur des édifices.

ARTICLE UC 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE UC 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions nouvelles s'implantent en retrait minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement. Seuls les extensions et aménagements des constructions existantes sont autorisés à l'intérieur de la marge de reculement.

Secteur UCb : les constructions nouvelles s'implantent en retrait ou à l'alignement.

ARTICLE UC 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions principales s'implantent en retrait des limites séparatives.

La distance minimale du retrait est fixée à la moitié de la hauteur de la construction mesurée à l'égout ou à l'acrotère avec un minimum de 4 mètres.

Les constructions annexes peuvent être implantées sur limite séparative à condition que leur hauteur soit inférieure à 4 m avec terrasse et 5 m avec toiture.

Cas particulier pour les bâtiments existants : les extensions et aménagements des constructions existantes implantées à l'intérieur de la marge de reculement sont autorisés.

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

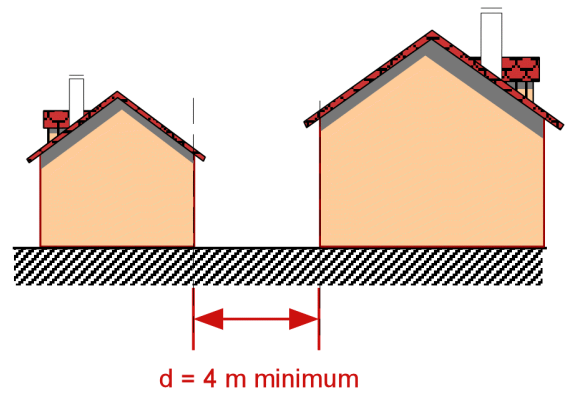
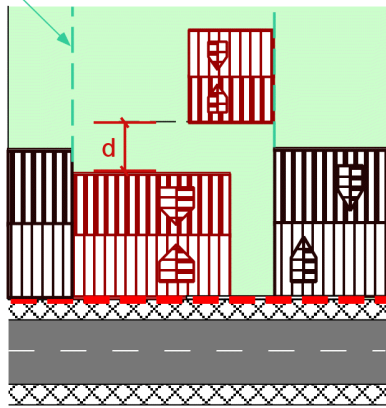
Lorsque les constructions ne sont pas contiguës la distance entre les deux bâtiments doit être au moins égale à la moitié de la hauteur de la façade la plus haute avec un minimum de 4 mètres. Cette distance est calculée au droit de la façade (voir croquis)

Cette règle ne s'applique pas entre un bâtiment principal et un bâtiment annexe à condition que le bâtiment annexe ait une hauteur totale inférieure ou égale à 5 mètres.

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

Cas de constructions non contiguës (hors bâtiment annexe de hauteur inférieure à 5 m)

Limite séparative



ARTICLE UC 9 - EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol maximale est fixée à 50 %.

L'emprise au sol peut atteindre 75 % au rez-de-chaussée si son utilisation est à usage commercial, bureaux, services, et/ou artisanal.

L'emprise au sol des sous-sols à usage de réserve, parking, caves n'est pas réglementée.

Sous-secteur UCa : l'emprise au sol maximale est fixée à l'emprise au sol existante à la date d'application du présent règlement. Au-delà de cette emprise, sont admis les aménagements et constructions à usage de locaux techniques, garages, loge de gardien.

ARTICLE UC 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

10.1. Conditions des mesures

. La hauteur maximale des constructions est calculée à partir du terrain naturel, c'est-à-dire avant exécution de fouilles ou de remblais. Elle ne comprend pas les ouvrages techniques indispensables (souches de cheminée et de ventilation...)

. En cas de terrain en pente, la hauteur maximale absolue sera mesurée au milieu de chaque section du bâtiment sous réserve que ces dernières aient des longueurs n'excédant pas 15 mètres.

10.2. Hauteur maximale des constructions

Les hauteurs maximales sont fixées à 16 mètres, elles correspondent à la hauteur totale du bâtiment au faîtière ou à l'acrotère. (voir croquis).

Cas particuliers des constructions existantes présentant une hauteur supérieure : les travaux d'aménagement, restructuration, modification de toiture sont autorisés à condition de ne pas augmenter la hauteur maximale existante.

Sous-secteur UCa la hauteur maximale des constructions est limitée à la hauteur existante.

ARTICLE UC 11 - ASPECT EXTERIEUR

1° Règles générales

Les constructions doivent s'intégrer parfaitement à leur environnement par la simplicité et les proportions de leurs volumes, l'unité et la qualité des matériaux, l'harmonie des couleurs

L'autorisation de construire sera refusée pour les projets dont l'aspect extérieur serait de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants.

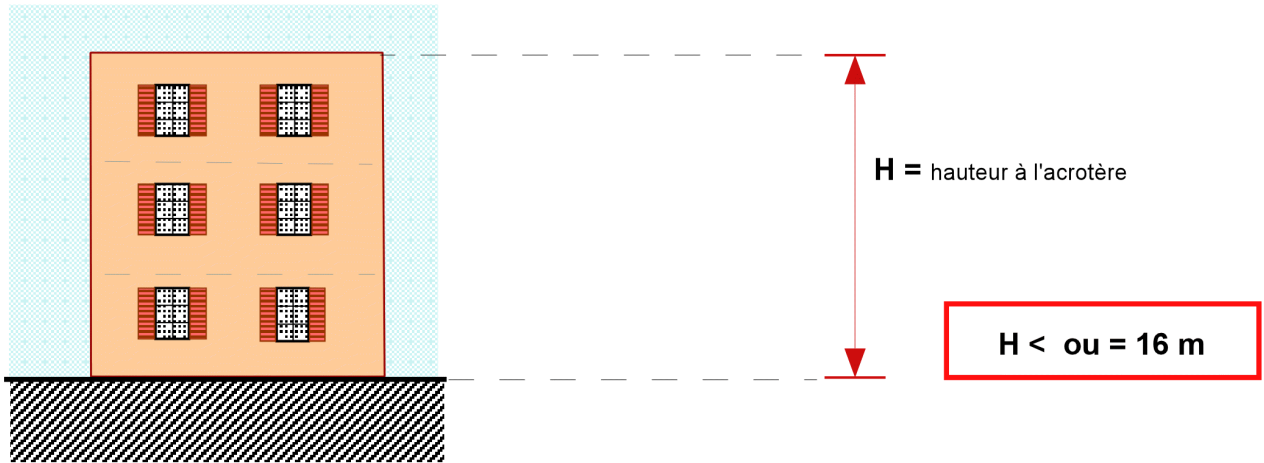
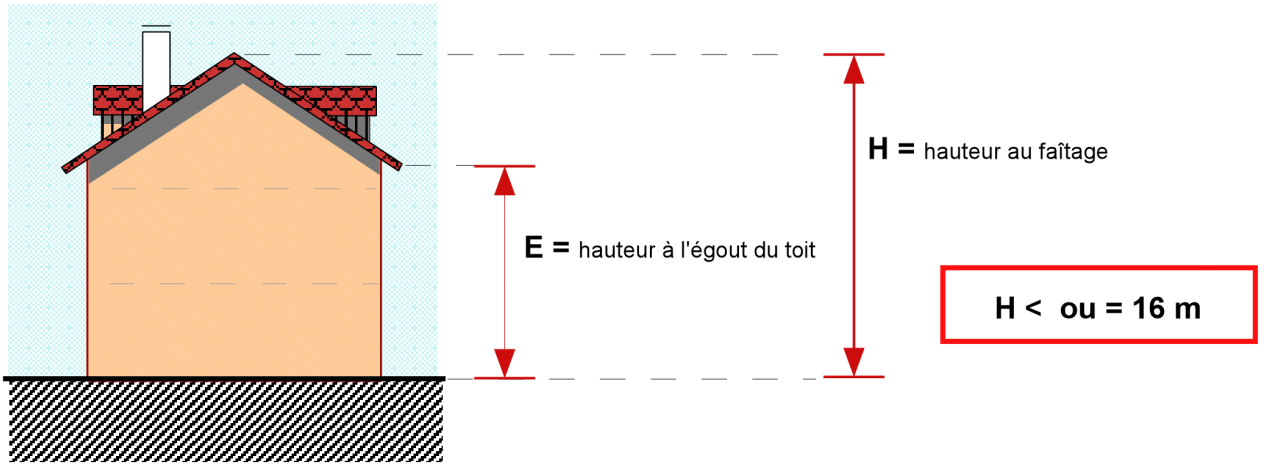
2° Façades

Est interdit, l'emploi à nu en parements extérieurs de matériaux préfabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit. Les fenêtres des façades doivent présenter une certaine unité d'aspect et de proportion.

3° Constructions annexes

La construction d'annexes réalisées avec des moyens de fortune, notamment avec des matériaux de démolition et de récupération, est interdite.

ARTICLE UC 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS



ARTICLE UC 12 - STATIONNEMENT

1 - Principes

Le constructeur doit réaliser le nombre d'aires de stationnement qui lui est imparti, à l'occasion de toute construction ou installation nouvelle, sur le terrain propre à l'opération. Les dimensions des places et des accès sont indiquées en annexe. Cette obligation n'est pas applicable aux aménagements ou aux extensions mesurées de la surface de plancher des constructions existantes, si leur affectation reste inchangée.

Rappel : En application de l'article L.123-1-2 du code de l'urbanisme, « lorsque le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable ne peut pas satisfaire aux obligations résultant de l'alinéa précédent, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération, soit de l'acquisition de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.

En l'absence d'un tel parc, le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable peut être tenu de verser à la commune une participation en vue de la réalisation de parcs publics de stationnement dans les conditions définies par l'article L. 332-7-1.

Lorsqu'une aire de stationnement a été prise en compte dans le cadre d'une concession à long terme ou d'un parc privé de stationnement, au titre des obligations prévues aux premier et deuxième alinéas ci-dessus, elle ne peut plus être prise en compte, en tout ou en partie, à l'occasion d'une nouvelle autorisation. »

Cette disposition ne s'applique pas aux projets visés par l'article L123-1-3 du code de l'urbanisme.

2 - Les normes de stationnement

Pour les constructions à usage d'habitation, il est exigé au minimum une place de stationnement par logement.

Pour les hébergements collectifs (foyer, logement, résidences universitaires, personnes âgées), il est exigé une place de stationnement pour trois lits.

Pour les constructions à usage de bureaux, services, il est exigé au minimum une place de stationnement pour 50 m² de surface de plancher.

Pour les constructions à usage artisanal, il est exigé au minimum une place de stationnement par 100 m² de surface de plancher d'atelier.

Pour les constructions à usage commercial de moins de 200 m² de surface de vente, il ne sera pas exigé la réalisation de places de stationnement ; au-delà de 200 m² de surface de vente, il sera exigé une place par 50 m².

Pour les hôtels, il est exigé au minimum : une place par chambre

Pour la création de salles de restaurant, café, cabaret, boîte de nuit de moins de 100 m² de surface, il ne sera pas exigé de place de stationnement. Au-delà de 100 m², il sera exigé 10 places de stationnement pour 100 m² de surface de salle créée.

Pour les établissements d'enseignement :

- du 1er degré : une place par classe
- du 2ème degré : deux places par classe
- universitaire, d'enseignement pour adulte = 10 places par classe

Pour les autres équipements collectifs (publics ou privés) : le nombre de places exigées devra répondre aux besoins créés par l'équipement. Une étude devra être faite par le constructeur afin de déterminer la réalité des besoins et la manière dont ces besoins seront satisfaits en tenant compte des places qu'il réalise lui-même des possibilités de stationnement à proximité, de la fréquentation de l'équipement des autres moyens de desserte, des heures d'ouvertures, etc.

En cas de changement d'affectation il n'est pas exigé de places de stationnement pour les 200 premiers m² de surface de plancher faisant l'objet du changement d'affectation. Pour les éventuels m² supplémentaires (au-delà de 200 m²) les règles générales seront applicables.

ARTICLE UC 13 - ESPACES LIBRES, PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES

13.1. Rappels :

- Espaces boisés classés : les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme.

13.2.

Les espaces libres non bâtis et non affectés aux aires de circulation doivent faire l'objet d'un aménagement paysager. Les aires de stationnement en surface comportant plus de quatre emplacements doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige au moins pour 100 m² de la superficie affectée à cet usage.

13.3.

Les terrains repérés en espace vert protégé doivent faire l'objet d'un aménagement paysager, les constructions en élévation y sont interdites à l'exception des aménagements légers tels que les escaliers perrons, kiosque, mobilier.

ARTICLE UC 14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Le COS est fixé à 1. Il est porté à 1,5 dans le cas d'une construction à usage mixte (habitat et une autre fonction, commerciale par exemple) à la condition que chaque fonction représente au minimum 25% de la surface de plancher globale.

Cas particuliers : il n'est pas fixé de COS.

- pour les constructions à usage d'équipements collectifs
- dans les sous-secteurs UCa et UCb

ARTICLE UC 15 - DEPASSEMENT DU COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non autorisé.

CHAPITRE 4 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UD

Cette zone recouvre l'ensemble des quartiers d'habitat pavillonnaire récents qui doivent conserver leurs caractéristiques actuelles. Il existe un secteur UDa qui correspond à des maisons implantées sur de grands terrains en bordure de l'Allier. La protection de ces terrains qui ont un impact important dans le paysage des bords de l'Allier justifie la création d'un secteur UDa avec des règles spécifiques.

La zone UD comprend également :

- un secteur UD b qui correspond au lotissement le Marquisat. Les dispositions réglementaires tiennent compte du règlement de lotissement qui est antérieur à la révision du POS.
- un secteur UD d qui correspond à l'îlot situé à l'arrière du centre commercial des Champins et qui a pour vocation de recevoir les nouvelles constructions prévues au Programme de Rénovation Urbaine.

L'indice c : correspond à une zone inconstructible en raison de la servitude de protection des puits de captage d'eau potable. Cette zone est située au SUD OUEST de la commune.

L'indice i : correspond à une zone inconstructible car elle est soumise à des risques importants d'inondation (aléa moyen). Elle comprend des secteurs situés dans le quartier de la Madeleine.

L'indice j : correspond à des sites soumis aux risques d'inondation d'aléa faible. Il s'agit des zones inondées uniquement par les plus grandes crues de l'Allier, par retour d'eau derrière les digues ou par remontée de la nappe alluviale.

Les vitesses d'écoulement sont faibles, ainsi que les hauteurs de submersion.

ARTICLE UD 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES

1.1. Rappels :

a) Les dispositions des articles 3 à 13 du règlement ne s'appliquent pas aux occupations et utilisations du sol suivantes :

- postes de transformation E.D.F.,
- stations de relevage,
- réseaux,

b) Sont autorisées les occupations et utilisations du sol prévues en emplacements réservés au plan de zonage et dont la liste est rappelée en annexe.

1.2 Sont admis les modes d'occupation et d'utilisation du sol suivants:

- Les constructions à usage :
 - d'habitation,
 - de bureaux, de service
 - d'équipement collectif.
 - d'activités commerciales, artisanales, dans la limite de 150 m² de surface de plancher
- Les équipements ou ouvrages publics nécessaires au fonctionnement des réseaux.

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

1.3.1. Les installations classées sous réserve :

- a) qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants de la zone (exemples : drogueries, laveries, etc.)
- b) que soient mises en œuvre toutes dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et permettre d'éviter les pollutions, nuisances ou dangers, en prévoyant notamment l'épuration ou le traitement adapté des rejets.

1.3.2. Les affouillements et exhaussements des sols s'ils sont indispensables pour la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés.

1.3.3. Démolitions : Le permis de démolir est institué en application de l'article L 421-3 du code de l'urbanisme. Il pourra être refusé ou ne sera accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les travaux envisagés sont de nature à compromettre la protection ou la mise en valeur des quartiers, des monuments et des sites.

1.3.4. A l'intérieur des secteurs affectés de l'indice j (aléa faible), les dispositions ci-après sont applicables. Dans ces zones, les constructions nouvelles, dont le plancher le plus bas sera situé au-dessus des cotes atteintes par la crue de fréquence de retour centennal, pourront être autorisées. Les caves et les sous-sols seront interdits. Les extensions limitées (inférieures à 30 %) pourront être autorisées au niveau du bâtiment existant, pour les constructions dont le niveau du plancher le plus bas est inférieur au niveau des plus hautes eaux.

1.3.5. A l'intérieur du secteur affecté de l'indice i (aléa moyen), toute construction nouvelle est interdite. Seules des extensions limitées (inférieures à 30 % de la surface existante), sans cave ni sous-sol, des bâtiments existants, pourront être autorisées ainsi que les annexes à l'habitation (garage, abri de jardin...) dont la surface au sol est inférieure à 30 m². Les extensions pourront être autorisées au niveau de la construction existante ou au niveau du terrain naturel.

1.3.6. A l'intérieur des secteurs affectés par l'Indice c - protection des puits de captage d'eau potable : les constructions nouvelles sont interdites. Les extensions seront possibles après avis de la Direction Départementale des Affaires Sanitaires et sociales.

ARTICLE UD 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits les modes d'occupation du sol non définis à l'article 1 et en particulier les suivants :

- Les constructions à usage industriel, d'entrepôts commerciaux,
- Les installations classées autres que celles mentionnées à l'article UD 1,

ARTICLE UD 3 - ACCES ET VOIRIE

3.1. Règles relatives à la présence d'accès suffisants pour desservir la construction projetée

Toute autorisation d'occupation du sol peut être refusée sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées permettant la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie. Elle peut également être refusée si les accès sont insuffisamment dimensionnés compte tenu du nombre de logements ou de m² de surface de plancher projetés ou si les accès présentent un risque pour la sécurité des personnes. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la disposition des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic. Ces voies peuvent être créées, soit sur la parcelle elle-même, soit par servitude légalement instituée.

3.2 Règles relatives à la création de nouveaux accès sur les voies publiques

Le nombre des accès créés sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, le ou les accès doivent être établis sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre. En cas de création de parking en rives le long des voies publiques, l'accès direct des places sur la voie publique est interdit, le parking doit être conçu de manière à ce que l'ensemble des places soit desservi avec un seul accès ou un nombre d'accès limités.

3.3. Règles relatives aux voies créées sur les parcelles pour la desserte des constructions projetées (caractéristiques des voies nouvelles créées à l'intérieur des parcelles)

Voies destinées à desservir des logements individuels : les voies d'accès à la construction ou aux places de stationnement réalisées sur la parcelle doivent avoir une largeur minimale de 3,50 mètres. Voiries nouvelles créées dans les lotissements ou groupements d'habitation ou voies destinées à desservir plusieurs logements : l'emprise des voies nouvellement créées doit avoir une largeur minimale de 8m, avec une chaussée aménagée pour permettre le croisement des voitures. Toutefois, cette largeur peut être réduite à 6 m si la voie est conçue de manière à pouvoir fonctionner avec un seul sens de circulation. Par ailleurs, lorsqu'une voie n'excède pas 50 m de longueur, sa largeur peut être ramenée à 5 m si elle ne dessert pas plus de 5 logements, et à 3,50 m si elle n'en dessert qu'un seul. Les voies doivent être conçues et aménagées de manière à garantir la sécurité des piétons. Les voies en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent tourner, notamment les véhicules d'enlèvement des ordures ménagères. Les voies en impasse ne doivent pas avoir leur longueur excédant 100 mètres. Toutefois, si elles desservent plus de 50 logements, cette longueur maximum est ramenée à 50 mètres, y compris la palette de retournement. Voies piétonnes : leur largeur sera au moins égale à deux mètres. Elles seront conçues de manière à n'être pas utilisables par les engins motorisés.

3.4. Règle applicable aux ouvrages techniques :

Les ouvrages électriques de distribution publique tels que les postes de transformation... ne sont pas assujettis à cette règle.

ARTICLE UD 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 - Assainissement

Eaux usées : Lorsque le réseau collectif d'assainissement existe, toute construction doit y être raccordée en respectant ses caractéristiques. Les installations privatives d'assainissement doivent être conformes aux dispositions de la loi sur l'eau du 3 janvier 1992 ainsi qu'à ses décrets d'application.

Eaux pluviales :

Les eaux pluviales seront obligatoirement raccordées au réseau collectif sauf dispositions contraires dans la notice d'assainissement et le plan joint en annexe. Toute installation nouvelle doit comporter un réseau d'évacuation des eaux usées et des eaux pluviales de type séparatif.

2 - Electricité - Téléphone

Les réseaux doivent être enterrés ou dissimulés en façade. A cette fin, les lotisseurs et les constructeurs doivent réaliser des gaines et des chambres de tirage enterrées. Les raccordements aux réseaux de télécommunications seront réalisés par câbles souterrains, tant pour les installations privées que publiques, et, dans toute la mesure du possible, sans incidence visible sur l'aspect extérieur des édifices.

ARTICLE UD 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Cas général : il n'est pas fixé de règle.

Cas particulier : Sous-secteur UD a, pour être constructible la taille minimum d'un terrain nouvellement créé (après la date d'approbation du POS révisé, soit le 31/03/2000) est fixée à 1000 m².

ARTICLE UD 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES

Constructions nouvelles :

Les constructions s'implantent en retrait de 3,5 mètres au minimum par rapport à l'alignement. Ce retrait est porté à 5 mètres au droit des portes de garage.

Les constructions annexes peuvent être implantées en retrait ou à l'alignement.

Constructions existantes :

Pour les travaux d'aménagement et / ou d'extensions de constructions existantes : Le maintien du retrait actuel est autorisé. Les extensions peuvent être réalisées en prolongement du bâti existant en longueur et ou hauteur sous réserves des dispositions des autres articles du règlement.

Dans le secteur UD b :

Pour les lots 1, 2, 3 et 4, l'implantation des constructions ne devra pas accuser un retrait par rapport à la limite de voirie, supérieur à 5 mètres, sauf pour les annexes.

