

DÉPARTEMENT DE L'ALLIER  
COMMUNE DE  
**MOULINS**



**APP**

APPROUVE

**1.3**

**J.MARIE FREYDEFONT  
URBANISTE**

62, Av Edouard Michelin  
63100 Clermont-Ferrand  
Tél : 04.73.90.23.03  
Fax : 04.73.90.22.15

**GROUPE SYCOMORE**

# PLAN LOCAL D'URBANISME

## REGLEMENT

### RÉVISION

#### PRESCRIPTION

Délibération du Conseil  
Municipal du 30 / 03 / 2012

#### ARRÊT DU PROJET

Délibération du Conseil  
Municipal du 09 / 12 / 2016

#### APPROBATION

Délibération du Conseil  
Municipal du 29 / 06 / 2017

### MODIFICATIONS - RÉVISIONS PARTIELLES MISES A JOUR

- 1 .....
- 2 .....
- 3 "Modification simplifiée n°2" 14/06/2019
- 4 .....
- 5 .....

# SOMMAIRE

<b>PRESENTATION DU REGLEMENT .....</b>	<b>4</b>
<b>TITRE I - DISPOSITIONS GENERALES.....</b>	<b>5</b>
<b>DISPOSITIONS GENERALES ADMINISTRATIVES ET REGLEMENTAIRES .....</b>	<b>5</b>
ARTICLE DG 1 : CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN .....	5
ARTICLE DG2 : PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT ET DES AUTRES LEGISLATION.....	5
ARTICLE DG3: DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES .....	5
ARTICLE DG4 : ADAPTATIONS MINEURES.....	6
ARTICLE DG5 : RAPPELS DES PROCEDURES APPLICABLES DANS TOUTES LES ZONES APPLICABLES A CERTAINES DESTINATIONS ET USAGES DE SOLS.....	7
ARTICLE DG6 : PREVENTION DES RISQUES ET POLLUTIONS .....	8
ARTICLE DG 7.OPPOSABILITE DES DOCUMENTS GRAPHIQUES.....	8
<b>DISPOSITIONS PARTICULIERES D'ORDRE .....</b>	<b>9</b>
<b>TECHNIQUE APPLICABLES A TOUTES LES ZONES.....</b>	<b>9</b>
rappel.....	9
ARTICLE DP 1 : IMPLANTATIONS.....	9
ARTICLE DP 2 : EMPRISE AU SOL.....	10
ARTICLE DP 3 : HAUTEUR.....	10
ARTICLE DP 4 : QUALITE URBAINE ET ARCHITECTURALE .....	10
ARTICLE DP 5 : TRAITEMENT DES ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS. COEFFICIENT DE BIOTOPE .....	11
ARTICLE DP 6 : STATIONNEMENT .....	12
ARTICLE DP 7 : EQUIPEMENT ET RESEAUX.....	14
<b>ZONE UA.....</b>	<b>17</b>
<b>SECTION 1 –DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES DES ACTIVITES : .....</b>	<b>19</b>
Article UA 1.1. Destinations des sols interdites .....	19
Article UA 1.2. Destinations des sols soumises à des conditions particulières .....	19
<b>SECTION 2. CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE .....</b>	<b>20</b>
Article UA 2.1-Implantation des constructions .....	20
Article UA 2.2 -Emprise au sol.....	24
Article UA 2.3 -Hauteur maximum des constructions.....	25
Article UA 2.4 Qualité urbaine et architecturale.....	26
Article UA 2.5 – Traitement des espaces libres et plantations. Coefficient de biotope de surface. ....	26
Article UA 2.6 -Stationnement.....	26
<b>SECTION 3 – EQUIPEMENT ET RESEAUX. ....</b>	<b>26</b>
Article UA 3.1 – Desserte par les voies publiques et privées .....	26
Article UA 3.2-Desserte par les réseaux.....	26
<b>ZONE UI .....</b>	<b>27</b>
<b>SECTION 1 –DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS,.....</b>	<b>27</b>
<b>USAGE DES SOLS ET NATURES DES ACTIVITES : .....</b>	<b>27</b>
Article UI 1.1. Destinations des sols interdites .....	27
Article UI 1.2. Destinations des sols soumises à des conditions particulières .....	27
<b>SECTION 2. ....</b>	<b>28</b>
<b>CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE .....</b>	<b>28</b>
Article UI 2.1-Implantation des constructions .....	28
Article UI 2.2 -Emprise au sol.....	28
Article UI 2.3 -Hauteur maximum des constructions.....	28
Article UI 2.4 Qualité urbaine et architecturale.....	28
ARTICLE UI 2.5 – Traitement des espaces libres et plantations. Coefficient de biotope de surface .....	29
Article UI 2.6 -Stationnement .....	30
<b>SECTION 3 – EQUIPEMENT ET RESEAUX. ....</b>	<b>30</b>
Article UI 3.1 – Desserte par les voies publiques et privées .....	30
Article UI 3.2-Desserte par les réseaux.....	30
<b>SECTION 1 –DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES DES ACTIVITES : .....</b>	<b>31</b>
Article AU 1.1. Destinations des sols interdites .....	31