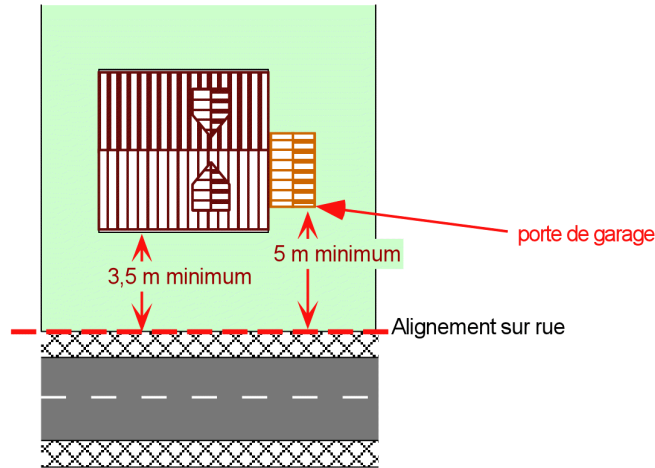
Pour les autres lots, l'implantation accusera un retrait supérieur à 5.00 mètres, à l'exception des ouvrages techniques (transformateur) ou autre équipement public nécessaire à l'opération.

Dans le secteur UD d :

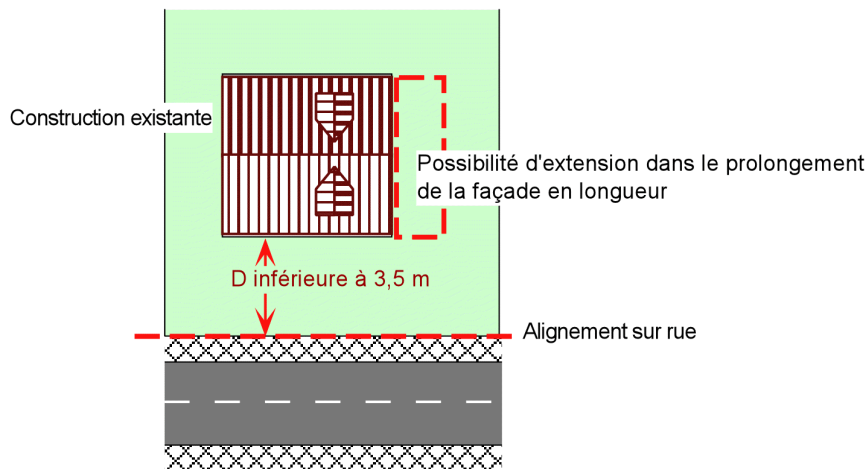
Les constructions peuvent être implantées en retrait ou à l'alignement.

ARTICLE UD 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES

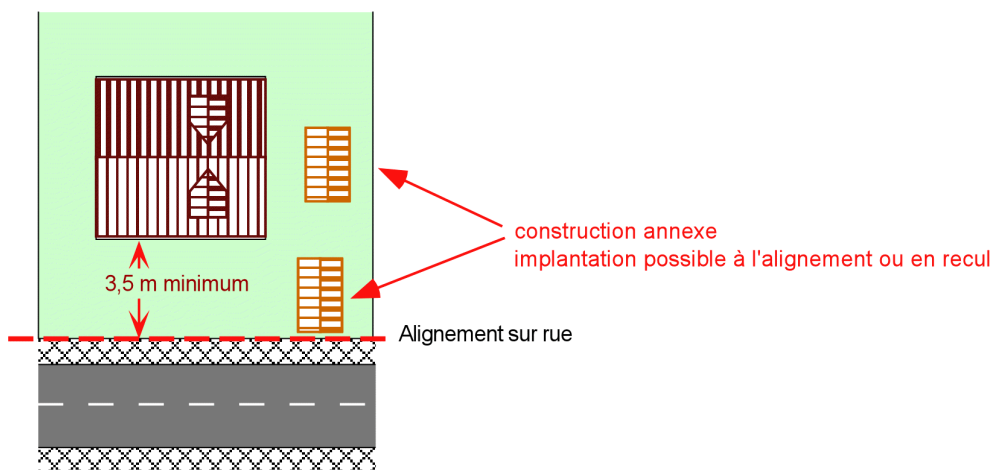
Constructions nouvelles



**Cas particulier :
Cas d'un bâtiment existant implanté à une distance inférieure à 3,5 mètres de l'alignement**



Cas particulier - Constructions annexes



ARTICLE UD 7- IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7.1. Constructions principales

Cas général:

A l'intérieur d'une bande de 15 mètres par rapport à l'alignement, les constructions peuvent s'implanter sur les limites séparatives ou d'une limite séparative latérale à l'autre.

Au-delà de la bande de 15 mètres : Les constructions nouvelles s'implantent en retrait ou sur les limites séparatives si leur hauteur ne dépasse pas 4 mètres sur la limite séparative.

Constructions existantes :

Pour les travaux d'aménagement et / ou d'extensions de constructions existantes : Le maintien du retrait actuel est autorisé. Les extensions peuvent être réalisées en prolongement du bâti existant en longueur et/ou en hauteur sous réserves des dispositions des autres articles du règlement. Dans ce cas la longueur totale est limitée à 12 mètres (voir croquis)

Cas particuliers:

sous secteur UD a : Les constructions nouvelles s'implantent en retrait des limites séparatives.

Sous-secteur UD b : la construction en limite est autorisée.

Marges de recul à respecter en cas d'implantation en retrait des limites séparatives :

La construction doit s'implanter à une distance minimale égale à la moitié de la hauteur de la construction mesurée à l'égout du toit ou à l'acrotère avec un minimum de 4 mètres.

7.2. Constructions annexes

Leur implantation sur les limites séparatives est autorisée à condition que leur hauteur totale soit inférieure à 4 m. Si le bâtiment annexe n'est pas implanté en limite séparative il devra respecter une marge de recul de 2 mètres minimum.

Les marges de retrait, fixées dans les alinéas précédents, ne sont pas applicables aux ouvrages techniques (transformateurs EDF)...

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

Lorsque les constructions ne sont pas contiguës la distance entre les deux bâtiments doit être au moins égale à 4 mètres. Cette distance est calculée au droit de la façade (voir croquis) Cette règle ne s'applique pas entre un bâtiment principal et un bâtiment annexe à condition que le bâtiment annexe ait une hauteur totale inférieure ou égale à 4 mètres.

Dans le sous-secteur UD b :

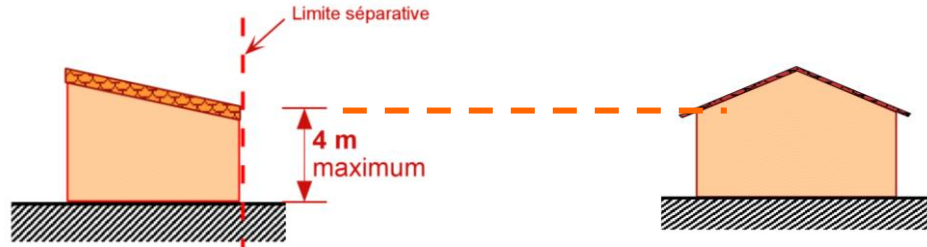
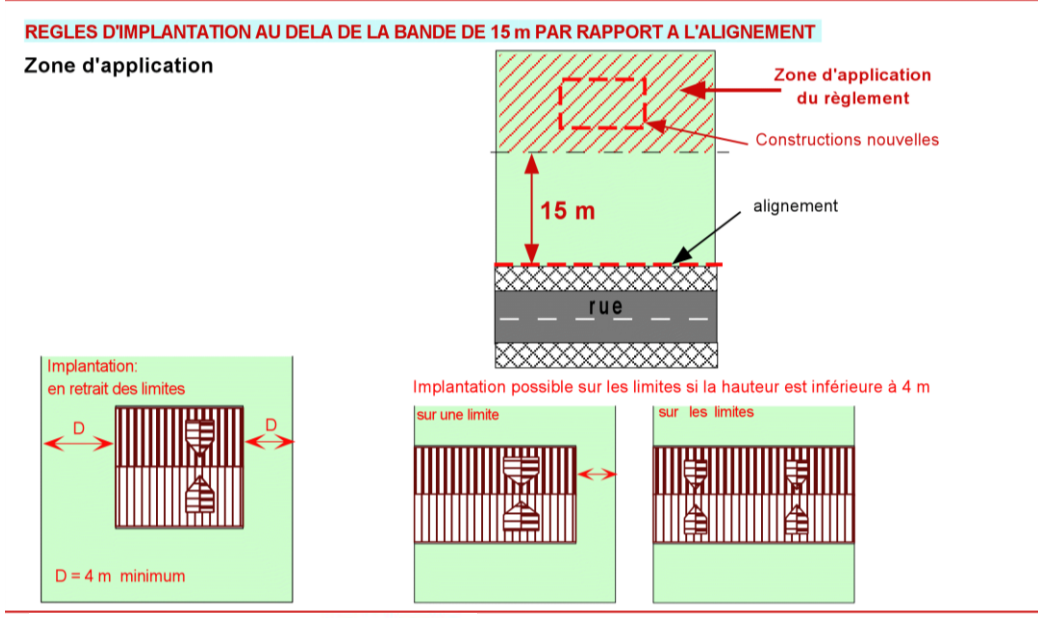
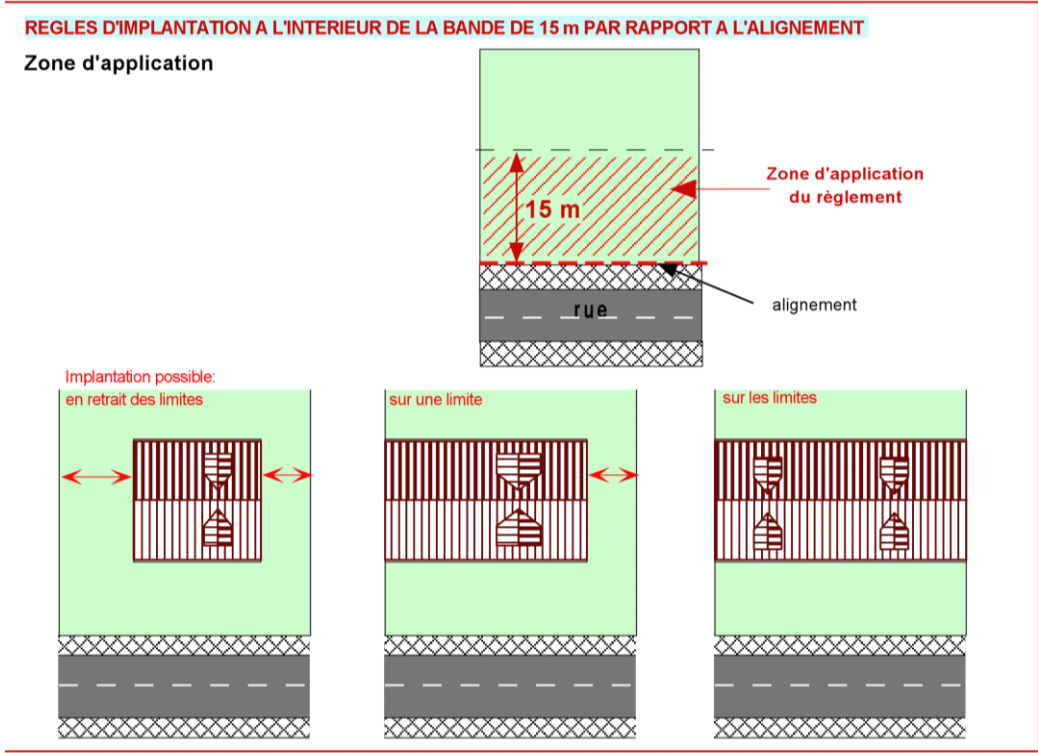
a - Une seule maison d'habitation par lot est autorisée. Elle pourra comprendre deux appartements ou un appartement et une activité n'apportant aucune gêne ou nuisance au lotissement.

b - En cas de deux lots contigus par un même acquéreur, celui-ci aura le choix :

- soit de réaliser deux constructions, en respectant les mêmes règles que si les deux lots avaient été acquis par deux propriétaires différents, toutefois les constructions non reliées, implantées sur une même propriété doivent être à une distance au moins égale à la moitié de la plus grande hauteur des deux constructions et jamais inférieure à 4 mètres ($L = H/2 > 4$)

- soit de ne réaliser qu'une construction en respectant toutes les dispositions du présent règlement.

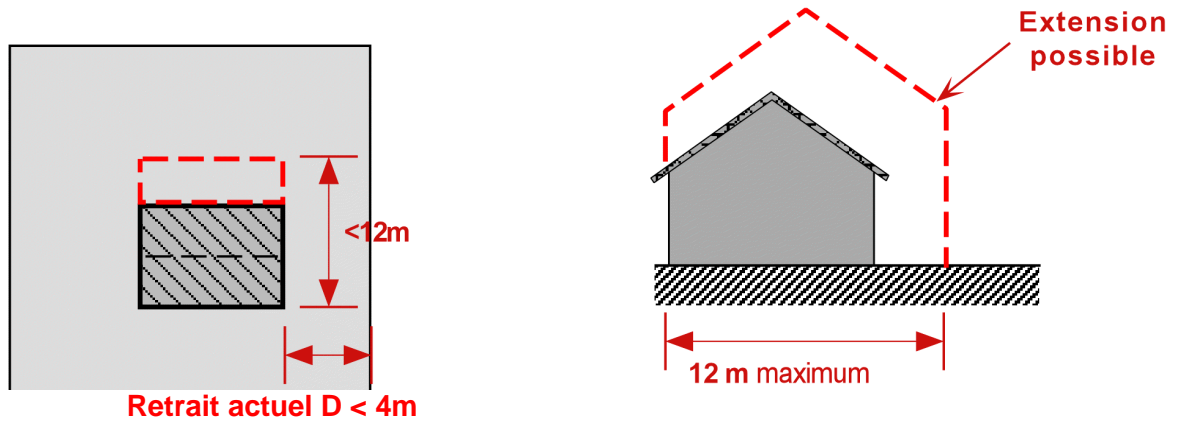
ARTICLE UD 7- IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES
(Article 7.1 - Constructions Principales)



Hauteur des Constructions Principales sur limite au delà de 15 m de l'alignement

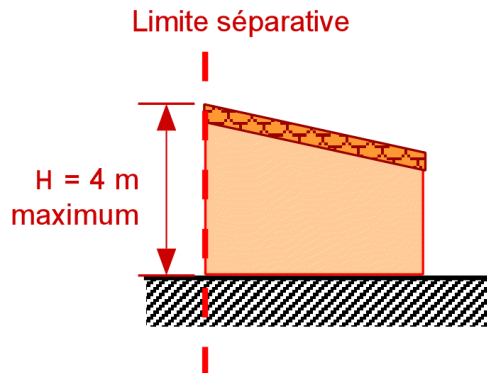
ARTICLE UD 7- IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES
 (Article 7.1 - Constructions Principales - suite)

Extension de constructions existantes – Maintien du retrait actuel

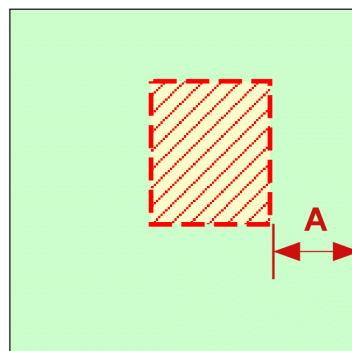


ARTICLE UD 7- IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES
 (Article 7.2 -Constructions Annexes)

1) Construction annexe implantée sur une limite séparative



2) Construction annexe implantée en retrait



A > 2m et H au faîtage < 4 m

ARTICLE UD 9 - EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol maximale des constructions est fixée à 35 %.

Cas particuliers : il n'est pas fixé de règles pour les terrains ayant une superficie inférieure ou égale à 200 m².

Dans le sous-secteur UD b : l'emprise des constructions, pour les bâtiments principaux d'habitation hors annexes, ne doit pas excéder 30 % de la superficie totale de la parcelle.

Dans le sous-secteur UD d : l'emprise au sol maximale des constructions est fixée à 50 %.

ARTICLE UD 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

10.1. Conditions des mesures

. La hauteur maximale des constructions est calculée à partir du terrain naturel NGF, c'est-à-dire avant exécution de fouilles ou de remblais. Elle ne comprend pas les ouvrages techniques indispensables (souches de cheminée et de ventilation...)

. En cas de terrain en pente, la hauteur maximale absolue sera mesurée au milieu de chaque section du bâtiment sous réserve que ces dernières aient des longueurs n'excédant pas 15 mètres.

10.2. Hauteur maximale des constructions

Les hauteurs maximales sont fixées à 9,5 mètres, elles correspondent à la hauteur totale du bâtiment au faîtage ou à l'acrotère. (Voir croquis). La hauteur des bâtiments annexes est limitée à 4m. Dans le sous-secteur UD b : la hauteur des constructions nouvelles ne peut excéder 11 mètres au faîtage avec une tolérance de dépassement pour les éléments de superstructures et les éléments architecturaux.

Dans le sous-secteur UD d :

Les hauteurs maximales sont fixées à 12 mètres.

ARTICLE UD 11 - ASPECT EXTERIEUR

1° Règles générales

Les constructions doivent s'intégrer parfaitement à leur environnement par la simplicité et les proportions de leurs volumes, l'unité et la qualité des matériaux, l'harmonie des couleurs.

L'autorisation de construire sera refusée pour les projets dont l'aspect extérieur serait de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants. Lorsque deux bâtiments d'inégales hauteurs, implantés suivant la même limite séparative, ont leur façade sur voie au même alignement, le raccordement en élévation devra être conçu de manière à harmoniser au mieux les volumes.

2° Façades

Est interdit, l'emploi à nu en parements extérieurs de matériaux préfabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit. Les fenêtres des façades doivent présenter une certaine unité d'aspect et de proportion.

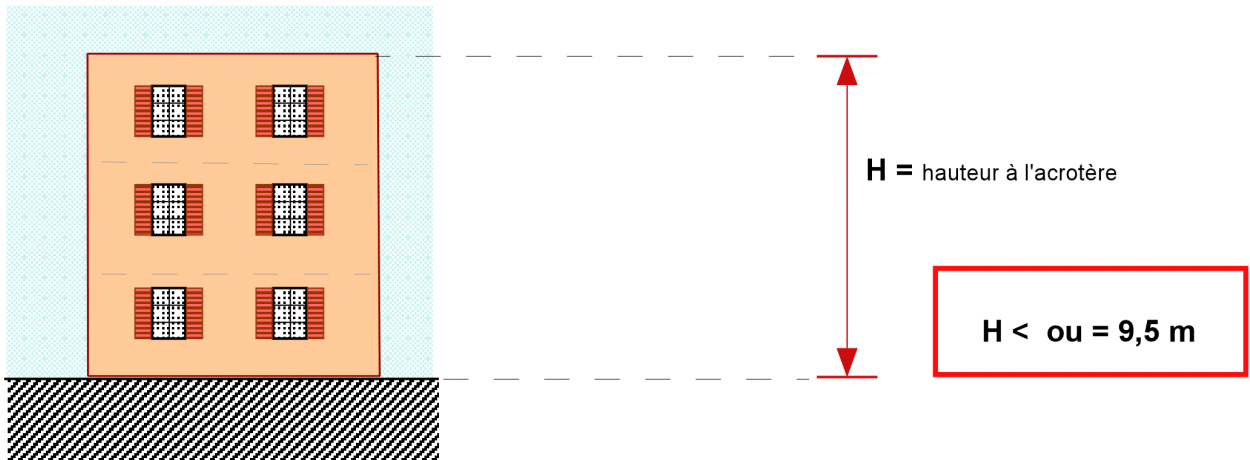
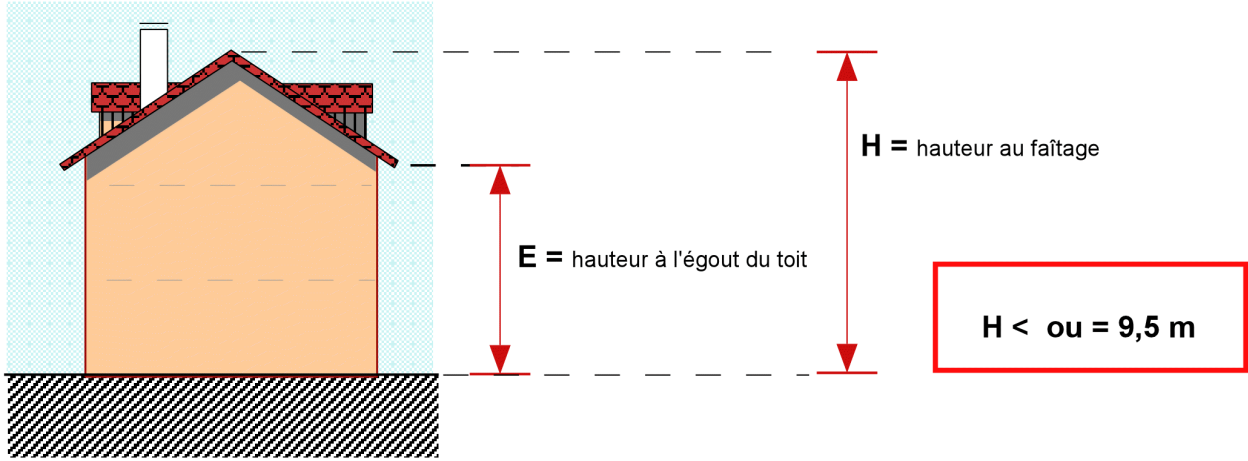
3° Constructions annexes

La construction d'annexes réalisées avec des moyens de fortune, notamment avec des matériaux de démolition et de récupération, est interdite.

4° Toitures (constructions principales et annexes)

Les toitures-terrasses ou à pente doivent assurer une harmonie des bâtiments à édifier avec les constructions existantes.

ARTICLE UD 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS



5° Clôtures

L'emploi de plaques de béton est interdit.

6° Balcons

- les balcons : Leur saillie ne peut excéder 0,80 mètre sur le nu des façades sur voie réalisées à l'alignement. La réalisation de balcons filant sur la totalité de la façade est interdite.

7° Ouvrages techniques

Les ouvrages techniques (transformateurs EDF...) devront s'intégrer au mieux dans leur environnement, soit par un traitement esthétique, soit par un aménagement paysager.

8° Dans le secteur UD b, les constructions devront respecter en plus des règles des alinéas précédents, les règles qui figurent dans l'annexe au présent règlement.

ARTICLE UD 12 - STATIONNEMENT

1 - Principes

Le constructeur doit réaliser le nombre d'aires de stationnement qui lui est imparti, à l'occasion de toute construction ou installation nouvelle, sur le terrain propre à l'opération. Les dimensions des places et des accès sont indiquées en annexe. Cette obligation n'est pas applicable aux aménagements ou aux extensions mesurées de la surface de plancher des constructions existantes, si leur affectation reste inchangée.