Article AU 1.2. Destinations des sols soumises à des conditions particulières .....	31
<b>SECTION 2. CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE .....</b>	<b>32</b>
Article AU 2.1-Implantation des constructions .....	32
Article AU 2.2 -Emprise au sol.....	32
Article AU 2.3 -Hauteur maximum des constructions.....	33
Article AU 2.4 Qualité urbaine et architecturale.....	33
Article AU 2.5 – Traitement des espaces libres et plantations. Coefficient de biotope de surface. ....	33
Article AU 2.6 -Stationnement.....	33
<b>SECTION 3 – EQUIPEMENT ET RESEAUX. ....</b>	<b>33</b>
Article AU 3.1 – Desserte par les voies publiques et privées .....	33
Article AU 3.2-Desserte par les réseaux.....	33
<b>SECTION 1 –DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS,.....</b>	<b>34</b>
<b>USAGE DES SOLS ET NATURES DES ACTIVITES : .....</b>	<b>34</b>
Article Aub 1.1. Destinations des sols interdites .....	34
Article Aub 1.2. Destinations des sols soumises à des conditions particulières .....	34
<b>SECTION 2. CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE .....</b>	<b>36</b>
Article Aub 2.1-Implantation des constructions.....	36
Article Aub 2.2 -Emprise au sol .....	36
Article Aub 2.3 -Hauteur maximum des constructions .....	36
Article Aub 2.4 Qualité urbaine et architecturale .....	36
Article Aub 2.5 – Traitement des espaces libres et plantations. Coefficient de biotope de surface. ....	37
Article Aub 2.6 -Stationnement.....	37
<b>SECTION 3 – EQUIPEMENT ET RESEAUX. ....</b>	<b>37</b>
Article Aub 3.1 – Desserte par les voies publiques et privées .....	37
Article Aub 3.2-Desserte par les réseaux.....	38
<b>SECTION 1 –DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS,.....</b>	<b>39</b>
<b>USAGE DES SOLS ET NATURES DES ACTIVITES : .....</b>	<b>39</b>
Article A 1.1. Destinations des sols interdites.....	39
Article A 1.2. Destinations du sol soumises à des conditions particulières.....	39
<b>SECTION 2. CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE .....</b>	<b>40</b>
Article A 2.1-Implantation des constructions .....	40
Article A 2.2 -Emprise au sol .....	40
Article A 2.3 -Hauteur maximum des constructions .....	41
Article A 2.4 Qualité urbaine et architecturale .....	41
Article A 2.5 – Traitement des espaces libres et plantations. Coefficient de biotope de surface.....	41
Article A 2.6 -Stationnement .....	41
<b>SECTION 3 – EQUIPEMENT ET RESEAUX. ....</b>	<b>41</b>
Article A 3.1 – Desserte par les voies publiques et privées.....	41
Article A 3.2-Desserte par les réseaux .....	41
<b>SECTION 1 –DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS,.....</b>	<b>42</b>
<b>USAGE DES SOLS ET NATURES DES ACTIVITES : .....</b>	<b>42</b>
Article N 1.1. Destinations des sols interdites .....	42
Article N 1.2. Destinations des sols soumises à des conditions particulières .....	42
<b>SECTION 2. CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE .....</b>	<b>43</b>
Article N 2.1-Implantation des constructions .....	44
Article N 2.2 -Emprise au sol.....	44
Article N 2.3 -Hauteur maximum des constructions.....	44
Article N 2.4 Qualité urbaine et architecturale.....	44
Article N 2.5 – Traitement des espaces libres et plantations. Coefficient de biotope de surface.....	44
Article N 2.6 -Stationnement .....	44
<b>SECTION 3 – EQUIPEMENT ET RESEAUX. ....</b>	<b>45</b>
Article N 3.1 – Desserte par les voies publiques et privées .....	45
Article N 3.2-Desserte par les réseaux .....	45
<b>ANNEXE 1. LEXIQUE .....</b>	<b>46</b>
<b>ANNEXE 2. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS .....</b>	<b>50</b>
<b>ANNEXE 3. EXEMPLES DE CALCUL DU COEFFICIENT DE BIOTOPE PAR SURFACE .....</b>	<b>51</b>

# PRESENTATION DU REGLEMENT

Le présent règlement est établi conformément aux prescriptions des articles R151-9 à 151-50 du Code de l'Urbanisme. Il est composé :

- | D'un titre 1 qui s'applique simultanément avec le reste du règlement et qui est composé de deux parties :
  - > le Sous-Titre I, relatif aux dispositions générales d'ordre administratif et réglementaire ;
  - > le Sous-Titre II, relatif aux dispositions générales d'ordre technique exprimées sous forme écrite ou graphique, qui s'applique à l'ensemble des zones sauf exception mentionnée pour chaque thème. Ce chapitre traite des aspects suivants :
    - | Implantations
    - | Emprise au sol
    - | Hauteurs maximum des constructions
    - | Traitement des espaces libres et plantations. Coefficient de biotope
    - | Stationnement
    - | Desserte par les voies publiques et privées
    - | Desserte par les réseaux
- | D'un titre 2 définissant les règles spécifiques applicables à chacune des zones et secteurs.

# TITRE I - DISPOSITIONS GENERALES

## SOUS-TITRE I

### DISPOSITIONS GENERALES ADMINISTRATIVES ET REGLEMENTAIRES

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

Le présent règlement s'applique à l'ensemble du territoire de la commune de Moulins.

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

#### ARTICLE DG2 : PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT ET DES AUTRES LEGISLATION

Sont et demeurent applicables notamment :

- > les articles du Règlement National d'Urbanisme à l'exception des dispositions des articles R. 111-3, R. 111-5 à R. 111-19 et R. 111-28 à R. 111-30 et des dispositions de l'article R. 111-27 dans les aires de mise en valeur de l'architecture et du patrimoine ;
- > les servitudes d'utilité publique concernant le territoire communal faisant l'objet d'un dossier spécifique intégré au dossier de PLU et comprenant une liste et un document graphique et notamment le PPRNPI (voir article DG6) et les dispositions du site remarquable patrimonial. Dans le périmètre du Site Patrimonial Remarquable, tout projet doit respecter les prescriptions du SPR. L'avis de l'Architecte des Bâtiments de France est requis.
- > Les prescriptions des dispositions du Code du Patrimoine relatifs aux fouilles, aux découvertes fortuites et aux procédures administratives et financières en matière d'archéologie préventive.

#### ARTICLE DG3: DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme est divisé en zones délimitées au document graphique :

##### DES ZONES URBAINES :

- > Une zone urbaine mixte, la zone UA subdivisé en secteurs UAa, UAb et UAf correspondant à des types de formes urbaines différents ;
- > Une zone spécialisée, la zone UI dédiée aux activités économiques et aux équipements.

##### DES ZONES A URBANISER DE DEUX TYPES:

- > Une zone à urbaniser, la zone AU dont l'ouverture à l'urbanisation est conditionnée à une modification du PLU. La zone AU comporte un secteur AUmu qui correspond à des sites d'activités dont la mutation, probable, doit être maîtrisée.
- > Une zone à urbaniser, la zone AUb dont l'urbanisation est soumise au respect des Orientations d'Aménagement et de Programmation dont l'objet est d'assurer une cohérence de l'aménagement et à la réalisation des viabilités adaptées à la nature et à la taille de l'opération. Elle comporte deux secteurs qui se différencient par les conditions d'ouverture à l'urbanisation :
  - | le secteur 1AUb dans lequel les constructions peuvent être autorisées dans la mesure où les viabilités sont mises en place ;
  - | le secteur 2AUb qui nécessite la réalisation d'une opération d'ensemble qui peut être réalisée en plusieurs tranches opérationnelles.