Rappel : En application de l'article L.123-1-2 du code de l'urbanisme, « lorsque le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable ne peut pas satisfaire aux obligations résultant de l'alinéa précédent, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération, soit de l'acquisition de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.

En l'absence d'un tel parc, le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable peut être tenu de verser à la commune une participation en vue de la réalisation de parcs publics de stationnement dans les conditions définies par l'article L. 332-7-1.

Lorsqu'une aire de stationnement a été prise en compte dans le cadre d'une concession à long terme ou d'un parc privé de stationnement, au titre des obligations prévues aux premier et deuxième alinéas ci-dessus, elle ne peut plus être prise en compte, en tout ou en partie, à l'occasion d'une nouvelle autorisation. »

Cette disposition ne s'applique pas aux projets visés par l'article L123-1-3 du code de l'urbanisme.

2 - Les normes de stationnement

Pour les constructions à usage d'habitation, il est exigé au minimum une place de stationnement par logement en UD, UD a et UD d et 2 places par logement en UD b.

Pour les hébergements collectifs (foyer, logement, résidences universitaires, personnes âgées), il est exigé une place de stationnement pour trois lits.

Pour les constructions à usage de bureaux, services, il est exigé au minimum une place de stationnement pour 50 m² de surface de plancher.

Pour les constructions à usage artisanal, il est exigé au minimum une place de stationnement par 100 m² de surface de plancher d'atelier.

Dans le secteur UD b : une surface égale à 20 % de la surface de plancher des bâtiments artisanaux ou de bureaux.

Pour les constructions à usage commercial de moins de 200 m² de surface de vente, il ne sera pas exigé la réalisation de places de stationnement ; au-delà de 200 m² de surface de vente, il sera exigé une place par 50 m².

Dans le secteur UD b : pour les constructions à usage commercial : 1 place par 25 m² de surface de vente.

Pour les hôtels, il est exigé au minimum : une place par chambre

Pour la création de salles de restaurant, café, cabaret, boîte de nuit de moins de 100 m² de surface, il ne sera pas exigé de place de stationnement. Au-delà de 100 m², il sera exigé 10 places de stationnement pour 100 m² de surface de salle créée.

Pour les établissements d'enseignement :

- du 1er degré : une place par classe
- du 2ème degré : deux places par classe
- universitaire, d'enseignement adulte = 10 places par classe

Pour les autres équipements collectifs (publics ou privés) : le nombre de places exigées devra répondre aux besoins créés par l'équipement. Une étude devra être faite par le constructeur afin de déterminer la réalité des besoins et la manière dont ces besoins seront satisfaits en tenant compte des places qu'il réalise lui-même des possibilités de stationnement à proximité, de la fréquentation de l'équipement des autres moyens de desserte, des heures d'ouvertures, etc.

En cas de changement d'affectation il n'est pas exigé de places de stationnement pour les 200 premiers m² de surface de plancher faisant l'objet du changement d'affectation. Pour les éventuels m² supplémentaires (au-delà de 200 m²) les règles générales seront applicables.

ARTICLE UD 13 - ESPACES LIBRES, PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES

13.1. Rappels :

- Espaces boisés classés : les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme.

13.2.

Les espaces libres non bâtis et non affectés aux aires de circulation doivent faire l'objet d'un aménagement paysager. Les aires de stationnement en surface comportant plus de quatre emplacements doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige au moins pour 100 m² de la superficie affectée à cet usage.

Dans le secteur UD b : 30 % des surfaces libres de toute construction, y compris les aires de stationnement, doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 200 m² de terrain non bâti.

ARTICLE UD 14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Le COS est fixé à 0,50.

Dans le sous-secteur UD d, le COS est fixé à 1,5.

Cas particulier : Il n'est pas fixé de COS pour les constructions à usage d'équipements collectifs.

ARTICLE UD 15 - DEPASSEMENT DU COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non autorisé.

CHAPITRE 5 – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UF

La zone UF correspond aux quartiers de faubourgs situés aux abords de la route de Decize et de la rue de Bourgogne. Les constructions sont essentiellement à usage d'habitation, elles sont généralement implantées à l'alignement en ordre continu. Les hauteurs sont majoritairement d'un rez-de-chaussée avec combles ou rez-de-chaussée, un étage et combles. Les fonds de parcelles sont à usage de jardins, il convient de les préserver.

Le règlement de la zone prend en compte les caractéristiques existantes.

ARTICLE UF 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES**1.1. Rappels :**

a) Les dispositions des articles 3 à 13 du règlement ne s'appliquent pas aux occupations et utilisations du sol suivantes :

- postes de transformation E.D.F.,
- stations de relevage,
- réseaux,

b) Sont autorisées les occupations et utilisations du sol prévues en emplacements réservés au plan de zonage et dont la liste est rappelée en annexe.

1.2 Sont admis les modes d'occupation et d'utilisation du sol, suivants:

- Les constructions à usage :

- d'habitation,
- d'activités commerciales, artisanales ou de service,
- de bureaux,
- d'équipement collectif.

- Les équipements ou ouvrages publics nécessaires au fonctionnement des réseaux.

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

1.3.1. Les installations classées sous réserve :

a) qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants de la zone (exemples : drogueries, laveries, etc.)

b) que soient mises en œuvre toutes dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et permettre d'éviter les pollutions, nuisances ou dangers, en prévoyant notamment l'épuration ou le traitement adapté des rejets.

1.3.2. Les affouillements et exhaussements des sols s'ils sont indispensables pour la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés.

1.3.3. Démolitions : Le permis de démolir est institué en application de l'article L 421-3 du code de l'urbanisme. Il pourra être refusé ou ne sera accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les travaux envisagés sont de nature à compromettre la protection ou la mise en valeur des quartiers, des monuments et des sites.

ARTICLE UF 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits les modes d'occupation du sol non définis à l'article 1 et en particulier les suivants :

- Les constructions à industriel, d'entrepôts commerciaux,
- Les installations classées autres que celles mentionnées à l'article UF 1.

ARTICLE UF 3 - ACCES ET VOIRIE

3.1. Règles relatives à la présence d'accès suffisants pour desservir la construction projetée

Toute autorisation d'occupation du sol peut être refusée sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées permettant la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie. Elle peut également être refusée si les accès sont insuffisamment dimensionnés compte tenu du nombre de logements ou de m² de surface de plancher projetés ou si les accès présentent un risque pour la sécurité des personnes. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la disposition des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic. Ces voies peuvent être créées, soit sur la parcelle elle-même, soit par servitude légalement instituée.

3.2 Règles relatives à la création de nouveaux accès sur les voies publiques

Le nombre des accès créés sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, le ou les accès doivent être établis sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

En cas de création de parking en rives le long des voies publiques, l'accès direct des places sur la voie publique est interdit, le parking doit être conçu de manière à ce que l'ensemble des places soit desservi avec un seul accès ou un nombre d'accès limités.

3.3. Règles relatives aux voies créées sur les parcelles pour la desserte des constructions projetées (caractéristiques des voies nouvelles créées à l'intérieur des parcelles)

Voies destinées à desservir des logements individuels : les voies d'accès à la construction ou aux places de stationnement réalisées sur la parcelle doivent avoir une largeur minimale de 3,50 mètres. Voiries nouvelles créées dans les lotissements ou groupements d'habitation ou voies destinées à desservir plusieurs logements : l'emprise des voies nouvellement créées doit avoir une largeur minimale de 8 m, avec une chaussée aménagée pour permettre le croisement des voitures. Toutefois, cette largeur peut être réduite à 6 m si la voie est conçue de manière à pouvoir fonctionner avec un seul sens de circulation. Par ailleurs, lorsqu'une voie n'excède pas 50 m de longueur, sa largeur peut être ramenée à 5 m si elle ne dessert pas plus de 5 logements, et à 3,50 m si elle n'en dessert qu'un seul.

Les voies doivent être conçues et aménagées de manière à garantir la sécurité des piétons.

Les voies en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent tourner, notamment les véhicules d'enlèvement des ordures ménagères. Les voies en impasse ne doivent pas avoir leur longueur excédant 100 mètres. Toutefois, si elles desservent plus de 50 logements, cette longueur maximum est ramenée à 50 mètres, y compris la palette de retournement. Voies piétonnes : leur largeur sera au moins égale à deux mètres. Elles seront conçues de manière à n'être pas utilisables par les engins motorisés.

3.4. Règle applicable aux ouvrages techniques :

Les ouvrages électriques de distribution publique tels que les postes de transformation... ne sont pas assujettis à cette règle.

ARTICLE UF 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 - Assainissement

Eaux usées : Lorsque le réseau collectif d'assainissement existe, toute construction doit y être raccordée en respectant ses caractéristiques. Les installations privatives d'assainissement doivent être conformes aux dispositions de la loi sur l'eau du 3 janvier 1992 ainsi qu'à ses décrets d'application.

Eaux pluviales :

Les eaux pluviales seront obligatoirement raccordées au réseau collectif sauf dispositions contraires dans la notice d'assainissement et le plan joint en annexe.

Toute installation nouvelle doit comporter un réseau d'évacuation des eaux usées et des eaux pluviales de type séparatif.

2 - Electricité - Téléphone

Les réseaux doivent être enterrés ou dissimulés en façade. A cette fin, les lotisseurs et les constructeurs doivent réaliser des gaines et des chambres de tirage enterrées. Les raccordements aux réseaux de télécommunications seront réalisés par câbles souterrains, tant pour les installations privées que publiques, et, dans toute la mesure du possible, sans incidence visible sur l'aspect extérieur des édifices.

ARTICLE UF 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE UF 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES

6.1 Règles générales

Le long des voies marquées d'un filet.

Les constructions s'implantent à l'alignement.

Cette obligation d'implantation à l'alignement permet toutefois de réaliser des porches en rez-de-chaussée. Des avancées par rapport à l'alignement sont autorisées pour certains éléments de façades tels que les balcons, toutefois ces avancées ne doivent pas excéder 0,80 mètre.

Le long des autres voies :

Les constructions s'implantent en retrait de 3,5 mètres au minimum par rapport à l'alignement. Ce retrait est porté à 5 m au droit des portes de garage.

Annexes :

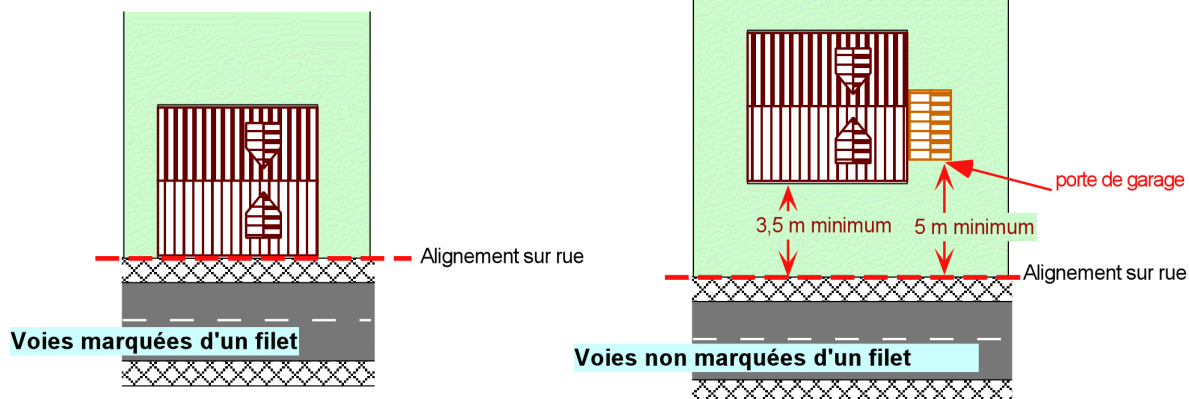
Les constructions annexes peuvent être implantées en retrait ou à l'alignement.

6.2 Cas particuliers :

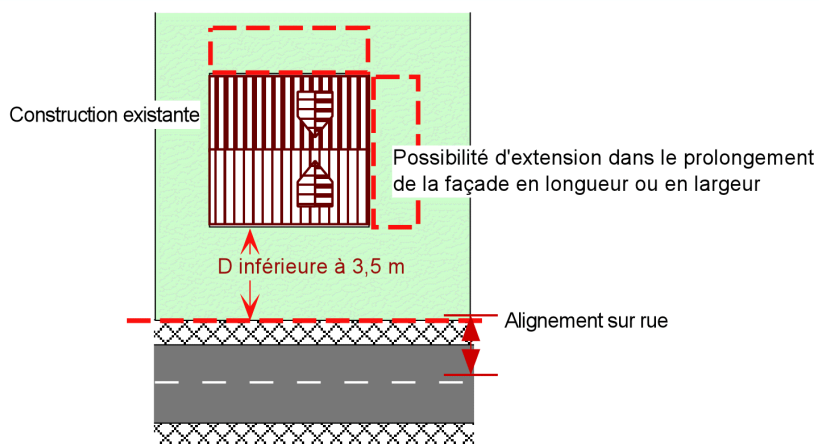
Pour les travaux d'aménagement et/ou d'extensions de constructions existantes : le maintien du retrait actuel est autorisé. Les extensions peuvent être réalisées en prolongement du bâti existant en longueur et ou largeur sous réserves des dispositions des autres articles du règlement.

ARTICLE UF 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES

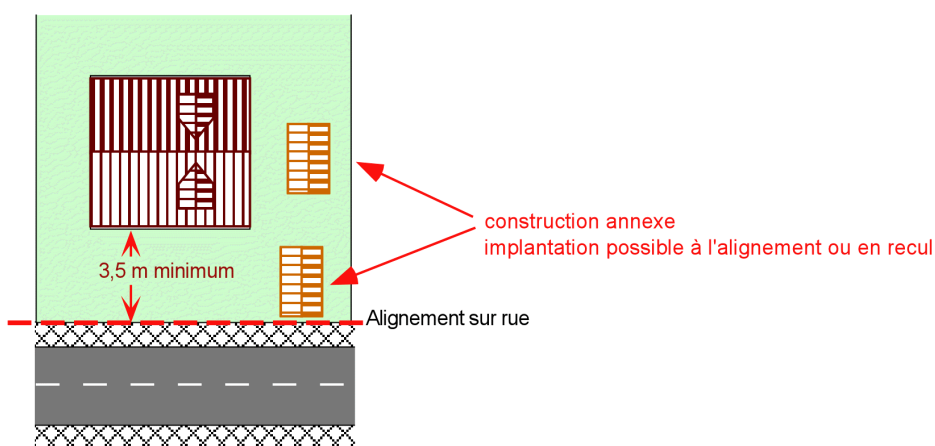
Constructions nouvelles



**Cas particulier :
Cas d'un bâtiment existant implanté à une distance inférieure à 3,5 mètres de l'alignement**



Cas particulier - Constructions annexes



ARTICLE UF 7- IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Cas général:

A l'intérieur d'une bande de 15 mètres par rapport à l'alignement : les constructions peuvent s'implanter sur les limites séparatives et d'une limite séparative latérale à l'autre.

Au-delà de la bande de 15 mètres : les constructions nouvelles s'implantent en retrait ou sur les limites séparatives si leur hauteur ne dépasse pas 4 mètres sur la limite séparative.

Au-delà d'une bande de 30 mètres par rapport à l'alignement, seules les constructions à usage d'abri de jardin sont admises dans la limite de 10 m² d'emprise au sol.

Marges de recul à respecter en cas d'implantation en retrait des limites séparatives : la construction doit s'implanter à une distance minimale égale à la moitié de la hauteur de la construction mesurée à l'égout du toit ou à l'acrotère avec un minimum de 4 mètres pour les constructions principales et de 2 mètres pour les constructions annexes.

Cas particulier :

Pour les travaux d'aménagement et / ou d'extensions de constructions existantes : le maintien du retrait actuel est autorisé. Les extensions peuvent être réalisées en prolongement du bâti existant en longueur et/ou en hauteur sous réserves des dispositions des autres articles du règlement. Dans ce cas, la longueur totale est limitée à 12 mètres (voir croquis)

Les marges de retrait fixées dans les alinéas précédents ne sont pas applicables aux ouvrages techniques (transformateurs EDF)

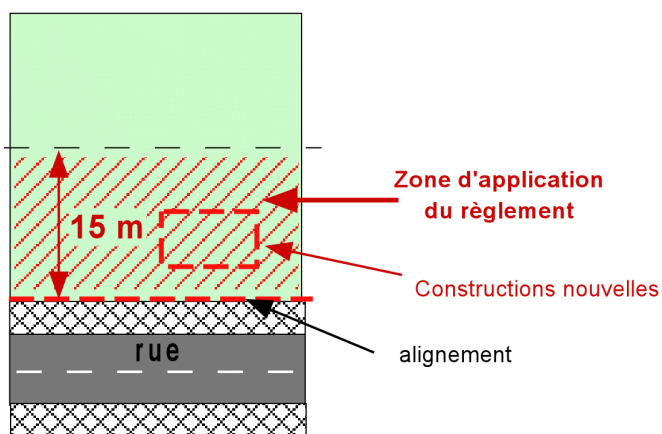
ARTICLE UF 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Lorsque les constructions ne sont pas contiguës la distance entre les deux bâtiments doit être au moins égale à 4 mètres. Cette distance est calculée au droit de la façade (voir croquis)

Cette règle ne s'applique pas entre un bâtiment principal et un bâtiment annexe à condition que le bâtiment annexe ait une hauteur totale inférieure ou égale à 4 mètres.

ARTICLE UF 7- IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES
(Cas général)

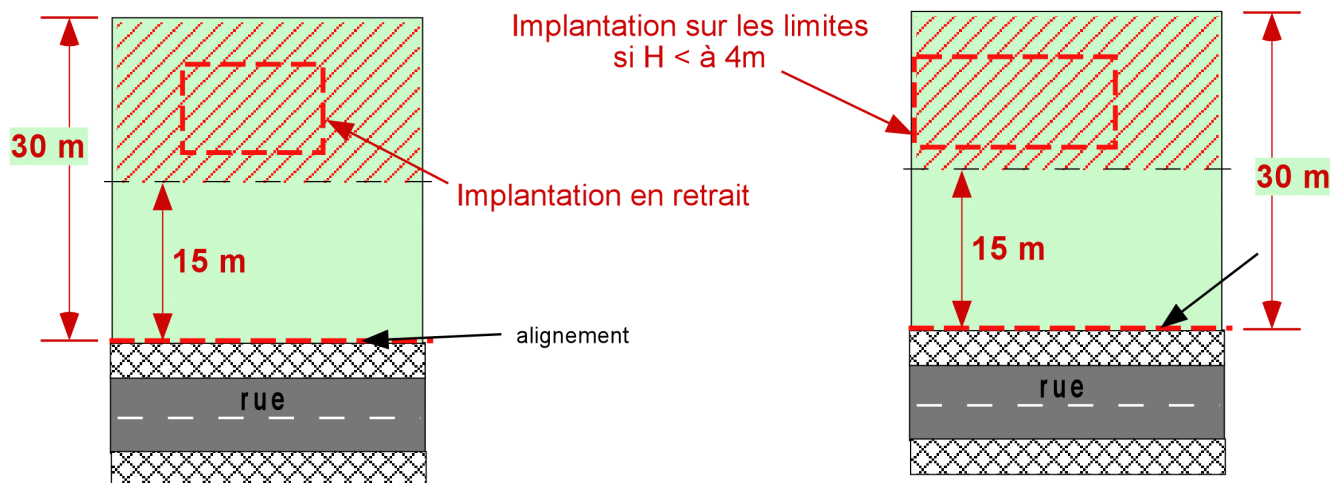
A L'INTERIEUR DE LA BANDE DE 15 m PAR RAPPORT A L'ALIGNEMENT



sur limites : autorisé, sous réserve du respect des hauteurs définies à l'article UF 10, pour les constructions principales et les annexes
 ou en retrait : $D = H / 2$ à l'égout du toit ou à l'acrotère avec 4 m minimum pour les constructions principales et 2 m minimum pour les annexes

REGLES D'IMPLANTATION AU DELA DE LA BANDE DE 15 m PAR RAPPORT A L'ALIGNEMENT

Zone d'application



en retrait : $D = H / 2$ à l'égout du toit ou à l'acrotère avec 4 m minimum pour les constructions principales et 2 m minimum pour les annexes

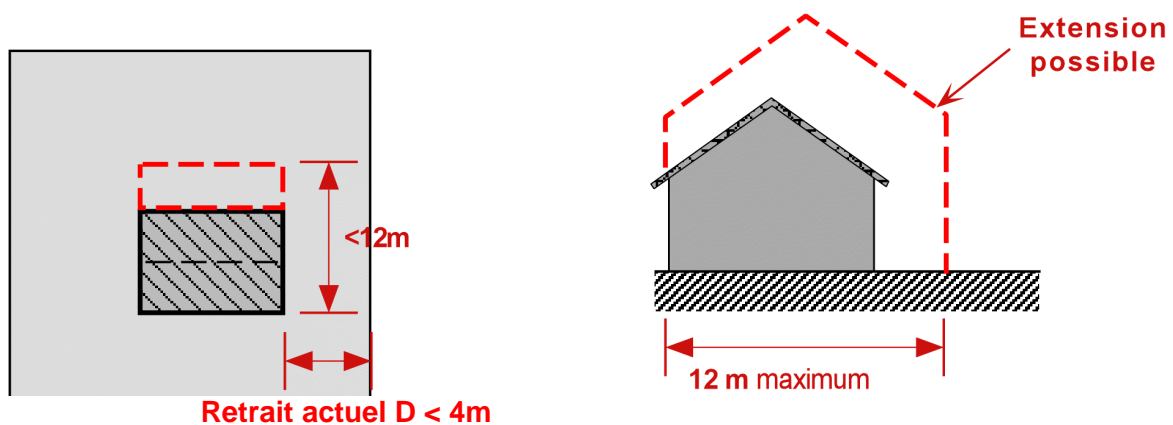
sur limites : autorisé si $H < 4$ m

REGLES D'IMPLANTATION AU DELA DE LA BANDE DE 30 m PAR RAPPORT A L'ALIGNEMENT

Constructions interdites sauf abri de jardin < à 10 m²

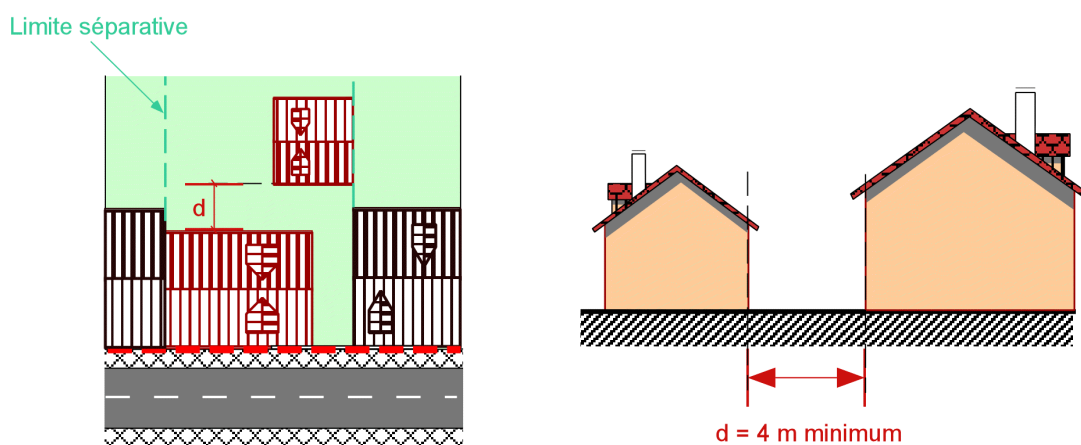
ARTICLE UF 7- IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES
 (Cas particulier)

Extension de constructions existantes – Maintien du retrait actuel



ARTICLE UF 8 - IMPLANTATIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Cas de constructions non contiguës



ARTICLE UF 9 - EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol maximale des constructions de toute nature est fixée à 35 %.