### UNE ZONE AGRICOLE, LA ZONE A.

La zone A correspond au seul secteur géré par l'agriculture sur le territoire de la commune de Moulins dans lequel est implanté un siège d'exploitation. Ce secteur est couvert par un risque inondation et classé au PPRNPI en cours d'approbation en secteur peu ou pas urbanisée d'aléa fort faisant office de champ d'expansion des crues (PU fort). La zone A est une zone dans laquelle seules sont autorisées les constructions et installations strictement nécessaires à l'exploitation agricole ou forestière et les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics sous conditions.

La zone A est toute entière affectée par un risque inondation repéré au document graphique, les occupations et utilisations du sol autorisées par le PLU doivent respecter les dispositions du PPRNI applicable.

### UNE ZONE NATURELLE, LA ZONE N SUBDIVISEE EN 2 SOUS-SECTEURS :

La zone N correspond aux espaces naturels de la commune qu'il convient de protéger des atteintes fortes des aménagements et de l'urbanisation principalement pour des raisons de protection contre les risques inondation et de préservation de l'intérêt écologique du patrimoine naturel composé d'une grande diversité de milieux mais aussi pour la qualité des paysages et le rôle historique et esthétique que jouent ces espaces dans l'écosystème urbain indissociable de l'image de Moulins . La zone N comprend plusieurs secteurs :

- > NCe, secteur de corridor écologique ;
- > Nj, secteur de jardins ;

Le document graphique indique aussi :

- > les secteurs faisant l'objet d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation ;
- > les terrains classés comme espaces boisés à conserver à protéger ou à créer en application des articles L113-1 à L113-4 du Code de l'Urbanisme ;
- > les éléments caractéristiques du paysage qui sont à protéger en application des articles L151-19 et L151-23 du Code de l'Urbanisme ;
- > les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts ;
- > l'indice r indique que les secteurs concernés sont soumis aux dispositions de l'article L.2124-18 du Code général de la propriété des personnes publiques modifié en 2014 par la loi ALUR. Dans ces secteurs, l'édification de toute construction est interdite sur les terrains compris entre les digues et la rivière, sur les digues et levées, ou sur les îles.
- > les secteurs indicés cp inclus dans un périmètre de protection de captage soumis à des règles et avis particuliers ;
- > les secteurs indicés a correspondant à des secteurs situés inclus dans le site patrimonial remarquable ;
- > les marges de recul ou obligation d'implantation à l'alignement ;
- > Les secteurs affectés par un risque inondation soumis aux prescriptions du PPRNPI repérés au document graphique par des hachures.

### ARTICLE DG4 : ADAPTATIONS MINEURES

Selon l'article L152-3 du Code de l'Urbanisme, « les règles et servitudes définies par un plan local d'urbanisme :

- > 1° Peuvent faire l'objet d'adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes ;
- > 2° Ne peuvent faire l'objet d'aucune autre dérogation que celles prévues par les dispositions de la présente sous-section. »

Les possibilités de dérogation sont précisées aux articles L152-4 à L152-6.

- > Par "adaptions mineures", il faut entendre les assouplissements qui peuvent être apportés à certaines règles d'urbanisme, sans aboutir à un changement du type d'urbanisation et sans porter atteinte aux droits des tiers. Ces adaptations excluent tout écart important entre la règle et l'autorisation accordée.
- > Aucune adaptation mineure ne peut être apportée aux articles 1.1 et 1.2 du règlement de chaque zone.

## ARTICLE DG5 : RAPPELS DES PROCEDURES APPLICABLES DANS TOUTES LES ZONES APPLICABLES A CERTAINES DESTINATIONS ET USAGES DE SOLS

Le règlement est opposable à toute occupation ou utilisation du sol au-delà même des seuls travaux soumis à un régime d'encadrement (permis de construire, déclaration préalable, permis d'aménager).