Cas particuliers : il n'est pas fixé de règle pour les terrains ayant une superficie inférieure ou égale à 200 m².

ARTICLE UF 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

10.1. Conditions des mesures

. La hauteur maximale des constructions est calculée à partir du terrain naturel, c'est-à-dire avant exécution de fouilles ou de remblais. Elle ne comprend pas les ouvrages techniques indispensables (souches de cheminée et de ventilation...)

. En cas de terrain en pente, la hauteur maximale absolue sera mesurée au milieu de chaque section du bâtiment sous réserve que ces dernières aient des longueurs n'excédant pas 15 mètres.

10.2. Hauteur maximale des constructions

Les hauteurs maximales sont fixées à 9,5 mètres, elles correspondent à la hauteur totale du bâtiment au faitage ou à l'acrotère (voir croquis) La hauteur des bâtiments annexes est limitée à 4m.

ARTICLE UF 11 - ASPECT EXTERIEUR

1° Règles générales

Les constructions doivent s'intégrer parfaitement à leur environnement par la simplicité et les proportions de leurs volumes, l'unité et la qualité des matériaux, l'harmonie des couleurs

L'autorisation de construire sera refusée pour les projets dont l'aspect extérieur serait de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants.

Lorsque deux bâtiments d'inégales hauteurs, implantés suivant la même limite séparative, ont leur façade sur voie au même alignement, le raccordement en élévation devra être conçu de manière à harmoniser au mieux les volumes.

2° Façades

Est interdit, l'emploi à nu en parements extérieurs de matériaux préfabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit. Les fenêtres des façades doivent présenter une certaine unité d'aspect et de proportion.

3° Constructions annexes

La construction d'annexes réalisées avec des moyens de fortune, notamment avec des matériaux de démolition et de récupération, est interdite.

4° Toitures (constructions principales et annexes)

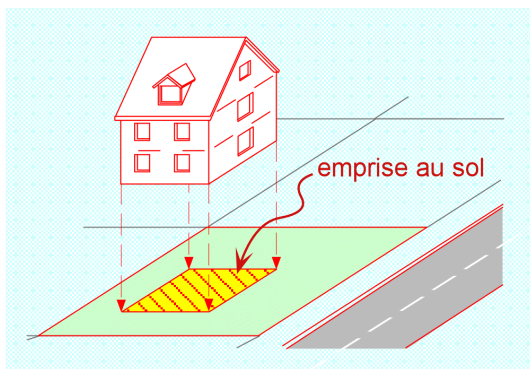
Les toitures-terrasses ou à pente doivent assurer une harmonie des bâtiments à édifier avec les constructions existantes.

5° Clôtures

L'emploi de plaques de béton est interdit.

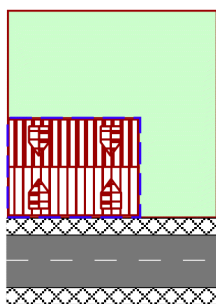
ARTICLE UF 9 - EMPRISE AU SOL

DEFINITION



EXEMPLES

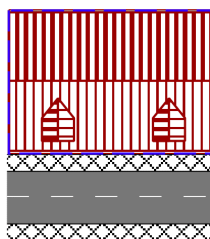
Superficie du terrain = 500m²



Emprise au sol = 35%

Emprise au sol maximale
de la construction
 $500\text{m}^2 \times 35\% = 175\text{m}^2$

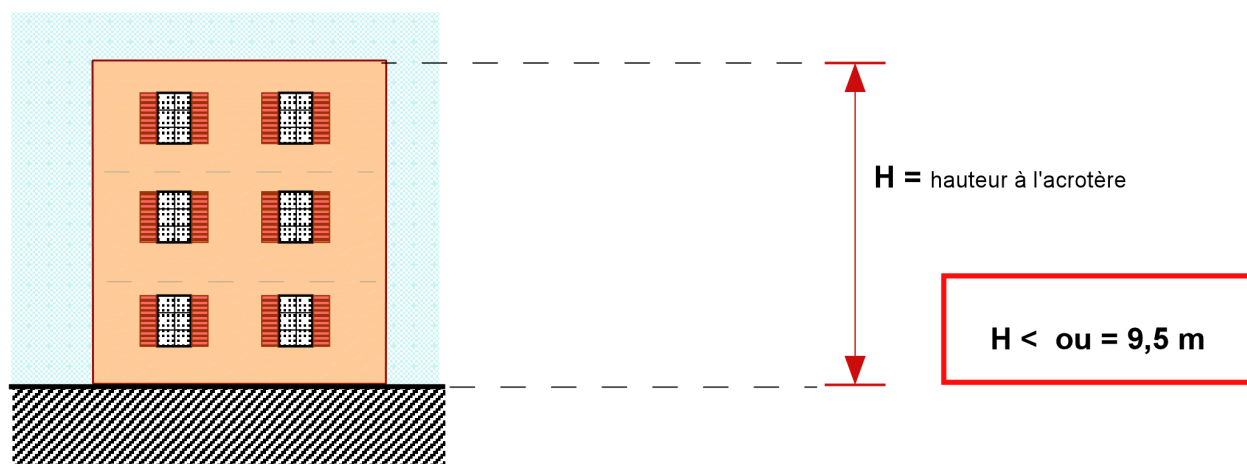
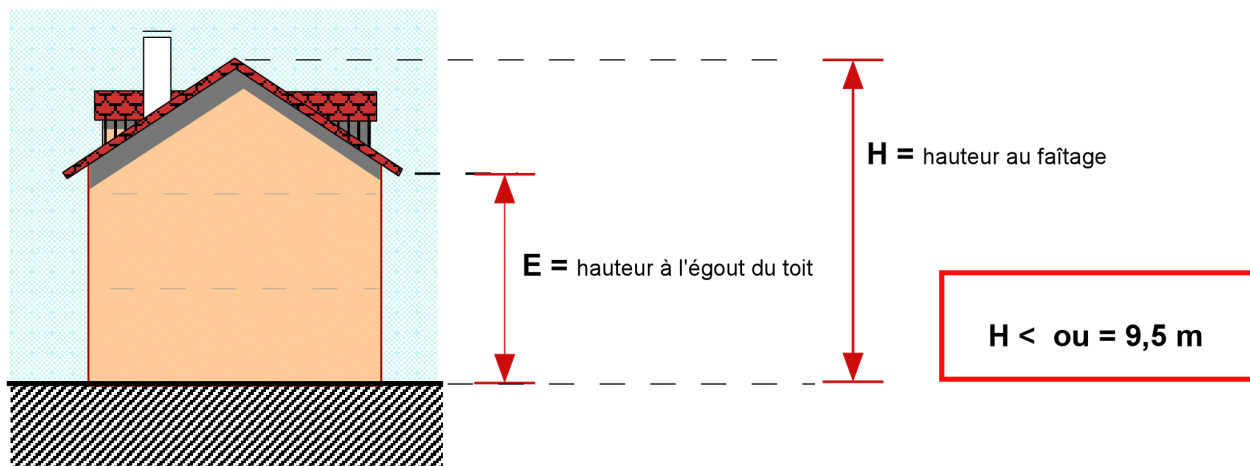
Superficie du terrain < ou égale - 200m²



Emprise au sol = 100%

Emprise au sol
maximale
de la construction
= 200m²

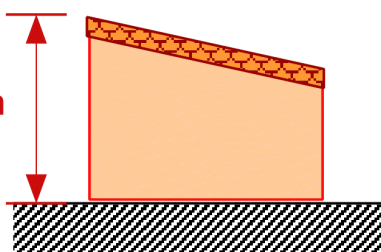
ARTICLE UF 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS



Constructions annexes

Hauteur de la construction

4 m maximum



6° Balcons

- les balcons : Leur saillie ne peut excéder 0,80 mètre sur le nu des façades sur voie réalisées à l'alignement. La réalisation de balcons filant sur la totalité de la façade est interdite.

7° Ouvrages techniques

Les ouvrages techniques (transformateurs EDF...) devront s'intégrer au mieux dans leur environnement, soit par un traitement esthétique, soit par un aménagement paysager.

ARTICLE UF 12 - STATIONNEMENT**1 - Principes**

Le constructeur doit réaliser le nombre d'aires de stationnement qui lui est imparti, à l'occasion de toute construction ou installation nouvelle, sur le terrain propre à l'opération. Les dimensions des places et des accès sont indiquées en annexe.

Cette obligation n'est pas applicable aux aménagements ou aux extensions mesurées de la surface de plancher des constructions existantes, si leur affectation reste inchangée.

Rappel : En application de l'article L.123-1-2 du code de l'urbanisme, « lorsque le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable ne peut pas satisfaire aux obligations résultant de l'alinéa précédent, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération, soit de l'acquisition de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.

En l'absence d'un tel parc, le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable peut être tenu de verser à la commune une participation en vue de la réalisation de parcs publics de stationnement dans les conditions définies par l'article L. 332-7-1.

Lorsqu'une aire de stationnement a été prise en compte dans le cadre d'une concession à long terme ou d'un parc privé de stationnement, au titre des obligations prévues aux premier et deuxième alinéas ci-dessus, elle ne peut plus être prise en compte, en tout ou en partie, à l'occasion d'une nouvelle autorisation. »

Cette disposition ne s'applique pas aux projets visés par l'article L123-1-3 du code de l'urbanisme.

2 - Les normes de stationnement

Pour les constructions à usage d'habitation, il est exigé au minimum une place de stationnement par logement.

Pour les hébergements collectifs (foyer, logement, résidences universitaires, personnes âgées), il est exigé une place de stationnement pour trois lits.

Pour les constructions à usage de bureaux, services, il est exigé au minimum une place de stationnement pour 50 m² de surface de plancher.

Pour les constructions à usage artisanal, il est exigé au minimum une place de stationnement par 100 m² de surface de plancher d'atelier.

Pour les constructions à usage commercial de moins de 200 m² de surface de vente, il ne sera pas exigé la réalisation de places de stationnement ; au-delà de 200 m² de surface de vente, il sera exigé une place par 50 m².

Pour les hôtels, il est exigé au minimum : une place par chambre

Pour la création de salles de restaurant, café, cabaret, boîte de nuit de moins de 100 m² de surface, il ne sera pas exigé de place de stationnement. Au-delà de 100 m², il sera exigé 10 places de stationnement pour 100 m² de surface de salle créée.

Pour les établissements d'enseignement :

- du 1er degré : une place par classe
- du 2ème degré : deux places par classe
- universitaire, d'enseignement adulte = 10 places par classe

Pour les autres équipements collectifs (publics ou privés) : le nombre de places exigées devra répondre aux besoins créés par l'équipement. Une étude devra être faite par le constructeur afin de déterminer la réalité des besoins et la manière dont ces besoins seront satisfaits en tenant compte des places qu'il réalise lui-même des possibilités de stationnement à proximité, de la fréquentation de l'équipement des autres moyens de desserte, des heures d'ouvertures, etc.

En cas de changement d'affectation il n'est pas exigé de places de stationnement pour les 200 premiers m² de surface de plancher faisant l'objet du changement d'affectation. Pour les éventuels m² supplémentaires (au-delà de 200 m²) les règles générales seront applicables.

ARTICLE UF 13 - ESPACES LIBRES, PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES

13.1. Rappels :

- Espaces boisés classés : les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme.

13.2.

Les espaces libres non bâtis et non affectés aux aires de circulation doivent faire l'objet d'un aménagement paysager. Les aires de stationnement en surface comportant plus de quatre emplacements doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige au moins pour 100 m² de la superficie affectée à cet usage.

ARTICLE UF 14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Le COS est fixé à 0,50.

Cas particulier : Il n'est pas fixé de COS pour les constructions à usage d'équipements collectifs.

ARTICLE UF 15 – DEPASSEMENT DU COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non autorisé.

CHAPITRE 6 – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UI

Cette zone correspond à des secteurs déjà, en grande partie, occupés par des activités.

Elle conserve cette vocation. Elle est destinée à accueillir des constructions à usage d'activités industrielles, artisanales, commerciales ou de services ainsi que les bureaux.

Afin de prendre en compte les différentes situations existantes, 3 sous-secteurs UI a, UI b et UI d sont créés.

L'indice j : correspond à des sites soumis aux risques d'inondation d'aléa faible.

Il s'agit des zones inondées uniquement par les plus grandes crues de l'Allier, par retour d'eau derrière les digues ou par remontée de la nappe alluviale.

Les vitesses d'écoulement sont faibles, ainsi que les hauteurs de submersion.

L'indice i : correspond à une zone inconstructible car elle est soumise à des risques importants d'inondation (aléa moyen). Elle comprend un secteur non bâti situé au bord de l'Allier dans le quartier de la Madeleine.

ARTICLE UI 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES

1.1. Rappels :

a) Les dispositions des articles 3 à 13 du règlement ne s'appliquent pas aux occupations et utilisations du sol suivantes :

- postes de transformation E.D.F.,
- stations de relevage,
- réseaux,

b) Sont autorisées les occupations et utilisations du sol prévues en emplacements réservés au plan de zonage et dont la liste est rappelée en annexe.

1.2. Occupations et utilisations du sol admises dans la zone :

- Les constructions à usage :
 - d'équipements publics
 - d'équipements collectifs,
 - d'activités industrielles, artisanales, commerciales
 - de services
 - les bureaux d'entrepôts et les garages.

1.3. Occupations et utilisations du sol admises sous conditions :

- Les constructions à usage d'habitation à condition qu'elles soient destinées aux personnes dont la présence est indispensable pour assurer le fonctionnement ou le gardiennage des installations industrielles, commerciales, artisanales, bureaux ou des équipements publics.

- Sont autorisés :

- les aires de stationnement ouvertes au public,
- les affouillements et exhaussements de sol,

sous réserve qu'il s'agisse d'installations non nuisantes, non bruyantes et compatibles avec la vocation générale de la zone.

- Est autorisée la reconstruction après sinistre des bâtiments existants, selon le volume et les modalités d'implantation du bâtiment tel qu'il était précédemment au sinistre tel que défini dans le Code des Assurances. Dans ce cas, il ne sera pas tenu compte des règles prévues aux différents articles du présent chapitre, les règles applicables étant celles permettant de reconstruire à l'identique.

1.3.1. A l'intérieur des secteurs affectés de l'indice j (aléa faible), les dispositions ci-après sont applicables. Dans ces zones, les constructions nouvelles, dont le plancher le plus bas sera situé au-dessus des cotes atteintes par la crue de fréquence de retour centennial, pourront être autorisées. Les caves et les sous-sols seront interdits. Les extensions limitées (inférieures à 30 %) pourront être autorisées au niveau du bâtiment existant, pour les constructions dont le niveau du plancher le plus bas est inférieur au niveau des plus hautes eaux.

1.3.2. A l'intérieur du secteur affecté de l'indice i (aléa moyen) toute construction nouvelle est interdite. Seules des extensions limitées (inférieures à 30 % de la surface existante), sans cave ni sous-sol, des bâtiments existants, pourront être autorisées ainsi que les annexes à l'habitation (garage, abri de jardin...) dont la surface au sol est inférieure à 30 m². Les extensions pourront être autorisées au niveau de la construction existante ou au niveau du terrain naturel.

ARTICLE UI 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toutes les formes d'occupations ou d'utilisations du sol qui ne sont pas visées à l'article UI 1.

ARTICLE UI 3 - ACCES ET VOIRIE

1 - Accès à la parcelle depuis la voie

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile et en état de viabilité. Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

Les accès sur la voie publique doivent être aménagés de façon à éviter toute perturbation et tout danger pour la circulation générale.

2 - Caractéristiques des voies nouvelles

Les voies nouvelles doivent avoir une chaussée d'une largeur minimum de 6 mètres. Cette largeur peut être réduite à 5m si la voie est à sens unique.

Elles doivent être conçues et aménagées de manière à garantir la sécurité des piétons.

En cas de création d'une ou plusieurs voies de desserte de plus de 50 mètres de longueur, celles-ci doivent être aménagées, si elles se terminent en impasse, de telle sorte que les véhicules puissent tourner avec un rayon minimum de 11 mètres.

Des conditions particulières peuvent être imposées en matière de tracé, de largeur ou de modalités d'exécution dans l'intérêt de la circulation et de l'utilisation de certains terrains riverains ou avoisinants ou en vue de leur intégration dans la voirie publique communale.

3 - Règle applicable aux ouvrages techniques

Les ouvrages électriques de distribution publique tels que les postes de transformation... ne sont pas assujettis à cette règle.

ARTICLE UI 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 - Assainissement

Eaux usées : Lorsque le réseau collectif d'assainissement existe, toute construction doit y être raccordée en respectant ses caractéristiques. Les installations privatives d'assainissement doivent être conformes aux dispositions de la loi sur l'eau du 3 janvier 1992 ainsi qu'à ses décrets d'application.

Eaux pluviales :

Les eaux pluviales seront obligatoirement raccordées au réseau collectif sauf dispositions contraires dans la notice d'assainissement et le plan joint en annexe.

Toute installation nouvelle doit comporter un réseau d'évacuation des eaux usées et des eaux pluviales de type séparatif.

2 - Electricité - Téléphone

Les réseaux doivent être enterrés ou dissimulés en façade. A cette fin, les lotisseurs et les constructeurs doivent réaliser des gaines et des chambres de tirage enterrées. Les raccordements aux réseaux de télécommunications seront réalisés par câbles souterrains, tant pour les installations privées que publiques, et, dans toute la mesure du possible, sans incidence visible sur l'aspect extérieur des édifices.

ARTICLE UI 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Pour être constructible, les unités foncières nouvellement créées après la date d'application du présent règlement doivent présenter une surface égale ou supérieure à 600 m².

Règle applicable aux ouvrages techniques :

Les terrains servant à la mise en place des postes de transformation de distribution publique d'énergie électrique ne sont pas assujettis à ces règles.

ARTICLE UI 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Secteur UI :

Les constructions nouvelles s'implantent à 2 mètres au minimum de l'alignement.

Secteur UI a :

Les constructions nouvelles s'implantent à 5 mètres au minimum de l'alignement.

Cette disposition ne s'applique pas aux aménagements, extensions des constructions existantes à la date d'application du présent règlement.

Secteurs UI b et UI d :

Les constructions nouvelles peuvent s'implanter à l'alignement ou en retrait.

Règle applicable aux ouvrages techniques :

Sur l'ensemble de la zone, les ouvrages électriques de distribution publique tels que les postes de transformation... peuvent être implantés en limite de voie ou en retrait. Il n'est pas fixé de marge minimum de retrait.

ARTICLE UI 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7.1 - Les constructions peuvent être implantées en limite ou en retrait des limites séparatives.

7.2 - Marges de recul :

Lorsqu'une construction est implantée en retrait par rapport aux limites séparatives, elle doit respecter une distance minimum en tout point de la limite séparative égale à la moitié de la hauteur de la façade. Cette distance ne peut être inférieure à 4 mètres.

7.3 - Règle applicable aux ouvrages techniques :

Les ouvrages électriques de distribution publique tels que les postes de transformation... ne sont pas soumis aux distances minimales de recul fixées aux alinéas précédents.

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

Lorsque deux constructions implantées sur la même parcelle ne sont pas contiguës, elles doivent respecter une marge de recul égale à la moitié de la hauteur de la façade la plus haute avec un minimum de 4 mètres.

Règle applicable aux ouvrages techniques :

Les ouvrages électriques de distribution publique tels que les postes de transformation... ne sont pas assujettis aux règles de retrait fixées aux alinéas précédents.

ARTICLE UI 9 - EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol maximum des constructions de toute nature ne peut excéder :

- 75 % de la superficie du terrain en zone UI
- 60 % en zone UI a et UI b
- 100 % en zone UI d

Règle applicable aux ouvrages techniques :

Les postes de transformation de distribution publique d'énergie électrique ne sont pas pris en compte pour le calcul de l'emprise au sol.

ARTICLE UI 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant jusqu'au point le plus élevé du bâtiment (acrotère, faîtage), ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus. La hauteur des constructions ne peut excéder 12 mètres.

Dans le cas où la hauteur d'une construction existante à la date d'application du présent règlement est supérieure à celle autorisée au paragraphe précédent, l'aménagement de cette construction dans le volume existant est autorisé.

ARTICLE UI 11 - ASPECT EXTERIEUR

Par leur aspect extérieur, les constructions et les autres modes d'occupation du sol ne devront pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, des sites et des paysages.

Parements

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts est interdit.

Le bardage métallique est autorisé, qu'il soit peint, teinté dans la masse ou de couleur inox.

Clôtures

Sont interdites les clôtures opaques de type plaque de béton, plaque de bois...

Si une clôture est réalisée, elle sera constituée d'une haie vive, éventuellement doublée d'un grillage rigide, d'une barrière ou d'un muret.

La hauteur de la barrière ou du muret ne devra pas dépasser 0,80 mètre.

En cas de réalisation sur la propriété d'un établissement industriel classé ou non, d'un dépôt en plein air de quelque nature qu'il soit, ladite propriété sera entièrement clôturée, tant sur l'alignement des voies que sur les limites séparatives. La clôture sera, dans tous les cas, doublée de plantations.

Dispositions diverses:

Les citernes à gaz liquéfié ou à mazout, ainsi que les installations similaires seront implantées de telle manière qu'elles ne soient pas visibles de la voie publique.

Les enseignes ou panneaux de publicité devront être apposés sur un bâtiment. Ils seront conçus de manière à s'intégrer dans le paysage. Ils devront s'harmoniser par leurs proportions, avec la taille et l'aspect du bâtiment sur lequel ils sont apposés.

Les enseignes commerciales des établissements pourront être apposés sur des dispositifs de type mât ou portique à condition qu'il n'y ait aucun surplomb du domaine public.

ARTICLE UI 12 - STATIONNEMENT

1 - Principes

Le constructeur doit réaliser le nombre d'aires de stationnement qui lui est imparti, à l'occasion de toute construction ou installation nouvelle, sur le terrain propre à l'opération. Les dimensions des places et des accès sont indiquées en annexe.

Cette obligation n'est pas applicable aux aménagements ou aux extensions mesurées de la surface de plancher des constructions existantes, si leur affectation reste inchangée.

Rappel : En application de l'article L.123-1-2 du code de l'urbanisme, « lorsque le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable ne peut pas satisfaire aux obligations résultant de l'alinéa précédent, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération, soit de l'acquisition de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.

En l'absence d'un tel parc, le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable peut être tenu de verser à la commune une participation en vue de la réalisation de parcs publics de stationnement dans les conditions définies par l'article L. 332-7-1.

Lorsqu'une aire de stationnement a été prise en compte dans le cadre d'une concession à long terme ou d'un parc privé de stationnement, au titre des obligations prévues aux premier et deuxième alinéas ci-dessus, elle ne peut plus être prise en compte, en tout ou en partie, à l'occasion d'une nouvelle autorisation. »

Cette disposition ne s'applique pas aux projets visés par l'article L123-1-3 du code de l'urbanisme.

2 - Les normes de stationnement

- Habitation : 1 place de stationnement par logement.
- Constructions à usage d'activités : 1 place de stationnement pour 60 m² de surface de plancher.

ARTICLE UI 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES

Les marges de recul par rapport aux voies et aux zones d'habitat doivent comporter des espaces verts plantés ; des rideaux d'arbres doivent masquer les aires de stockage extérieures et de parkings ainsi que les dépôts et décharges.

Les aires de stationnement en surface doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige au moins pour 100 mètres carrés de la superficie affectée à cet usage. Les plantations devront être uniformément réparties.

ARTICLE UI 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

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

ARTICLE UI 15 - DEPASSEMENT DU COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet.

CHAPITRE 7 – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UK

La zone UK correspond à quelques grandes propriétés qui se caractérise par un bâti de qualité dans un environnement paysager. Il convient de préserver ces caractéristiques.

Le règlement de la zone prend en compte les caractéristiques existantes tout en définissant des règles pour les constructions nouvelles qui garantissent la préservation de l'unité générale d'ensemble de la propriété et la protection des espaces verts et plantés les plus remarquables.

Chaque propriété présente ses propres spécificités. En conséquence la zone UK se compose de 5 secteurs numérotés de 1 à 5. Il s'agit pour chacun d'eux de protéger les éléments bâtis remarquables, d'assurer la préservation de la composition d'ensemble de la propriété, de préparer les espaces verts et plantés et de définir les possibilités de constructions nouvelles par des polygones de constructibilité adaptés aux caractéristiques du site.

Cette zone comprend des secteurs affectés de l'indice j qui correspond à des sites soumis aux risques d'inondation d'aléa faible.

Il s'agit des zones inondées uniquement par les plus grandes crues de l'Allier, par retour d'eau derrière les digues ou par remontée de la nappe alluviale.

Les vitesses d'écoulement sont faibles, ainsi que les hauteurs de submersion.

ARTICLE UK 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES

1.1. Rappels :

a) Les dispositions des articles 3 à 13 du règlement ne s'appliquent pas aux occupations et utilisations du sol suivantes :

- postes de transformation E.D.F.,
- stations de relevage,
- réseaux,

b) Sont autorisées les occupations et utilisations du sol prévues en emplacements réservés au plan de zonage et dont la liste est rappelée en annexe.

1.2 Sont admis les modes d'occupation et d'utilisation du sol suivants :

- Les constructions à usage :
 - d'habitation,
 - d'activités commerciales, artisanales ou de service,
 - de bureaux,
 - d'équipement collectif.
- Les équipements ou ouvrages publics nécessaires au fonctionnement des réseaux.

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

Les affouillements et exhaussements des sols s'ils sont indispensables pour la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés.

Démolitions : Le permis de démolir est institué en application de l'article L 421-3 du code de l'urbanisme. Il pourra être refusé ou ne sera accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les travaux envisagés sont de nature à compromettre la protection ou la mise en valeur des quartiers, des monuments et des sites.

A l'intérieur des secteurs affectés de l'indice j (aléa faible), les dispositions ci-après sont applicables. Dans ces zones, les constructions nouvelles, dont le plancher le plus bas sera situé au-dessus des cotes atteintes par la crue de fréquence de retour centennial, pourront être autorisées. Les caves et les sous-sols seront interdits. Les extensions limitées (inférieures à 30 %) pourront être autorisées au niveau du bâtiment existant, pour les constructions dont le niveau du plancher le plus bas est inférieur au niveau des plus hautes eaux.

ARTICLE UK 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits les modes d'occupation du sol non définis à l'article 1 et en particulier les suivants :

- Les constructions à usage industriel, d'entrepôts commerciaux,
- Les installations classées.

ARTICLE UK 3 - ACCES ET VOIRIE**3.1. Règles relatives à la présence d'accès suffisants pour desservir la construction projetée**

Toute autorisation d'occupation du sol peut être refusée sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées permettant la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie. Elle peut également être refusée si les accès sont insuffisamment dimensionnés compte tenu du nombre de logements ou de m² de surface de plancher projetés ou si les accès présentent un risque pour la sécurité des personnes. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la disposition des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic. Ces voies peuvent être créées, soit sur la parcelle elle-même, soit par servitude légalement instituée.

3.2 Règles relatives à la création de nouveaux accès sur les voies publiques

Le nombre des accès créés sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, le ou les accès doivent être établis sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

En cas de création de parking en rives le long des voies publiques, l'accès direct des places sur la voie publique est interdit, le parking doit être conçu de manière à ce que l'ensemble des places soit desservi avec un seul accès ou un nombre d'accès limités.

3.3. Règles relatives aux voies créées sur les parcelles pour la desserte des constructions projetées (caractéristiques des voies nouvelles créées à l'intérieur des parcelles)

Voies destinées à desservir des logements individuels : les voies d'accès à la construction ou aux places de stationnement réalisées sur la parcelle doivent avoir une largeur minimale de 3,50 mètres. Voiries nouvelles créées dans les lotissements ou groupements d'habitation ou voies destinées à desservir plusieurs logements : l'emprise des voies nouvellement créées doit avoir une largeur minimale de 8 m, avec une chaussée aménagée pour permettre le croisement des voitures. Toutefois, cette largeur peut être réduite à 6 m si la voie est conçue de manière à pouvoir fonctionner avec un seul sens de circulation. Par ailleurs, lorsqu'une voie n'excède pas 50 m de longueur, sa largeur peut être ramenée à 5 m si elle ne dessert pas plus de 5 logements, et à 3,50 m si elle n'en dessert qu'un seul.

Les voies doivent être conçues et aménagées de manière à garantir la sécurité des piétons.

Les voies en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent tourner, notamment les véhicules d'enlèvement des ordures ménagères. Les voies en impasse ne doivent pas avoir leur longueur excédant 100 mètres. Toutefois, si elles desservent plus de 50 logements, cette longueur maximum est ramenée à 50 mètres, y compris la palette de retournement.

Voies piétonnes : leur largeur sera au moins égale à deux mètres. Elles seront conçues de manière à n'être pas utilisables par les engins motorisés.

3.4. Règle applicable aux ouvrages techniques :

Les ouvrages électriques de distribution publique tels que les postes de transformation... ne sont pas assujettis à cette règle.

ARTICLE UK 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 - Assainissement

Eaux usées : Lorsque le réseau collectif d'assainissement existe, toute construction doit y être raccordée en respectant ses caractéristiques. Les installations privatives d'assainissement doivent être conformes aux dispositions de la loi sur l'eau du 3 janvier 1992 ainsi qu'à ses décrets d'application.

Eaux pluviales :

Les eaux pluviales seront obligatoirement raccordées au réseau collectif sauf dispositions contraires dans la notice d'assainissement et le plan joint en annexe.

Toute installation nouvelle doit comporter un réseau d'évacuation des eaux usées et des eaux pluviales de type séparatif.

2 - Electricité - Téléphone

Les réseaux doivent être enterrés ou dissimulés en façade. A cette fin, les lotisseurs et les constructeurs doivent réaliser des gaines et des chambres de tirage enterrées. Les raccordements aux réseaux de télécommunications seront réalisés par câbles souterrains, tant pour les installations privées que publiques, et, dans toute la mesure du possible, sans incidence visible sur l'aspect extérieur des édifices.

ARTICLE UK 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Pour être constructible la taille minimum d'un terrain nouvellement créé (après la date d'approbation du POS révisé, soit le 31/03/2000) est fixée à 1000 m².

ARTICLE UK 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions nouvelles s'implantent librement à l'intérieur des polygones d'implantation figurant sur le document graphique.

Cas particuliers : zone UK1 en vis à vis de la rue du Lycée.

En cas de démolition reconstruction sur une largeur de 100 m minimum, les bâtiments nouveaux seront implantés à 3,5 m de l'alignement. Dans le cas contraire, l'implantation à l'alignement est imposée.

ARTICLE UK 7- IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions nouvelles s'implantent librement à l'intérieur des polygones d'implantation figurant sur le document graphique.

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

Lorsque les constructions ne sont pas contiguës la distance entre les deux bâtiments doit être au moins égale à 4 mètres. Cette distance est calculée au droit de la façade (voir croquis)

Cette règle ne s'applique pas entre un bâtiment principal et un bâtiment annexe à condition que le bâtiment annexe ait une hauteur totale inférieure ou égale à 4 mètres.

ARTICLE UK 9 - EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol maximale des constructions nouvelles de toute nature est fixée par les polygones d'implantation figurant sur le document graphique.

En dehors des polygones sont admis les aménagements, réhabilitation des bâtiments existants, les sous-sols, les escaliers, perrons, marquises, verrières...

ARTICLE UK 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**10.1. Conditions des mesures**

. La hauteur maximale des constructions est calculée à partir du terrain naturel, c'est-à-dire avant exécution de fouilles ou de remblais. Elle ne comprend pas les ouvrages techniques indispensables (acrotère, mur pignon, souches de cheminée et de ventilation...)

. En cas de terrain en pente, la hauteur maximale absolue sera mesurée au milieu de chaque section du bâtiment sous réserve que ces dernières aient des longueurs n'excédant pas 15 mètres.

10. 2. Hauteur maximale des constructions

Secteur UK1 : la hauteur maximale est fixée à 16 m

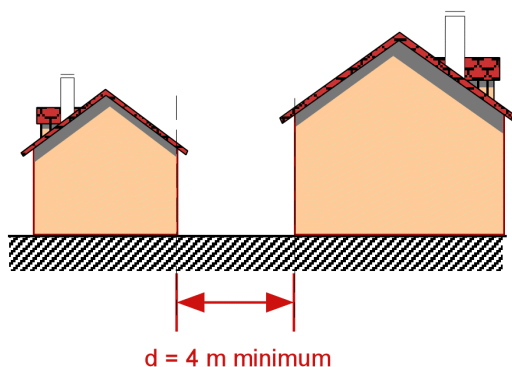
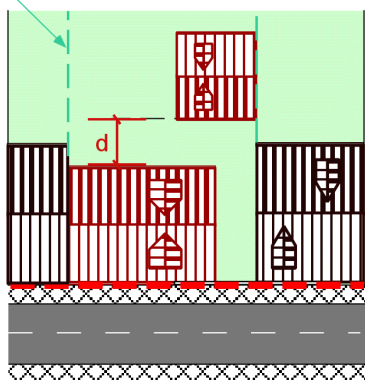
Secteurs UK2 et UK5 : la hauteur maximale est fixée à 13 m

Secteurs UK3 et UK4 : les hauteurs maximales sont fixées à 9,5 mètres, elles correspondent à la hauteur totale du bâtiment au faîtage ou à l'acrotère. (voir croquis).

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

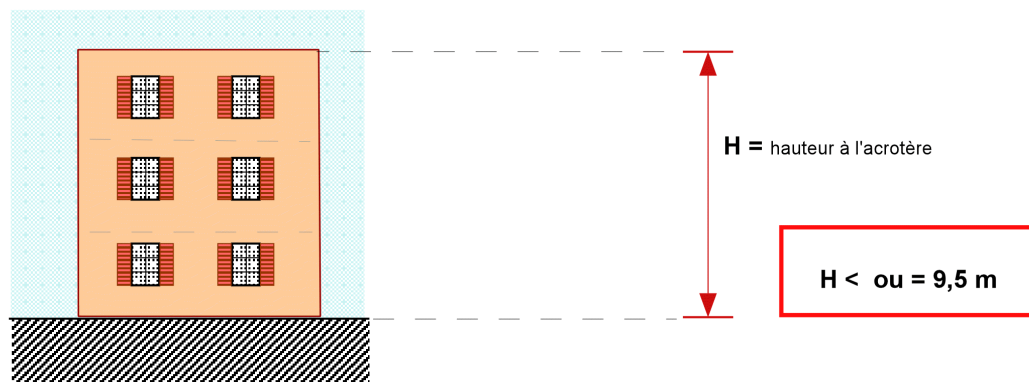
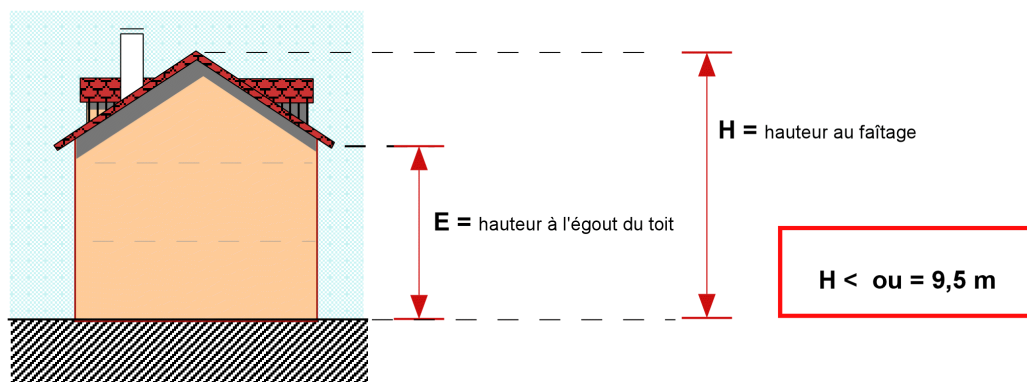
Cas de constructions non contiguës (hors bâtiment annexe de hauteur inférieure à 4 m)

Limite séparative



ARTICLE UK 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Hauteurs maximales pour les zones UK3 et UK4



ARTICLE UK 11 - ASPECT EXTERIEUR

1° Règles générales

Les constructions doivent s'intégrer parfaitement à leur environnement par la simplicité et les proportions de leurs volumes, l'unité et la qualité des matériaux, l'harmonie des couleurs.

L'autorisation de construire sera refusée pour les projets dont l'aspect extérieur serait de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants.

Lorsque deux bâtiments d'inégales hauteurs, implantés suivant la même limite séparative, ont leur façade sur voie au même alignement, le raccordement en élévation devra être conçu de manière à harmoniser au mieux les volumes.

2° Façades

Est interdit, l'emploi à nu en parements extérieurs de matériaux préfabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit. Les fenêtres des façades doivent présenter une certaine unité d'aspect et de proportion.

3° Constructions annexes

La construction d'annexes réalisées avec des moyens de fortune, notamment avec des matériaux de démolition et de récupération, est interdite.

4° Toitures (constructions principales et annexes)

Les toitures-terrasses ou à pente doivent assurer une harmonie des bâtiments à édifier avec les constructions existantes.

5° Clôtures

L'emploi de plaques de béton est interdit.

6° Balcons

- les balcons : Leur saillie ne peut excéder 0,80 mètre sur le nu des façades sur voie réalisées à l'alignement. La réalisation de balcons filant sur la totalité de la façade est interdite.

7° Ouvrages techniques

Les ouvrages techniques (transformateurs EDF...) devront s'intégrer au mieux dans leur environnement, soit par un traitement esthétique, soit par un aménagement paysager.

ARTICLE UK 12 - STATIONNEMENT

1 - Principes

Le constructeur doit réaliser le nombre d'aires de stationnement qui lui est imparti, à l'occasion de toute construction ou installation nouvelle, sur le terrain propre à l'opération. Les dimensions des places et des accès sont indiquées en annexe. Cette obligation n'est pas applicable aux aménagements ou aux extensions mesurées de la surface de plancher des constructions existantes, si leur affectation reste inchangée.

Rappel : En application de l'article L.123-1-2 du code de l'urbanisme, « lorsque le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable ne peut pas satisfaire aux obligations résultant de l'alinéa précédent, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération, soit de l'acquisition de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.

En l'absence d'un tel parc, le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable peut être tenu de verser à la commune une participation en vue de la réalisation de parcs publics de stationnement dans les conditions définies par l'article L. 332-7-1.

Lorsqu'une aire de stationnement a été prise en compte dans le cadre d'une concession à long terme ou d'un parc privé de stationnement, au titre des obligations prévues aux premier et deuxième alinéas ci-dessus, elle ne peut plus être prise en compte, en tout ou en partie, à l'occasion d'une nouvelle autorisation. »

Cette disposition ne s'applique pas aux projets visés par l'article L123-1-3 du code de l'urbanisme.

2 - Les normes de stationnement

Pour les constructions à usage d'habitation, il est exigé une place de stationnement par logement.

Pour les hébergements collectifs (logement, foyer, résidences universitaires), il est exigé une place de stationnement pour trois lits.

Pour les constructions à usage de bureaux, il est exigé une place de stationnement pour 50 m² de surface de plancher.

Pour les constructions à usage artisanal, il est exigé une place de stationnement par 100 m² de surface d'atelier (surface de plancher).

Pour les constructions à usage commercial de moins de 200 m² de surface de vente, il ne sera pas exigé la réalisation de places de stationnement ; au-delà de 200 m² de surface de vente, il sera exigé une place par 50 m².

Pour les hôtels il est exigé au minimum : une place par chambre

Pour la création de salles de restaurant de moins de 100 m² de surface, il ne sera pas exigé de place de stationnement ; au-delà de 100 m², il sera exigé 10 places de stationnement pour 100 m² de surface de salle de restaurant créée.

Pour les établissements d'enseignement :

- du 1er degré : une place par classe
- du 2ème degré : deux places par classe
- universitaire, d'enseignement pour adulte = 10 places par classe

Pour les autres équipements collectifs (publics ou privés) : le nombre de places exigées devra répondre aux besoins créés par l'équipement. Une étude devra être faite par le constructeur afin de déterminer la réalité des besoins et la manière dont ces besoins seront satisfaits en tenant compte des places qu'il réalise lui-même des possibilités de stationnement à proximité, de la fréquentation de l'équipement des autres moyens de desserte, des heures d'ouvertures, etc.

En cas de changement d'affectation il n'est pas exigé de places de stationnement pour les 200 premiers m² de surface de plancher faisant l'objet du changement d'affectation. Pour les éventuels m² supplémentaires (au-delà de 200 m²) les règles générales seront applicables.

ARTICLE UK 13 - ESPACES LIBRES, PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES

13.1. Rappels :

- Espaces boisés classés : les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme.

13.2.

Les espaces libres non bâtis et non affectés aux aires de circulation doivent faire l'objet d'un aménagement paysager. Les aires de stationnement en surface comportant plus de quatre emplacements doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige au moins pour 100 m² de la superficie affectée à cet usage.

13.3

Les terrains repérés en espace vert protégé doivent faire l'objet d'un aménagement paysager, les constructions en élévation y sont interdites à l'exception des aménagements légers tels que les escaliers perrons, kiosque, mobilier.

ARTICLE UK 14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Secteur UK1 : le COS est fixé à 2,5.

Secteur UK5 : le COS est fixé à 1.

Autres secteurs : le COS est fixé à 0,50.

Cas particulier: Il n'est pas fixé de COS pour les constructions à usage d'équipements publics.