- > Le permis de construire (article L421-1 du Code de l'Urbanisme) est obligatoire pour quiconque désire entreprendre ou implanter une construction d'habitation ou non, même ne comportant pas de fondation. Le permis de construire n'est cependant pas exigé pour les ouvrages qui, en raison de leur nature ou de leur très faible dimension ne peuvent être qualifiés de construction.
- > Dans les espaces boisés classés soumis aux dispositions des articles L 113-1 **et suivants du code de l'urbanisme.**
  - | Le classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.
  - | Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue au chapitre Ier du titre IV du livre III du code forestier.
  - | Dans ces secteurs, les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation.
- > Les éléments caractéristiques du patrimoine bâti et du paysage figurant au plan de zonage qui sont à protéger en application des articles L151-19 et L151-23 du Code de l'Urbanisme sont soumis aux dispositions règlementaires des articles R421-23 et R421-28 du Code de l'Urbanisme.
- > Dans les secteurs à sensibilité archéologique localisés en pièce annexe, les autorisations de construire sont soumises à l'avis du Directeur Régional des Affaires Culturelles qui pourra édicter des prescriptions spéciales pour la conservation ou la préservation d'un site.
- > Dans le secteur UAa et les secteurs indicés a, correspondant au site patrimonial remarquable et dans les périmètres de protection des monuments historiques, les autorisations de construire sont soumises à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France.
- > Permis de démolir. Toute démolition de bâtiments sur l'ensemble du territoire de la commune est soumise à autorisation de démolir conformément à l'article L 421-4 du Code de l'Urbanisme et de la délibération du conseil municipal du 19 Septembre 2008.
- > Toute édification de clôtures sur l'ensemble du territoire de la commune est soumise à autorisation administrative conformément aux dispositions de l'article L 421-4 du Code de l'Urbanisme et de la délibération du conseil municipal du 19 Septembre 2008. Cette obligation ne s'applique pas aux clôtures nécessaires à l'activité agricole ou forestière.
- > La reconstruction de bâtiments sinistrés est possible dans les limites de la Surface de Plancher (SDP) existante à la date du sinistre conformément aux dispositions du Code de l'Urbanisme à l'exception de sinistre consécutif à une inondation dans les secteurs affectés par le PPRNPI.
- > Les travaux de construction de serres, vérandas ou modifications de façades (y compris ravalement), ainsi que la pose d'enseignes publicitaires sont soumis à déclaration préalable.
- > Les piscines couvertes ou non couvertes doivent faire l'objet d'une autorisation et respecter les règles d'emprises au sol et d'implantation par rapport aux voies et aux limites séparatives fixées par le règlement. Pour les piscines ce sont les règles relatives aux annexes qui s'appliquent.

Une autorisation préalable est nécessaire notamment pour :

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

## ARTICLE DG6 : PREVENTION DES RISQUES ET POLLUTIONS

- > Dans les secteurs couverts par le PPRNPI repérés au document graphique par des hachures, les constructions et installations autorisées par le présent règlement peuvent être interdites ou soumises à des conditions spéciales. **Il est précisé que les pièces relatives à la servitude inondation intégrées au dossier correspondent au PPRNPI en vigueur mais les dispositions du PLU sont établies conformément aux prescriptions du PPRNPI en cours de révision.**
- > Conformément aux dispositions de l'article L.2124-18 du Code général de la propriété des personnes publiques modifié en 2014 par la loi ALUR, « *l'édification de toute construction est interdite sur les terrains compris entre les digues et la rivière, sur les digues et levées, ou sur les îles. Du côté du val, les ouvrages, plantations, constructions, excavations et clôtures situés à moins de 19,50 mètres du pied des levées sont soumis à autorisation préfectorale. L'autorisation prescrit les mesures nécessaires pour assurer, en toutes circonstances, la sécurité des biens et des personnes, l'accès aux ouvrages de protection, leur entretien ou leur fonctionnement. En cas de non-respect de ces dispositions, le contrevenant est passible d'une amende de 150 à 12 000 euros. Il doit, après mise en demeure préalable, procéder à la remise en état des lieux.* »
- > Dans les secteurs indicés cp correspondant à un périmètre de protection de captage d'eau potable, les services compétents devront être obligatoirement consultés.
- > La commune est concernée par un risque retrait gonflement des argiles (aléa faible à moyen) ce qui implique des mesures particulières en matière de construction.
- > La commune de Moulins est classée en zone de sismicité de niveau 2 (aléa faible) ce qui implique des mesures particulières en matière de construction.

## ARTICLE DG 7.OPPOSABILITE DES DOCUMENTS GRAPHIQUES.

Les documents graphiques du règlement (dossier 1) correspondant au plan de zonage (pièces 1.5 à 1.10) et au plan des hauteurs (pièce 1.4) ont une valeur réglementaire. Les cartes et schémas figurant au règlement écrit (pièce 1.3) ont une valeur illustrative.