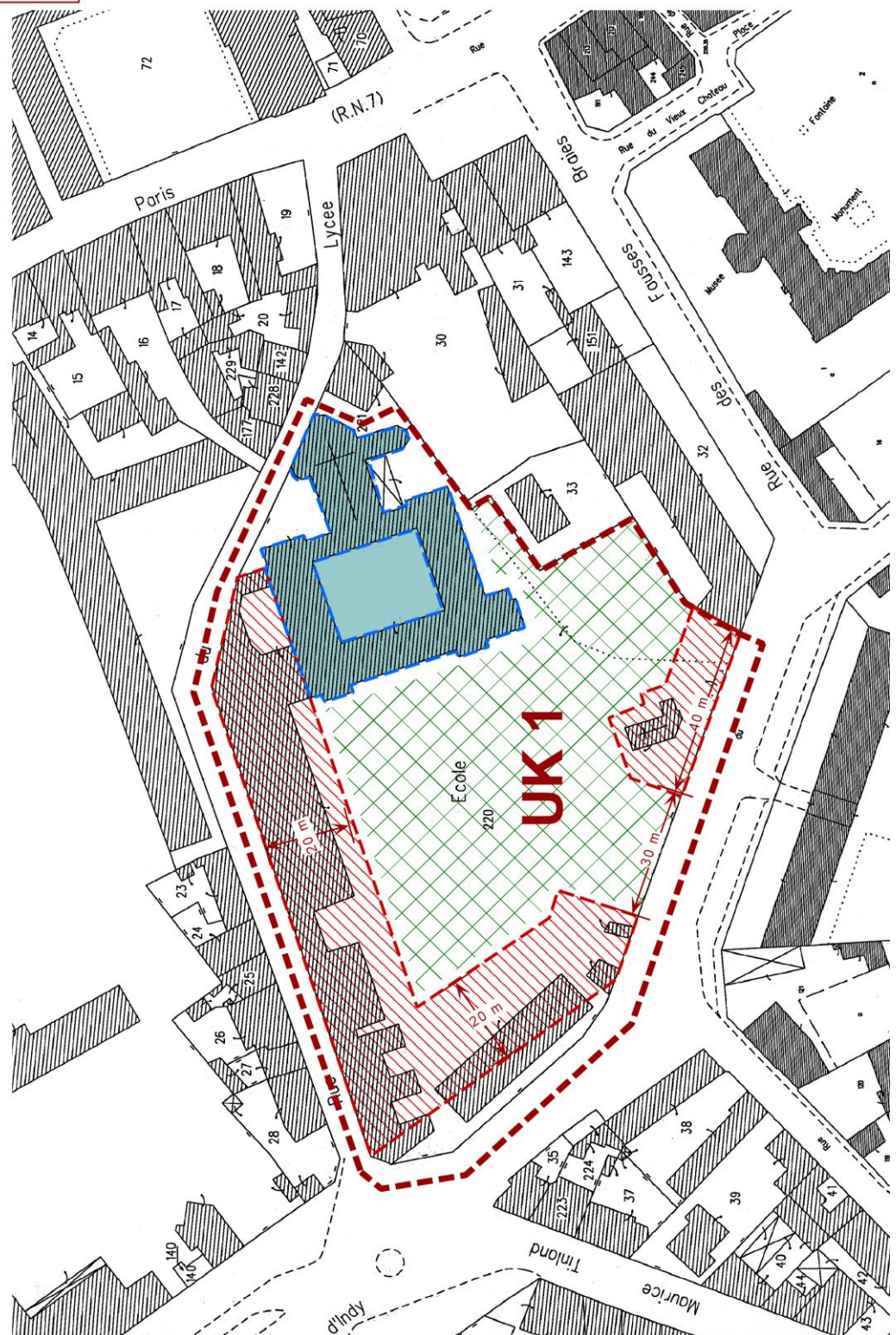
ARTICLE UK 15 - DEPASSEMENT DU COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non autorisé.

Legende

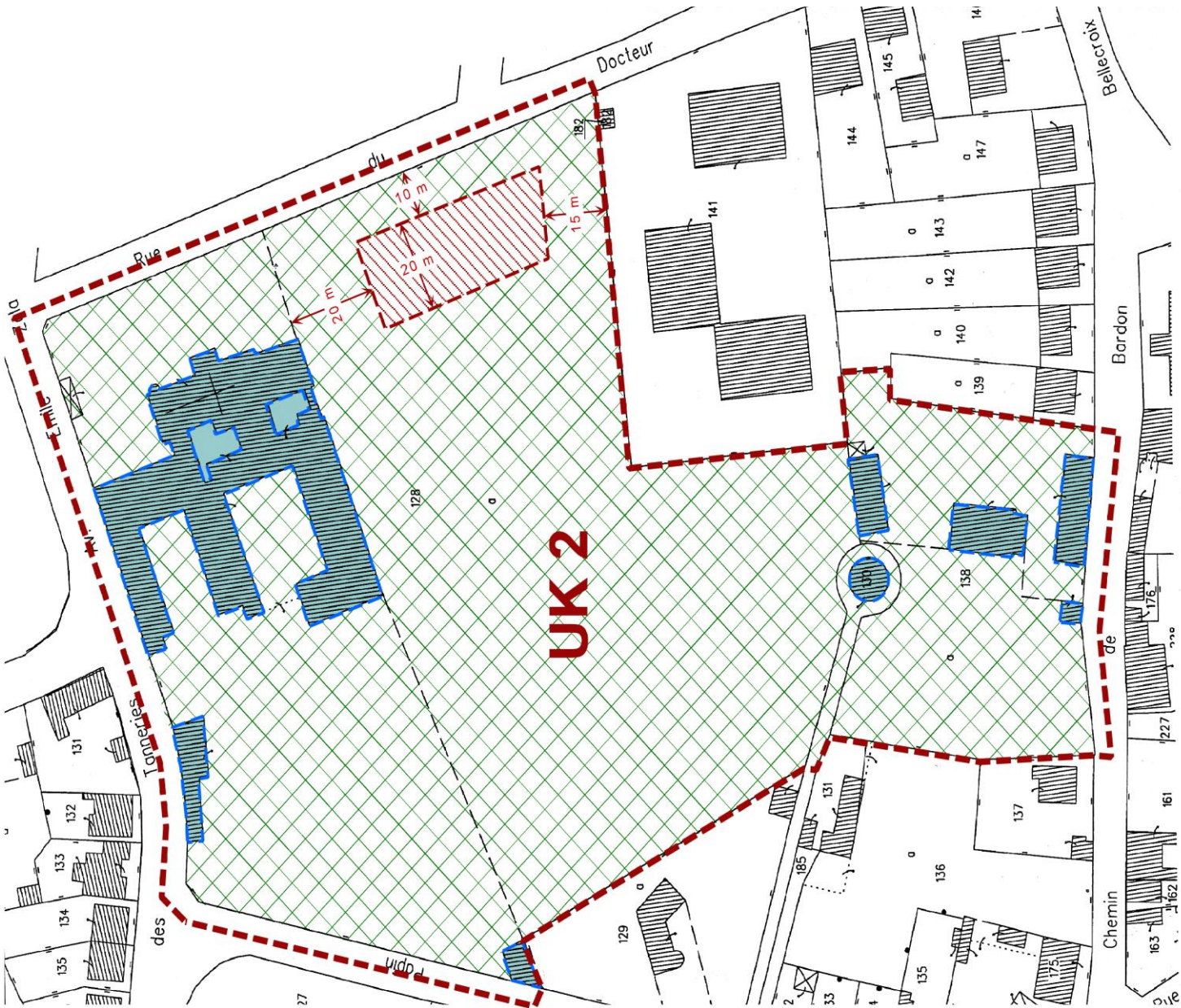
- Limite de la zone
- Bâti protégé
- Espace Vert Protégé
- Polygone d'implantation des constructions

Ech: 1/1000e



Ville de Moulins sur Allier
 Plan d'Occupation des Sols
 Plan de zonage N° 5
Zone UK 2






Legende
 Limite de la zone
 Bâti protégé
 Espace Vert Protégé
 Polygone d'implantation des constructions nouvelles

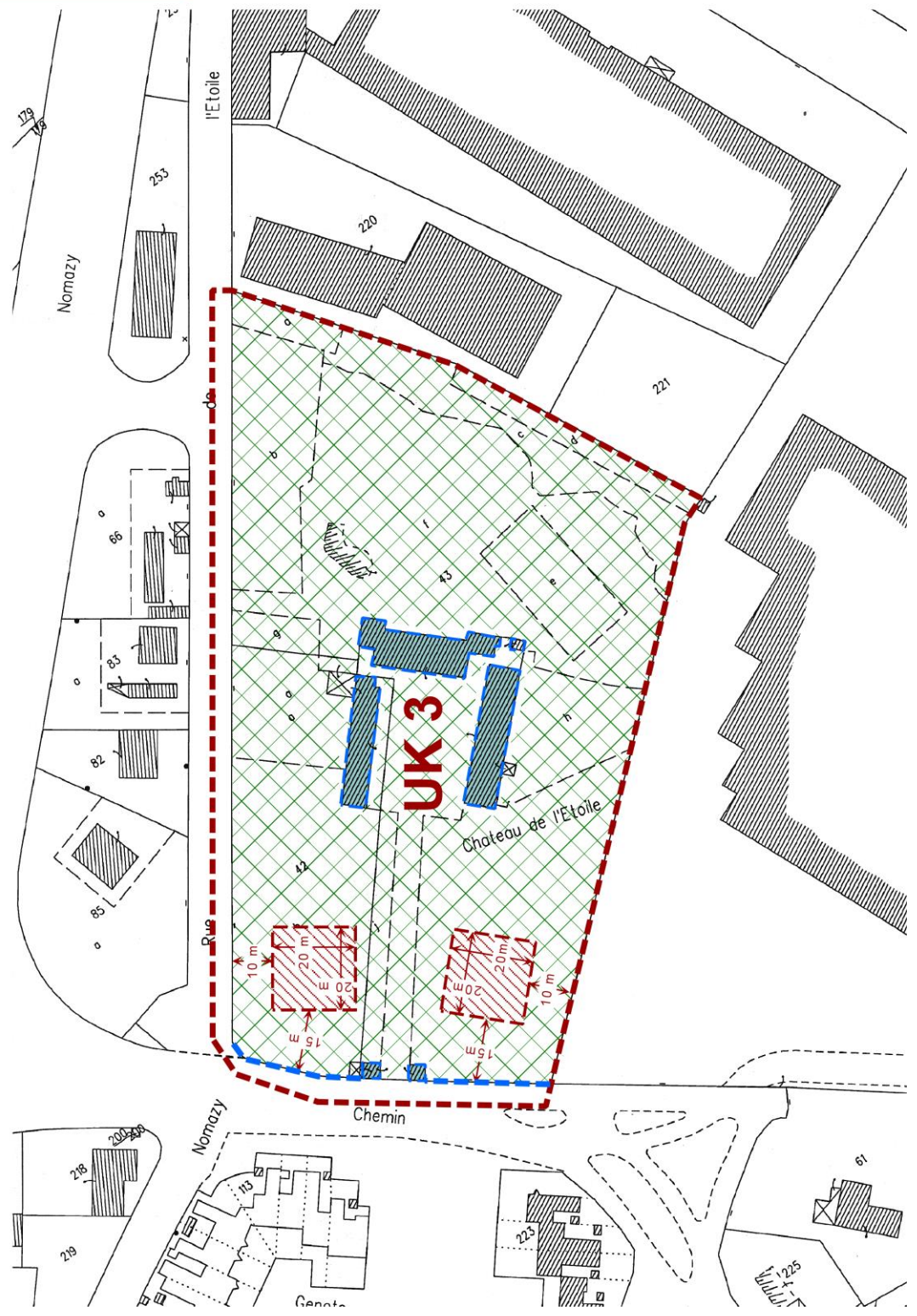


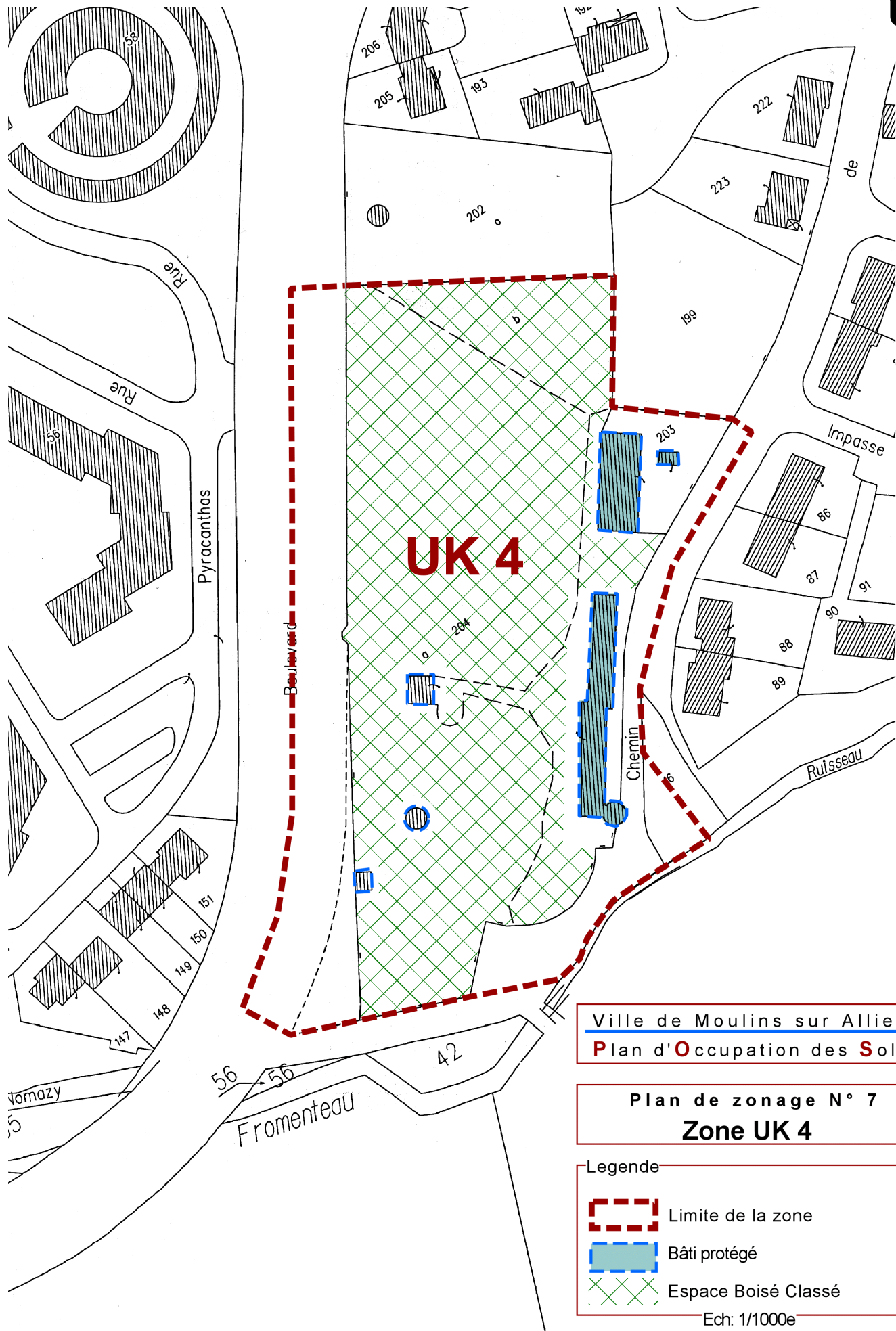
Ville de Moulins sur Allier
 Plan d'Occupation des Sols

Plan de zonage N° 6
 Zone UK 3

Legende




-  Limite de la zone
-  Bâti protégé
-  Mur à protéger
-  Espace Vert Protégé
-  Polygone d'implantation nouvelles



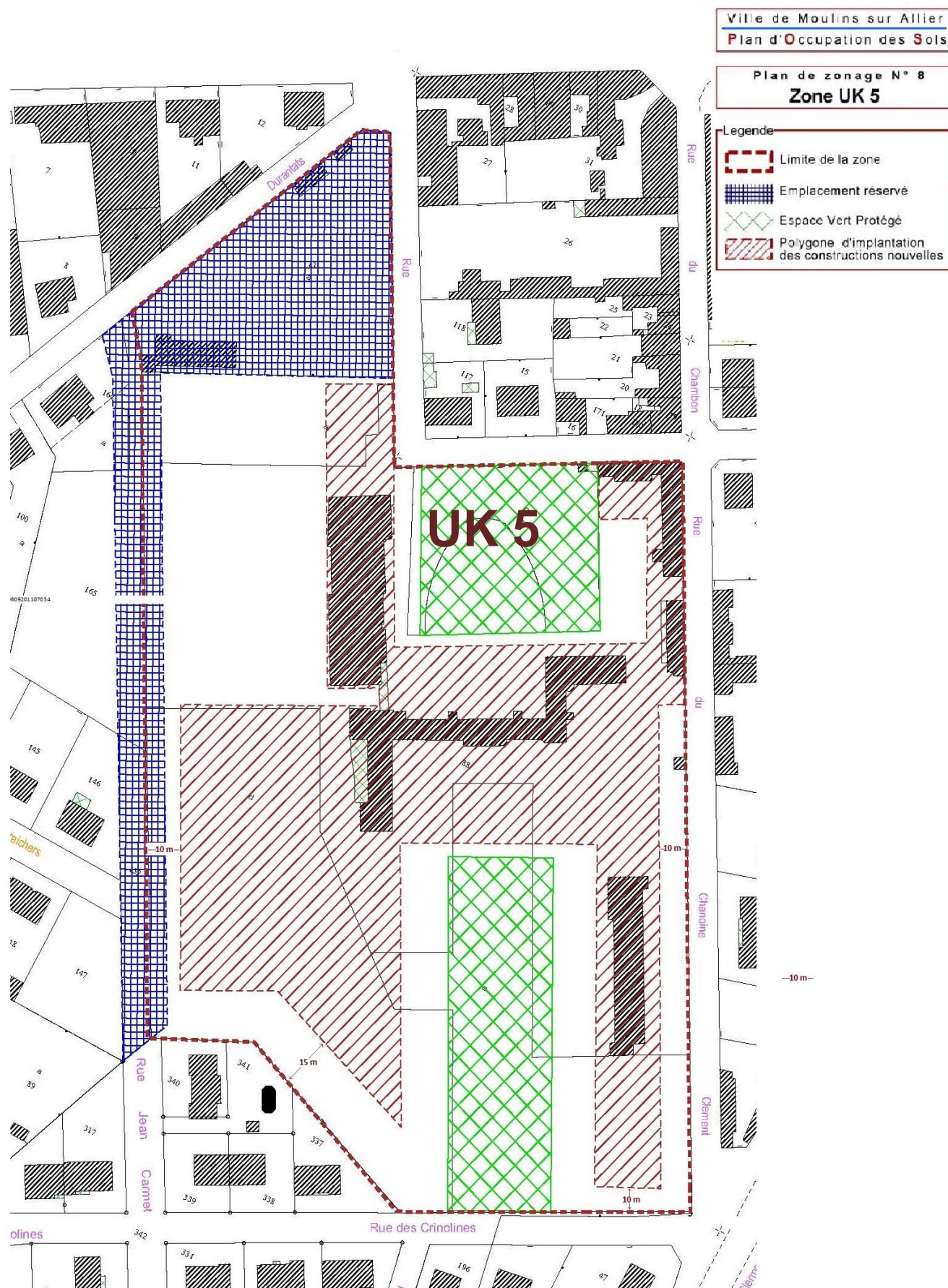


Ville de Moulin sur Allier
 Plan d'Occupation des Sols

Plan de zonage N° 7
Zone UK 4

- Legende
-  Limite de la zone
 -  Bâti protégé
 -  Espace Boisé Classé

Ech: 1/1000e



CHAPITRE 8 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UL

Cette zone est destinée à recevoir principalement des aménagements ou des équipements collectifs, publics, ou privés à destination de loisirs, de tourisme, d'éducation, de santé, socioculturels et sportifs ; ainsi que les activités à usage de commerce, bureaux, hôtellerie, restauration en accompagnement des équipements du secteur.

La zone UL comprend un sous-secteur UL a qui correspond au quartier de la gare.

Cette zone comprend des secteurs affectés de l'indice j qui correspond à des sites soumis aux risques d'inondation d'aléa faible.

Il s'agit des zones inondées uniquement par les plus grandes crues de l'Allier, par retour d'eau derrière les digues ou par remontée de la nappe alluviale.

Les vitesses d'écoulement sont faibles, ainsi que les hauteurs de submersion.

ARTICLE UL 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES

1.1. Rappels :

a) Les dispositions des articles 3 à 13 du règlement ne s'appliquent pas aux occupations et utilisations du sol suivantes :

- postes de transformation E.D.F.,
- stations de relevage,
- réseaux,

b) Sont autorisées les occupations et utilisations du sol prévues en emplacements réservés au plan de zonage et dont la liste est rappelée en annexe.

1.2. Occupations et utilisations du sol admises

- Les constructions à usage d'équipements collectifs.
- Les constructions à usage de bureaux, commerces, hôtellerie, restauration.

1.3. Occupations et utilisations du sol admises sous certaines conditions

- les aires de jeux et de sports dès lors qu'elles sont ouvertes au public,
 - les aires de stationnement ouvertes au public, sous réserve qu'il s'agisse d'installations non nuisantes, non bruyantes et compatibles avec la vocation générale de la zone.
- Les constructions à usage d'habitation destinées aux personnes dont la présence est liée au fonctionnement ou au gardiennage des installations.
- Est autorisée la reconstruction après sinistre des bâtiments existants, selon le volume et les modalités d'implantation du bâtiment tel qu'il était précédemment au sinistre tel que défini dans le Code des Assurances. Dans ce cas, il ne sera pas tenu compte des règles prévues aux différents articles du présent chapitre, les règles applicables étant celles permettant de reconstruire à l'identique.
- Dans les secteurs soumis au bruit, tels qu'ils sont figurés sur le document graphique, les constructions à usage d'habitation devront respecter les règles d'isolation phonique visées dans l'arrêté ministériel du 6 Octobre 1978, modifié le 23 Février 1983.
- L'aménagement, l'entretien, la réhabilitation des constructions existantes non conformes à la vocation générale de la zone.
- A l'intérieur des secteurs affectés de l'indice j (aléa faible), les dispositions ci-après sont applicables. Dans ces zones, les constructions nouvelles, dont le plancher le plus bas sera situé au-dessus des cotes atteintes par la crue de fréquence de retour centennal, pourront être autorisées. Les caves et les sous-sols seront interdits. Les extensions limitées (inférieures à 30 %) pourront être autorisées au niveau du bâtiment existant, pour les constructions dont le niveau du plancher le plus bas est inférieur au niveau des plus hautes eaux.

ARTICLE UL 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toutes les formes d'occupation ou d'utilisation du sol qui ne sont pas visées à l'article 1.

Rappels

Les demandes de défrichements sont irrecevables dans les espaces boisés classés au titre de l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme et figurant comme tels aux documents graphiques.

Le permis de démolir est institué en application de l'article L 421-3 du code de l'urbanisme. Il pourra être refusé ou ne sera accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les travaux envisagés sont de nature à compromettre la protection ou la mise en valeur des quartiers, des monuments et des sites.

ARTICLE UL 3 - ACCES ET VOIRIE**1 - Accès à la parcelle depuis la voie**

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile et en état de viabilité. Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

Les accès sur la voie publique doivent être aménagés de façon à éviter toute perturbation et tout danger pour la circulation générale.

2 - Caractéristiques des voies nouvelles

Les voies nouvelles doivent avoir une chaussée d'une largeur minimum de 6 mètres. Cette largeur peut être réduite à 5m si la voie est à sens unique.

Elles doivent être conçues et aménagées de manière à garantir la sécurité des piétons.

En cas de création d'une ou plusieurs voies de desserte de plus de 50 mètres de longueur, celles-ci doivent être aménagées, si elles se terminent en impasse, de telle sorte que les véhicules puissent tourner avec un rayon minimum de 11 mètres.

Des conditions particulières peuvent être imposées en matière de tracé, de largeur ou de modalités d'exécution dans l'intérêt de la circulation et de l'utilisation de certains terrains riverains ou avoisinants, ou en vue de leur intégration dans la voirie publique communale.

3 - Règle applicable aux ouvrages techniques

Les ouvrages électriques de distribution publique tels que les postes de transformation... ne sont pas assujettis à cette règle.

ARTICLE UL 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 - Assainissement

Eaux usées : Lorsque le réseau collectif d'assainissement existe, toute construction doit y être raccordée en respectant ses caractéristiques. Les installations privatives d'assainissement doivent être conformes aux dispositions de la loi sur l'eau du 3 janvier 1992 ainsi qu'à ses décrets d'application.

Eaux pluviales :

Les eaux pluviales seront obligatoirement raccordées au réseau collectif sauf dispositions contraires dans la notice d'assainissement et le plan joints en annexe.

Toute installation nouvelle doit comporter un réseau d'évacuation des eaux usées et des eaux pluviales de type séparatif.

2 - Electricité - Téléphone

Les réseaux doivent être enterrés ou dissimulés en façade. A cette fin, les lotisseurs et les constructeurs doivent réaliser des gaines et des chambres de tirage enterrées. Les raccordements aux réseaux de télécommunications seront réalisés par câbles souterrains, tant pour les installations privées que publiques, et, dans toute la mesure du possible, sans incidence visible sur l'aspect extérieur des édifices.

ARTICLE UL 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Il n'est pas fixé de règle.

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

Les constructions peuvent s'implanter à l'alignement ou en retrait.

ARTICLE UL 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

1 - L'implantation des bâtiments est autorisée sur les limites séparatives ou en retrait des limites séparatives.

2 - Marges de recul :

Les marges de recul sont mesurées perpendiculairement à la façade. La distance minimum de recul est égale : à la moitié de la hauteur de la façade avec une distance minimum fixée à 4 mètres.

3 - Règle applicable aux ouvrages techniques :

Les ouvrages électriques de distribution publique tels que les postes de transformation ... ne sont pas soumis à la distance minimale de recul fixée à l'alinéa 2.

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

Deux constructions non contiguës doivent être éloignées l'une de l'autre d'une distance au moins égale à 4 mètres.

Règle applicable aux ouvrages techniques : les ouvrages électriques de distribution publique tels que les postes de transformation ... ne sont pas assujettis aux règles de retrait fixées à l'alinéa précédent.

ARTICLE UL 9 - EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol maximale des constructions est fixée à 70 %.

A l'intérieur du secteur ULa, l'emprise au sol peut atteindre 100 %.

ARTICLE UL 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant jusqu'au point le plus élevé du bâtiment (acrotère, faitage), ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus. La hauteur maximale des constructions est limitée à 14 mètres.

Cas particuliers : zones UL du Centre National des Costumes de Scène et du Centre Hospitalier : au-delà de la hauteur plafond, la hauteur des constructions nouvelles est limitée à la hauteur des constructions existantes.

ARTICLE UL 11 - ASPECT EXTERIEUR

1° Règles générales

Les constructions doivent s'intégrer parfaitement à leur environnement par la simplicité et les proportions de leurs volumes, l'unité et la qualité des matériaux, l'harmonie des couleurs

L'autorisation de construire sera refusée pour les projets dont l'aspect extérieur serait de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants.

2° Façades

Est interdit, l'emploi à nu en parements extérieurs de matériaux préfabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit. Les fenêtres des façades doivent présenter une certaine unité d'aspect et de proportion.

3° Constructions annexes

La construction d'annexes réalisées avec des moyens de fortune, notamment avec des matériaux de démolition et de récupération, est interdite.

4° Toitures (constructions principales et annexes)

Les toitures-terrasses ou à pente doivent assurer une harmonie des bâtiments à édifier avec les constructions existantes.

5° Clôtures

L'emploi de plaques de béton est interdit.

6° Balcons

- les balcons : Leur saillie ne peut excéder 0,70 mètre sur le nu des façades sur voie réalisées à l'alignement. La réalisation de balcons filant sur la totalité de la façade est interdite.

7° Ouvrages techniques

Les ouvrages techniques (transformateurs EDF...) devront s'intégrer au mieux dans leur environnement, soit par un traitement esthétique, soit par un aménagement paysager.

ARTICLE UL 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

1 - Principes

Le constructeur doit réaliser le nombre d'aires de stationnement qui lui est imparti, à l'occasion de toute construction ou installation nouvelle, sur le terrain propre à l'opération. Les dimensions des places et des accès sont indiquées en annexe.

Cette obligation n'est pas applicable aux aménagements ou aux extensions mesurées de la surface de plancher des constructions existantes, si leur affectation reste inchangée.

Rappel : En application de l'article L.123-1-2 du code de l'urbanisme, « lorsque le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable ne peut pas satisfaire aux obligations résultant de l'alinéa précédent, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération, soit de l'acquisition de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.

En l'absence d'un tel parc, le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable peut être tenu de verser à la commune une participation en vue de la réalisation de parcs publics de stationnement dans les conditions définies par l'article L. 332-7-1.

Lorsqu'une aire de stationnement a été prise en compte dans le cadre d'une concession à long terme ou d'un parc privé de stationnement, au titre des obligations prévues aux premier et deuxième alinéas ci-dessus, elle ne peut plus être prise en compte, en tout ou en partie, à l'occasion d'une nouvelle autorisation. »

Cette disposition ne s'applique pas aux projets visés par l'article L123-1-3 du code de l'urbanisme.

Nombre de places de stationnement à réaliser

Équipement collectif (pour l'application de cette disposition, il convient de considérer comme équipement collectif tout équipement dont 70 % au moins de la surface est affectée à des activités telles que définies à l'article 6 des dispositions générales du POS) :

Le nombre de places de stationnement qui pourrait être exigé sera étudié au cas par cas en tenant compte :

- des besoins créés par l'équipement
- de ses jours et heures de fréquentation
- des possibilités de stationnement existantes à proximité.

Pour les constructions à usage d'habitation, il est exigé au minimum une place de stationnement par logement.

Pour les hébergements collectifs (foyer, logement, résidences universitaires, personnes âgées), il est exigé une place de stationnement pour trois lits.

Pour les constructions à usage de bureaux, services, commerces, il est exigé au minimum une place de stationnement pour 50 m² de surface de plancher.

Pour les hôtels, il est exigé au minimum, une place par chambre.

Pour la création de salles de restaurant, café, cabaret, boîte de nuit de moins de 100 m² de surface, il ne sera pas exigé de place de stationnement. Au-delà de 100 m², il sera exigé 10 places de stationnement pour 100 m² de surface de salle créée.

ARTICLE UL 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSESEspaces boisés classés

Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article L 130.1 du Code de l'Urbanisme.

Obligation de planter

Les plantations existantes doivent si possible être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

Les espaces libres de toute construction, les terrasses ainsi que les délaissés des aires de stationnement, doivent être plantés ou recevoir un aménagement paysager végétal.

Les aires de stationnement en surface comportant plus de quatre emplacements doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige au moins pour 100 m² de la superficie affectée à cet usage.

ARTICLE UL 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de COS.

ARTICLE UL 15 - DEPASSEMENT DU COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet.

CHAPITRE 1 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE NA

Il s'agit de zones naturelles, destinées à être urbanisées dans l'avenir. Actuellement, elles ne sont pas équipées ; elles sont donc fermées à l'urbanisation.

Leur ouverture à l'urbanisation sera décidée par la commune, dans le cadre des procédures en vigueur : révision ou modification du POS, ou création d'une ZAC. Dans tous les cas, elle sera précédée d'une concertation préalable.

ARTICLE NA 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES**1.1. Rappels :**

a) Les dispositions des articles 3 à 13 du règlement ne s'appliquent pas aux occupations et utilisations du sol suivantes :

- postes de transformation E.D.F.,
- stations de relevage,
- réseaux,

b) Sont autorisées les occupations et utilisations du sol prévues en emplacements réservés au plan de zonage et dont la liste est rappelée en annexe.

1.2. Occupations et utilisations du sol admises dans la zone

Les ouvrages électriques de distribution publique tels que les postes de transformation...

ARTICLE NA 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toutes les formes d'occupation et d'utilisation du sol, non prévues à l'article NA 1.

ARTICLE NA 3 - ACCES ET VOIRIE

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE NA 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE NA 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE NA 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions peuvent s'implanter à l'alignement ou en retrait.

ARTICLE NA 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions peuvent être implantées en limite séparative ou en retrait.

Lorsqu'une construction est implantée en retrait de la limite séparative, la distance minimum est égale à la moitié de la hauteur de la façade avec une distance minimum fixée à 2 mètres.

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

Deux constructions non contiguës doivent être éloignées l'une de l'autre d'une distance au moins égale à 2 mètres.

Règle applicable aux ouvrages techniques : les ouvrages électriques de distribution publique tels que les postes de transformation ... ne sont pas assujettis aux règles de retrait fixées à l'alinéa précédent.

ARTICLE NA 9 - EMPRISE AU SOL

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE NA 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant jusqu'au point le plus élevé du bâtiment (acrotère, faîtage), ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

La hauteur des constructions nouvelles ne doit pas dépasser 10 mètres par rapport au point de référence.

ARTICLE NA 11 - ASPECT EXTERIEUR

Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, des sites et des paysages.

ARTICLE NA 12 - STATIONNEMENT

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE NA 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE NA 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (COS)

Il n'est pas fixé de COS.

ARTICLE NA 15 - DEPASSEMENT DU COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet

CHAPITRE 2 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE NA UD

Ce sont les zones destinées à être urbanisées dans la durée de mise en oeuvre du POS. Elles seront urbanisées dans le cadre d'opérations d'ensemble réalisées sous la forme de lotissements ou de groupements d'habitation.

Elles sont actuellement insuffisamment équipées, les opérateurs devront donc réaliser les équipements internes nécessaires à la desserte et au fonctionnement de la zone.

Elles ont vocation à accueillir essentiellement des constructions à usage d'habitations individuelles.

Chaque opération devra répondre aux objectifs suivants :

- garantir une bonne organisation générale de la circulation interne du secteur,
- assurer la greffe de l'urbanisation nouvelle sur les zones urbaines périphériques,
- assurer la prise en compte de l'environnement.

L'indice c : correspond à une zone inconstructible en raison de la servitude de protection des puits de captage d'eau potable. Cette zone est située au SUD OUEST de la commune.

L'indice j : correspond à des sites soumis aux risques d'inondation d'aléa faible.

Il s'agit des zones inondées uniquement par les plus grandes crues de l'Allier, par retour d'eau derrière les digues ou par remontée de la nappe alluviale.

Les vitesses d'écoulement sont faibles, ainsi que les hauteurs de submersion.

ARTICLE NAUD 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES

1.1. Rappels :

a) Les dispositions des articles 3 à 13 du règlement ne s'appliquent pas aux occupations et utilisations du sol suivantes :

- postes de transformation E.D.F.,
- stations de relevage,
- réseaux,

b) Sont autorisées les occupations et utilisations du sol prévues en emplacements réservés au plan de zonage et dont la liste est rappelée en annexe.

1.2. Ne sont admises que les occupations et utilisations du sol suivantes

a) Les constructions visées au paragraphe ci-dessous (b) sont autorisées à condition qu'elles s'intègrent dans un schéma d'ensemble. Ce schéma d'aménagement devra garantir une bonne insertion dans le site et assurer des liaisons automobiles et piétonnes satisfaisantes avec le tissu environnant et avec d'éventuelles opérations contiguës à l'intérieur de la zone. Il devra prévoir la réalisation des équipements nécessaires au bon fonctionnement de l'ensemble et assurer une urbanisation cohérente et continue de l'ensemble de la zone. Il devra prendre en compte les prescriptions particulières éventuellement mentionnées sur le document graphique.

b) Constructions autorisées selon les conditions visées au paragraphe (a) :

- Les constructions à usage :
 - d'habitation, de service,
 - de bureaux,
 - d'équipement collectif.
 - d'activités commerciales, artisanales
- Les équipements ou ouvrages publics nécessaires au fonctionnement des réseaux.

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

1.3.1. Les installations classées sous réserve :

- a) qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants de la zone (exemples : drogueries, laveries, etc.)
- b) que soient mises en œuvre toutes dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et permettre d'éviter les pollutions, nuisances ou dangers, en prévoyant notamment l'épuration ou le traitement adapté des rejets.

1.3.2. Les affouillements et exhaussements des sols s'ils sont indispensables pour la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés.

1.3.3. A l'intérieur des secteurs affectés de l'indice j (aléa faible), les dispositions ci-après sont applicables. Dans ces zones, les constructions nouvelles, dont le plancher le plus bas sera situé au-dessus des cotes atteintes par la crue de fréquence de retour centennal, pourront être autorisées. Les caves et les sous-sols seront interdits. Les extensions limitées (inférieures à 30 %) pourront être autorisées au niveau du bâtiment existant, pour les constructions dont le niveau du plancher le plus bas est inférieur au niveau des plus hautes eaux.

ARTICLE NAUD 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits les modes d'occupation du sol non définis à l'article 1 et en particulier les suivants :

- Les constructions à usage industriel, d'entrepôts commerciaux,
- Les installations classées autres que celles mentionnées à l'article NA UD 1.

ARTICLE NAUD 3 - ACCES ET VOIRIE

3.1. Règles relatives à la présence d'accès suffisants pour desservir la construction projetée

Toute autorisation d'occupation du sol peut être refusée sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées permettant la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie. Elle peut également être refusée si les accès sont insuffisamment dimensionnés compte tenu du nombre de logements ou de m² de surface de plancher projetés ou si les accès présentent un risque pour la sécurité des personnes. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la disposition des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic. Ces voies peuvent être créées, soit sur la parcelle elle-même, soit par servitude légalement instituée.

3.2 Règles relatives à la création de nouveaux accès sur les voies publiques

Le nombre des accès créés sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, le ou les accès doivent être établis sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre. En cas de création de parking en rives le long des voies publiques, l'accès direct des places sur la voie publique est interdit, le parking doit être conçu de manière à ce que l'ensemble des places soit desservi avec un seul accès ou un nombre d'accès limités.

3.3. Règles relatives aux voies créées sur les parcelles pour la desserte des constructions projetées (caractéristiques des voies nouvelles créées à l'intérieur des parcelles)

Voies destinées à desservir des logements individuels : les voies d'accès à la construction ou aux places de stationnement réalisées sur la parcelle doivent avoir une largeur minimale de 3,50 mètres. Voiries nouvelles créées dans les lotissements ou groupements d'habitation ou voies destinées à desservir plusieurs logements : l'emprise des voies nouvellement créées doit avoir une largeur minimale de 8 m, avec une chaussée aménagée pour permettre le croisement des voitures. Toutefois, cette largeur peut être réduite à 6 m si la voie est conçue de manière à pouvoir fonctionner avec un seul sens de circulation. Par ailleurs, lorsqu'une voie n'excède pas 50 m de longueur, sa largeur peut être ramenée à 5 m si elle ne dessert pas plus de 5 logements, et à 3,50 m si elle n'en dessert qu'un seul. Les voies doivent être conçues et aménagées de manière à garantir la sécurité des piétons. Les voies en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent tourner, notamment les véhicules d'enlèvement des ordures ménagères. Les voies en impasse ne doivent pas avoir leur longueur excédant 100 mètres. Toutefois, si elles desservent plus de 50 logements, cette longueur maximum est ramenée à 50 mètres, y compris la palette de retournement. Voies piétonnes : leur largeur sera au moins égale à deux mètres. Elles seront conçues de manière à n'être pas utilisables par les engins motorisés.

3.4. Règle applicable aux ouvrages techniques : Les ouvrages électriques de distribution publique tels que les postes de transformation... ne sont pas assujettis à cette règle.

ARTICLE NAUD 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 - Assainissement

Eaux usées : Lorsque le réseau collectif d'assainissement existe, toute construction doit y être raccordée en respectant ses caractéristiques. Les installations privatives d'assainissement doivent être conformes aux dispositions de la loi sur l'eau du 3 janvier 1992 ainsi qu'à ses décrets d'application.

Eaux pluviales :

Les eaux pluviales seront obligatoirement raccordées au réseau collectif sauf dispositions contraires dans la notice d'assainissement et le plan joint en annexe.

2 - Electricité - Téléphone

Les réseaux doivent être enterrés ou dissimulés en façade. A cette fin, les lotisseurs et les constructeurs doivent réaliser des gaines et des chambres de tirage enterrées. Les raccordements aux réseaux de télécommunications seront réalisés par câbles souterrains, tant pour les installations privées que publiques, et, dans toute la mesure du possible, sans incidence visible sur l'aspect extérieur des édifices.

ARTICLE NAUD 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE NAUD 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions s'implantent en retrait de 3,5 mètres au minimum par rapport à l'alignement. Ce retrait est porté à 5 mètres au droit des portes de garage.

Les constructions annexes peuvent être implantées en retrait ou à l'alignement.

ARTICLE NAUD 7- IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7.1. Constructions principales

A l'intérieur d'une bande de 15 mètres par rapport à l'alignement : les constructions peuvent s'implanter sur les limites séparatives et d'une limite séparative latérale à l'autre.

Au-delà de la bande de 15 mètres : les constructions nouvelles s'implantent en retrait ou sur les limites séparatives si leur hauteur ne dépasse pas 4 mètres sur la limite séparative.

Marges de recul à respecter en cas d'implantation en retrait des limites séparatives:

La construction doit s'implanter à une distance minimale égale à la moitié de la hauteur de la construction mesurée à l'égout du toit ou à l'acrotère avec un minimum de 4 mètres.

7.2. Constructions annexes

Leur implantation sur les limites séparatives est autorisée à condition que leur hauteur totale soit inférieure ou égale à 4 m. Toutefois, si elles s'adossent à une construction existante édifiée sur la parcelle voisine, leur hauteur pourra atteindre celle du bâtiment sur lequel elles s'adossent, si ce dernier est de hauteur supérieure à 4 m, avec un maximum de 6 mètres hors toit. Si le bâtiment annexe n'est pas implanté à l'alignement il devra respecter une marge de recul de 2 mètres minimum.

Dans les autres cas, si leur hauteur hors-toit est supérieure à 4 m, ces constructions devront respecter des marges d'isolement égales à leur hauteur mesurée à l'égout des toitures avec un minimum de 4 mètres. Les marges de retrait fixées dans les alinéas précédents ne sont pas applicables aux ouvrages techniques (transformateurs EDF)

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

Lorsque les constructions ne sont pas contiguës la distance entre les deux bâtiments doit être au moins égale à 4 mètres. Cette distance est calculée au droit de la façade (voir croquis)

Cette règle ne s'applique pas entre un bâtiment principal et un bâtiment annexe à condition que le bâtiment annexe ait une hauteur totale inférieure ou égale à 4 mètres.

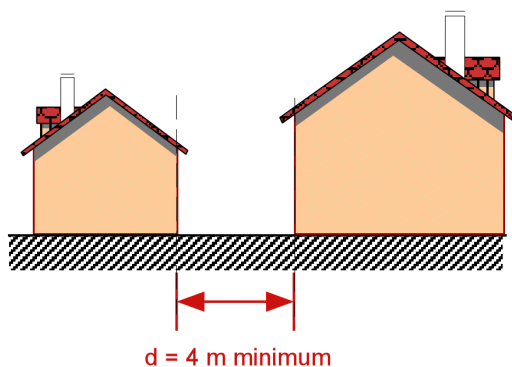
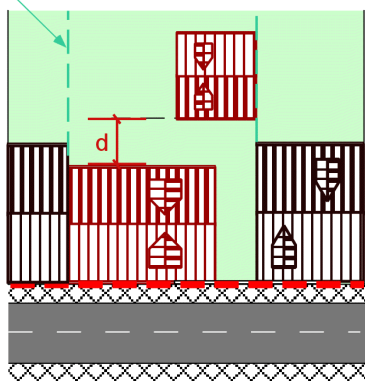
ARTICLE NAUD 9 - EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol est fixée à 35 %.