## SOUS-TITRE II

### DISPOSITIONS PARTICULIERES D'ORDRE TECHNIQUE APPLICABLES A TOUTES LES ZONES

#### RAPPEL

Dans le périmètre du Site Patrimonial Remarquable, tout projet d'aménagement ou de construction doit respecter les prescriptions du règlement du SPR nonobstant les dispositions figurant ci-après.

#### ARTICLE DP 1 : IMPLANTATIONS

Les constructions nouvelles, l'aménagement ou l'extension des constructions existantes doivent respecter les indications d'implantation à l'alignement ou de marge de recul imposée figurant au document graphique et aux OAP.

Dans le périmètre du Site Patrimonial Remarquable, toute opération de reconstruction ou d'aménagement doit respecter ou restituer le parcellaire ancien avec son rythme (maintien des traces subsistantes). Une exception peut être tolérée dans le cas de parcelles étroites.

Lorsqu'une implantation à l'alignement est imposée au plan, cette obligation ne s'applique pas aux porches, arcades, galeries en rez-de-chaussée et aux loggias en étage et aux terrasses au dernier niveau. Elle ne s'applique pas non plus dans le cas d'une parcelle présentant une configuration irrégulière avec une façade sur rue trop étroite pour réaliser une construction et un fond de parcelle constructible.

Les règles de recul ne sont pas applicables aux voies piétonnes.

Des implantations différentes pourront être autorisées :

- > Dans le cas de constructions existantes implantées à l'intérieur de la marge de recul imposée au règlement ou au document graphique, des implantations différentes pourront être autorisées :
  - | dans la mesure où elles n'aggravent pas la situation de ces constructions par rapport à la voie : visibilité, accès, élargissement éventuel...
  - | Dans le cas où le respect de la règle de retrait conduit à la suppression d'un élément caractéristique du paysage ou d'un ensemble végétal présentant un intérêt écologique et/ou paysager ;
- > Dans le cas où une implantation à l'alignement est imposée au règlement ou au document graphique, des implantations en retrait (total ou partiel) peuvent être autorisées lorsque la parcelle présente une largeur de façade supérieure à 30m.
- > D'une manière générale, les constructions devront être implantées de manière à limiter les mouvements de terrain et à préserver les arbres remarquables.
- > Les locaux techniques et industriels des administrations publiques ou assimilés ne sont pas assujettis aux règles fixées à l'article 2.1 du règlement.
- > Même si elles sont situées dans une zone où l'implantation à l'alignement est imposée, les annexes et les piscines doivent respecter une marge de recul de 3 mètres minimum de l'alignement, à défaut d'une marge de recul supérieure définie au plan de zonage ou figurant à une OAP. Pour les piscines, la distance sera calculée depuis le bord du bassin jusqu'à la limite *de propriété*.
- > Saillies et débords

Les débords de toitures et ouvrages en saillies au-dessus des voies et emprises publiques sont autorisés par rapport à l'alignement dans les limites et conditions fixées au règlement de voirie et de prescriptions liées à des motifs de sécurité ou de déplacements des personnes à mobilité réduite. Ces dispositions ne s'appliquent pas aux travaux d'isolation thermique par l'extérieur. Toutefois des conditions particulières pourront être imposées en fonction de la configuration des lieux et notamment de la largeur du trottoir : ainsi une isolation par l'extérieur pourra être refusée en fonction de la situation particulière.

## ARTICLE DP 2 : EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des sous-sols à usage de réserves, parkings, caves n'est pas réglementée.  
Dans les zones inondables repérées au document graphique, les emprises au sol sont régies par le PPRNPI.

## ARTICLE DP 3 : HAUTEUR

La hauteur totale des constructions devra respecter les valeurs figurant sur le plan des hauteurs.

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant jusqu'au point le plus élevé du bâtiment (acrotère, faitage). Ne sont pas pris en compte :

- | Les ouvrages techniques propres aux bâtiments tels que souches de cheminées et de ventilation et autres superstructures.
- | les ouvrages techniques de production d'énergies renouvelables.

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.