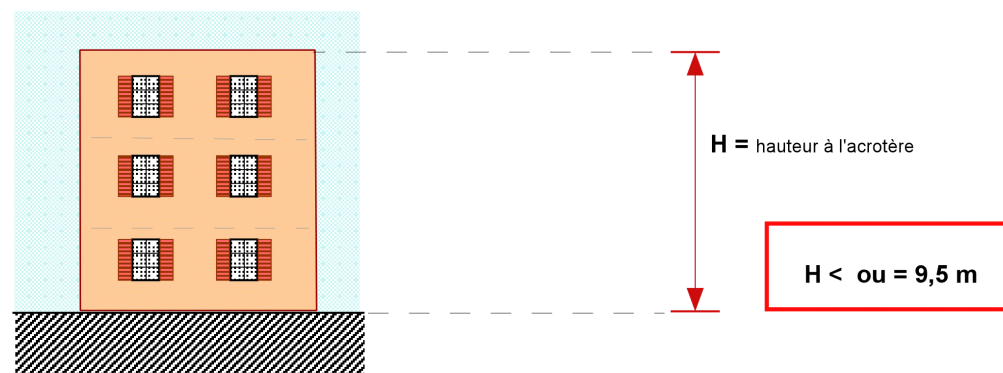
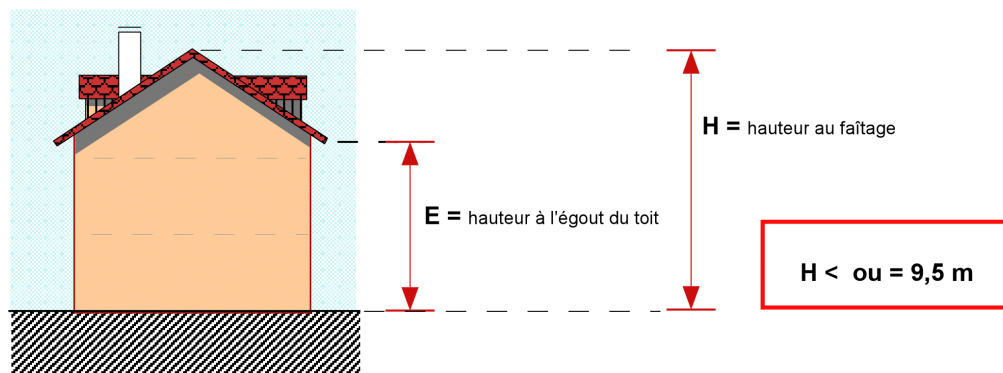
ARTICLE NAUD 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Cas de constructions non contiguës (hors bâtiment annexe de hauteur inférieure à 4 m)

Limite séparative



ARTICLE NAUD 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS



ARTICLE NAUD 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

10.1. Conditions des mesures

. La hauteur maximale des constructions est calculée à partir du terrain naturel, c'est-à-dire avant exécution de fouilles ou de remblais. Elle ne comprend pas les ouvrages techniques indispensables (acrotère, mur pignon, souches de cheminée et de ventilation...)

. En cas de terrain en pente, la hauteur maximale absolue sera mesurée au milieu de chaque section du bâtiment sous réserve que ces dernières aient des longueurs n'excédant pas 15 mètres.

10.2. Hauteur maximale des constructions

Les hauteurs maximales sont fixées à 9,5 mètres, elles correspondent à la hauteur totale du bâtiment au faitage ou à l'acrotère. (voir croquis).

ARTICLE NAUD 11 - ASPECT EXTERIEUR

1° Règles générales

Les constructions doivent s'intégrer parfaitement à leur environnement par la simplicité et les proportions de leurs volumes, l'unité et la qualité des matériaux, l'harmonie des couleurs

L'autorisation de construire sera refusée pour les projets dont l'aspect extérieur serait de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants.

Lorsque deux bâtiments d'inégales hauteurs, implantés suivant la même limite séparative, ont leur façade sur voie au même alignement, le raccordement en élévation devra être conçu de manière à harmoniser au mieux les volumes.

2° Façades

Est interdit, l'emploi à nu en parements extérieurs de matériaux préfabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit. Les fenêtres des façades doivent présenter une certaine unité d'aspect et de proportion.

3° Constructions annexes

La construction d'annexes réalisées avec des moyens de fortune, notamment avec des matériaux de démolition et de récupération, est interdite.

4° Toitures (constructions principales et annexes)

Les toitures-terrasses à pente doivent assurer une harmonie des bâtiments à édifier avec les constructions existantes.

5° Clôtures

L'emploi de plaques de béton est interdit.

6° Balcons

- les balcons : Leur saillie ne peut excéder 0,8 mètre sur le nu des façades sur voie réalisées à l'alignement. La réalisation de balcons filant sur la totalité de la façade est interdite.

7° Ouvrages techniques

Les ouvrages techniques (transformateurs EDF...) devront s'intégrer au mieux dans leur environnement, soit par un traitement esthétique, soit par un aménagement paysager.

ARTICLE NAUD 12 - STATIONNEMENT

1 - Principes

Le constructeur doit réaliser le nombre d'aires de stationnement qui lui est imparti, à l'occasion de toute construction ou installation nouvelle, sur le terrain propre à l'opération. Les dimensions des places et des accès sont indiquées en annexe. Cette obligation n'est pas applicable aux aménagements ou aux extensions mesurées de la surface de plancher des constructions existantes, si leur affectation reste inchangée.

Rappel : En application de l'article L.123-1-2 du code de l'urbanisme, « lorsque le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable ne peut pas satisfaire aux obligations résultant de l'alinéa précédent, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération, soit de l'acquisition de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.

En l'absence d'un tel parc, le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable peut être tenu de verser à la commune une participation en vue de la réalisation de parcs publics de stationnement dans les conditions définies par l'article L. 332-7-1.

Lorsqu'une aire de stationnement a été prise en compte dans le cadre d'une concession à long terme ou d'un parc privé de stationnement, au titre des obligations prévues aux premier et deuxième alinéas ci-dessus, elle ne peut plus être prise en compte, en tout ou en partie, à l'occasion d'une nouvelle autorisation. »

Cette disposition ne s'applique pas aux projets visés par l'article L123-1-3 du code de l'urbanisme.

2 - Les normes de stationnement

Pour les constructions à usage d'habitation, il est exigé au minimum une place de stationnement par logement.

Pour les hébergements collectifs (foyer, logement, résidences universitaires, personnes âgées), il est exigé une place de stationnement pour trois lits.

Pour les constructions à usage de bureaux, services, il est exigé au minimum une place de stationnement pour 50 m² surface de plancher.

Pour les constructions à usage artisanal, il est exigé au minimum une place de stationnement par 100 m² de surface de plancher d'atelier.

Pour les constructions à usage commercial de moins de 200 m² de surface de vente, il ne sera pas exigé la réalisation de places de stationnement ; au delà de 200 m² de surface de vente, il sera exigé une place par 50 m².

Pour les hôtels, il est exigé au minimum : une place par chambre

Pour la création de salles de restaurant, café, cabaret, boîte de nuit de moins de 100 m² de surface, il ne sera pas exigé de place de stationnement. Au-delà de 100 m², il sera exigé 10 places de stationnement pour 100 m² de surface de salle créée.

Pour les établissements d'enseignement :

- du 1er degré : une place par classe
- du 2ème degré : deux places par classe
- universitaire, d'enseignement pour adulte = 10 places par classe

Pour les autres équipements collectifs (publics ou privés) : le nombre de places exigées devra répondre aux besoins créés par l'équipement. Une étude devra être faite par le constructeur afin de déterminer la réalité des besoins et la manière dont ces besoins seront satisfaits en tenant compte des places qu'il réalise lui-même des possibilités de stationnement à proximité, de la fréquentation de l'équipement des autres moyens de desserte, des heures d'ouvertures, etc.

En cas de changement d'affectation il n'est pas exigé de places de stationnement pour les 200 premiers m² de surface de plancher faisant l'objet du changement d'affectation. Pour les éventuels m² supplémentaires (au-delà de 200 m²) les règles générales seront applicables.

ARTICLE NAUD 13 - ESPACES LIBRES, PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES

13.1. Rappels :

- Espaces boisés classés : les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme.

13.2.

Les espaces libres non bâtis et non affectés aux aires de circulation doivent faire l'objet d'un aménagement paysager. Les aires de stationnement en surface comportant plus de quatre emplacements doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige au moins pour 100 m² de la superficie affectée à cet usage.

ARTICLE NAUD 14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Le COS est fixé à 0,50

Cas particulier : Il n'est pas fixé de COS pour les constructions à usage d'équipements collectifs.

ARTICLE NAUD 15 - DEPASSEMENT DU COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non autorisé.

CHAPITRE 4 – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE ND

Cette zone recouvre l'ensemble des zones naturelles, de jardins ou accueillant des équipements sportifs.

L'indice c : correspond à une zone inconstructible en raison de la servitude de protection des puits de captage d'eau potable. Cette zone est située au SUD OUEST de la commune.

L'indice a: correspond à la partie endiguée de la rivière, zone soumise aux risques d'inondation les plus forts (aléa fort) : le lit de l'Allier, équipements sportifs au Nord du territoire communal.
Il s'agit d'un secteur où les hauteurs de submersion sont importantes, les vitesses d'écoulement et les débits très élevés.

L'indice i : correspond à une zone inconstructible car elle est soumise à des risques importants d'inondation (aléa moyen). Elle comprend l'ensemble des secteurs non bâtis situés au sud des Champins, au bord de l'Allier et dans le quartier de la Madeleine.
Dans ces zones, les inondations sont dues soit à des retours d'eau derrière les digues de protection, soit à des remontées importantes de la nappe alluviale, soit à des débordements d'affluents dus au contrôle aval.

ARTICLE ND 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES

1.1. Rappels

- Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés conformément à l'article L.130-1 du code de l'urbanisme et figurant comme tels aux documents graphiques.
- Les défrichements sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés conformément à l'article L.311-1 du code forestier.
- Les dispositions des articles 3 à 13 du règlement ne s'appliquent pas aux occupations et utilisations du sol suivantes :
 - postes de transformation E.D.F.,
 - stations de relevage,
 - réseaux,
- Le permis de démolir est institué en application de l'article L 421-3 du code de l'urbanisme. Il pourra être refusé ou ne sera accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les travaux envisagés sont de nature à compromettre la protection ou la mise en valeur des quartiers, des monuments et des sites.

1.2. Occupations et utilisations du sol admises sous conditions

1.2.1 Les exhaussements et affouillements de sol liés à l'activité agricole, forestière ou hydraulique ainsi qu'au traitement des eaux usées.

Les constructions et installations strictement liées aux exploitations agricoles et forestières.

Les équipements légers liés aux activités sportives de détente et de plein air et les équipements d'accueil des promeneurs à condition :

- qu'ils ne génèrent pas de nuisances
- et qu'ils soient compatibles avec la préservation du caractère naturel du site.

Est autorisée la reconstruction après sinistre des bâtiments existants, selon le volume et les modalités d'implantation du bâtiment tel qu'il était au moment du sinistre. Dans ce cas, il ne sera pas tenu compte des règles prévues aux différents articles du présent chapitre, les règles applicables étant celles permettant de reconstruire à l'identique.

Les dispositions de cet article 1.2.1 sont applicables sous réserve du respect des articles 1.2.2, 1.2.3 et 1.2.4 ci-dessous.

1.2.2 A l'intérieur des secteurs affectés de l'indice a (aléa fort), les dispositions ci-après sont applicables. Etant donnée l'importance du risque, dans cette zone aucune construction nouvelle ou aménagement nouveau ne sera autorisé.

Toutefois, les équipements ou constructions existantes, à caractère public, pourront éventuellement être aménagés dans la seule mesure où il n'en résultera pas une gêne supplémentaire à l'écoulement des eaux. Pour ces travaux, une étude hydraulique particulière, dont le cahier des charges devra être approuvé par le service chargé de la police de l'eau, pourra être exigée.

Dans le cas prévu à l'alinéa précédent, les autorisations éventuelles comporteront les précisions utiles sur la durée de l'ouvrage, ses caractéristiques par rapport à la nécessité de l'écoulement des eaux, et sur les conditions d'exploitation, notamment en cas de démontage pour les structures amovibles.

1.2.3 A l'intérieur des secteurs affectés de l'indice i (aléa moyen), les dispositions ci-après sont applicables.

Toute construction nouvelle y sera interdite.

Sous réserve de l'article 1.2.1 ci-dessus, seules des extensions limitées (inférieures à 30 % de la surface existante), sans cave ni sous-sol, des bâtiments existants, pourront être autorisées ainsi que les annexes à l'habitation (garage, abri de jardin...) dont la surface au sol est inférieure à 30 m². Les extensions pourront être autorisées au niveau de la construction existante ou au niveau du terrain naturel.

1.2.4 A l'intérieur des secteurs affectés de l'indice c (protection des puits de captage d'eau potable) : Les constructions nouvelles sont interdites. Les extensions seront possibles après avis de la Direction Départementale des Affaires Sanitaires et sociales.

ARTICLE ND 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toutes les occupations ou utilisations du sol qui ne figurent pas l'article ND1.

ARTICLE ND 3 - ACCES ET VOIRIE

3.1. Règles relatives à la présence d'accès suffisants pour desservir la construction projetée

Toute autorisation d'occupation du sol peut être refusée sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées permettant la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie. Elle peut également être refusée si les accès sont insuffisamment dimensionnés compte tenu du nombre de logements ou de m² de surface de plancher projetés ou si les accès présentent un risque pour la sécurité des personnes. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la disposition des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic. Ces voies peuvent être créées, soit sur la parcelle elle-même, soit par servitude légalement instituée.

3.2 Règles relatives à la création de nouveaux accès sur les voies publiques

Le nombre des accès créés sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, le ou les accès doivent être établis sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre. En cas de création de parking en rives le long des voies publiques, l'accès direct des places sur la voie publique est interdit, le parking doit être conçu de manière à ce que l'ensemble des places soit desservi avec un seul accès ou un nombre d'accès limités.

3.3. Règles relatives aux voies créées sur les parcelles pour la desserte des constructions projetées (caractéristiques des voies nouvelles créées à l'intérieur des parcelles)

Voies destinées à desservir des logements individuels : les voies d'accès à la construction ou aux places de stationnement réalisées sur la parcelle doivent avoir une largeur minimale de 3,50 mètres. Voiries nouvelles créées dans les lotissements ou groupements d'habitation ou voies destinées à desservir plusieurs logements : l'emprise des voies nouvellement créées doit avoir une largeur minimale de 8 m, avec une chaussée aménagée pour permettre le croisement des voitures.

Toutefois, cette largeur peut être réduite à 6 m si la voie est conçue de manière à pouvoir fonctionner avec un seul sens de circulation. Par ailleurs, lorsqu'une voie n'excède pas 50 m de longueur, sa largeur peut être ramenée à 5 m si elle ne dessert pas plus de 5 logements, et à 3,50 m si elle n'en dessert qu'un seul. Les voies doivent être conçues et aménagées de manière à garantir la sécurité des piétons. Les voies en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent tourner, notamment les véhicules d'enlèvement des ordures ménagères. Les voies en impasse ne doivent pas avoir leur longueur excédant 100 mètres. Toutefois, si elles desservent plus de 50 logements, cette longueur maximum est ramenée à 50 mètres, y compris la palette de retournement. Voies piétonnes : leur largeur sera au moins égale à deux mètres. Elles seront conçues de manière à n'être pas utilisables par les engins motorisés.

3.4. Règle applicable aux ouvrages techniques :

Les ouvrages électriques de distribution publique tels que les postes de transformation... ne sont pas assujettis à cette règle.

ARTICLE ND 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 - Assainissement

Eaux usées : Lorsque le réseau collectif d'assainissement existe, toute construction doit y être raccordée en respectant ses caractéristiques. Les installations privatives d'assainissement doivent être conformes aux dispositions de la loi sur l'eau du 3 janvier 1992 ainsi qu'à ses décrets d'application.

Eaux pluviales :

Les eaux pluviales seront obligatoirement raccordées au réseau collectif sauf dispositions contraires dans la notice d'assainissement et le plan joint en annexe.

2 - Electricité - Téléphone

Les réseaux doivent être enterrés ou dissimulés en façade. A cette fin, les lotisseurs et les constructeurs doivent réaliser des gaines et des chambres de tirage enterrées. Les raccordements aux réseaux de télécommunications seront réalisés par câbles souterrains, tant pour les installations privées que publiques, et, dans toute la mesure du possible, sans incidence visible sur l'aspect extérieur des édifices.

ARTICLE ND 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Aucune caractéristique relative à la superficie ou à la configuration des terrains n'est exigée.

ARTICLE ND 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

1 - Aucune construction ne peut être édifée à moins de 5 mètres de l'alignement.

2 - Peuvent être admises à l'intérieur de ces marges :

Les aménagements de constructions existantes qui n'entraînent pas de modifications dans la destination principale du bâtiment, sous réserve qu'il n'en résulte aucune extension horizontale ou verticale, à l'exception d'éléments légers tels que perrons, terrasses couvertes, lucarnes, etc.

ARTICLE ND 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions doivent s'implanter à une distance au moins égale à 4 mètres des limites séparatives. Toutefois, peuvent être admis à l'intérieur de ces marges : les ouvrages de distribution électrique et les aménagements des constructions existantes qui n'entraînent pas de modifications dans la destination principale du bâtiment, sous réserve qu'il n'en résulte aucune extension horizontale ou verticale, à l'exception d'éléments légers tels que perrons, terrasses couvertes, lucarnes, etc.

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

Pour les implantations de constructions non contiguës, la distance entre deux constructions sur un même terrain doit être au moins égale à 2 mètres.
Cette règle n'est pas applicable pour les ouvrages de distribution électrique.

ARTICLE ND 9 - EMPRISE AU SOL

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE ND 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE ND 11 - ASPECT EXTERIEUR

L'autorisation d'utilisation du sol, de bâtir, pourra être refusée ou n'être accordée que sous réserve de prescriptions particulières, si l'opération en cause, par sa situation, ses dimensions, son architecture ou son aspect extérieur, est de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains et à la conservation des perspectives monumentales.

ARTICLE ND 12 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou exploitations, doit être assuré en dehors des voies publiques.

ARTICLE ND 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES

Les plantations existantes sont maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

ARTICLE ND 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de COS.

ARTICLE ND 15 - DEPASSEMENT DU COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet

DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES APPLICABLES AUX CONSTRUCTIONS ET AUX CLOTURES

ZONE UDb

Aspect extérieur

1. Les constructions et installations autorisées ne doivent nuire, ni par leur volume, ni par leur aspect, à l'environnement immédiat et aux paysages dans lesquels elles s'intégreront.

2. Sont notamment interdits :

- l'emploi à nu, en parement extérieur, de matériaux destinés à être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit.
- les façades uniformément blanches
- les imitations de matériaux
- les remblais de terre en butte autour des constructions d'habitation

3 . Le permis de construire pourra être refusé ou n'être accordé que sous réserve des prescriptions spéciales, si l'architecture, les dimensions ou l'aspect général 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.

Toitures

Les constructions devront comporter une toiture constituée de pans obliques de pentes identiques comprises entre 30 et 50° pour les habitations.

Matériaux

L'emploi à nu de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit tels que carreaux de plâtre, briques creuses, agglomérés de ciment est interdit, ainsi que les imitations de matériaux telles que fausses briques, fausses pierre et faux pans de bois.

Toute construction réalisée avec des matériaux de rebut est interdite.

Est interdit l'emploi apparent de la tôle ondulée et du fibrociment.

Clôtures

a - Le long de la voie interne du lotissement (lot 13) et le long des rue J.B. Faure et du Beau Crucifix les clôtures seront constituées d'un mur en maçonnerie enduite d'une hauteur de 0,40 m minimum, l'enduit étant traité de manière semblable à celui du bâtiment principal. L'ensemble pourra être surmonté d'un grillage sur Té métallique, doublé ou non d'une haie vive, le tout ne dépassant pas 1,80 m de hauteur. En limites séparatives entre deux lots, les clôtures seront constituées d'une haie vive, doublée ou non d'un grillage noyé dans la haie, le tout ne dépassant pas 1,80 m de hauteur. Il en est de même pour les limites avec les propriétés voisines extérieures au lotissement.

Sont interdites les clôtures constituées de plaques de béton préfabriquées ou tout autre matériau similaire.

STATIONNEMENT

Le nombre de places de stationnement à réaliser par type de constructions est mentionné dans l'article du règlement de chaque zone.

Quand le nombre de places à réaliser est calculé en pourcentage de la surface de plancher (équipements collectifs, commerces, activités, etc.), la surface de référence à respecter est de 25 m² par place.

La norme applicable aux constructions ou établissements non prévus dans l'article 12 du règlement des zones est celle à laquelle ils sont le plus directement assimilables.

En application de l'article L 421-3 alinéa 4 du Code de l'Urbanisme, « lorsque le pétitionnaire ne peut satisfaire lui-même aux obligations imposées, il peut être tenu quitte de ces obligations soit en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation, soit en versant une participation, fixée par délibération du Conseil Municipal, en vue de la réalisation de parcs publics de stationnement dont la construction est prévue ».

Normes applicables aux places de stationnement :

Dimensions des places :

- longueur : 5 mètres
- largeur : 2,30 mètres
- dégagement : 5 mètres

Largeur des accès :

- sens unique : 2,50 mètres
- double sens – de 30 voitures : 3,50 mètres
+ de 30 voitures : 5 mètres

VOCABULAIRE DES FACADES

MUR: En pierre, en briques polychromes avec ou sans dessin, enduits au ciment, au plâtre ou à la chaux et sable de rivière, de texture variée, à grain fin ou grossier (gratté, taloché, projeté à la truelle ou alors lissé à l'éponge, etc...) selon de nombreuses techniques.

MODENATURE: Tout élément de décors en relief (corniche, génoise, encadrements saillants plus ou moins ouvragés, pierres d'angles, pilastres, cordons, frises, soubassements en bosse, balcons, consoles, balustres, chapiteaux, frontons, etc...)

MENUISERIE: Fenêtres, portes-fenêtres, parties fixes vitrées bois ou métalliques.

FERMETURE: Occultation volets bois se rabattant sur la façade, pleins ou ajourés, jalousies ou persiennes bois ou métal se repliant en tableaux, stores bois, métal, plastique, toile, roulés en linteau sous cache-fermeture ou lambrequin ou dans un coffret.

SERRURERIE: Protection garde-corps métal devant fenêtre, porte-fenêtre ou balcon, plus ou moins ouvragée.

PORTE D'ENTREE: Bois ou métal, plus ou moins ouvragée, avec ou sans imposte, simple ou à double battant.

PORTE COCHERE: Double, en bois souvent très mouluré et ouvragé, avec poignées et accessoires en bronze ou en cuivre.

- 1 Vélux
- 2 Lucarne
- 3 Egout - Gouttière
- 4 mur enduit
- 5 Corniche pierre à modillons (Modénature)
- 6 Encadrement pierre
- 7 Cordon pierre
- 8 Pierres d'angles
- 9 Menuiserie: porte-fenêtre
- 10 Menuiserie: imposte vitrée
- 11 Fermeture: volets bois à persiennes
- 12 Serrureries: garde-corps métallique
- 13 Porte d'entrée simple avec imposte vitrée
- 14 Devanture de magasin avec habillage
- 15 Chute eaux pluviales
- 16 Dauphin