## ARTICLE DP 4 : QUALITE URBAINE ET ARCHITECTURALE

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 pourra être refusée pour les projets dont l'aspect extérieur serait de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants.

### | 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.

### | Abris de jardins, vérandas et constructions annexes.

Les abris de jardins, vérandas et constructions annexes doivent faire l'objet d'un soin égal à celui porté aux constructions principales. Ils seront conçus de manière à limiter leur perception à partir de l'espace public.

### | Ouvrages techniques.

Les ouvrages techniques (transformateurs, local poubelle, coffrets, boîtes aux lettres...) devront être conçus de manière à limiter leur perception à partir de l'espace public et à s'intégrer de manière harmonieuse à l'ensemble de la construction.

### | Toitures (constructions principales et annexes)

Les toitures seront conçues à un, deux ou quatre pans et/ou en terrasses.

Les émergences techniques (ventilation, les panneaux solaires, ascenseurs) doivent être conçus de manière à réduire leur emprise et à minimiser leur impact visuel à partir de l'espace public.

### | Clôtures

Rappel. L'édification des clôtures est soumise à autorisation administrative conformément aux dispositions de l'article R 421-12 du CU.

**Les clôtures devront être définies de manière à assurer une cohérence de traitement avec l'espace public.**

## ARTICLE DP 5 : TRAITEMENT DES ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS. COEFFICIENT DE BIOTOPE

### Rappel

Les espaces boisés classés : les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article L 113-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

Les éléments caractéristiques du paysage figurant au plan de zonage qui sont à protéger en application des articles L151-19 et L151-23 du Code de l'Urbanisme sont soumis aux dispositions réglementaires de l'article R421-23 du Code de l'Urbanisme.

### Coefficient de biotope par surface



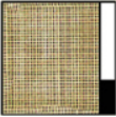

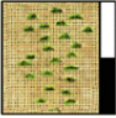




#### Définition et mode de calcul

Le Coefficient de Biotope par Surface est le rapport entre la surface éco-aménagée et la surface de la parcelle (CBS = surface éco-aménagée/surface de la parcelle).

La surface éco-aménagée étant calculée par la somme des surfaces favorables à la nature sur la parcelle, pondérées le cas échéant par un ratio correspondant à leurs qualités environnementales (voir schéma ci-après).

Ils sont calculés à l'unité foncière en zone UI et sur l'ensemble des périmètres d'aménagement d'ensemble dans les zones AUb.

Des exemples de calcul sont présentés en annexe.

Coefficient valeur écologique par m <sup>2</sup> de sorte de surface	Description des sortes de surface			
 Surfaces imperméables <b>0,0</b>	Revêtement imperméable pour l'air et l'eau, sans végétation (par ex. béton, bitume, dallage avec une couche de mortier)		Infiltration d'eau de pluie par m <sup>2</sup> de surface de toit <b>0,2</b>	Infiltration d'eau de pluie pour enrichir la nappe phréatique, infiltration dans des surfaces plantées
 Surfaces semi-perméables <b>0,3</b>	revêtement perméable pour l'air et l'eau, normalement pas de végétation (par ex. clinker, dallage mosaïque, dallage avec une couche de gravier/sable)		Verdissement vertical, jusqu'à la hauteur de 10 m <b>0,5</b>	Végétalisation des murs aveugles jusqu'à 10 m
 Surfaces semi-ouvertes <b>0,5</b>	revêtement perméable pour l'air et l'eau, infiltration d'eau de pluie, avec végétation (par ex. dallage de bois, pierres de treillis de pelouse)		Planter la toiture <b>0,7</b>	Planter sur les toits de manière extensive ou intensive
 Espaces verts sur dalle <b>0,5</b>	Espaces verts sur les dalles de rez-de-chaussée et garages souterrains avec une épaisseur de terre végétale jusqu'à 80 cm			
 Espaces verts sur dalle <b>0,7</b>	Espaces verts sans corrélation en pleine terre avec une épaisseur de terre végétale au moins de 80 cm			
 Espaces verts en pleine terre <b>1,0</b>	Continuité avec la terre naturelle, disponible au développement de la flore et de la faune			

#### Champ d'application

Le Coefficient de Biotope de surface s'impose aux zones AUb et UI.

#### Valeurs imposées.

Le coefficient varie selon les secteurs urbanisés. Il est de 0,5 dans les zones AUb et de 0,3 en zone UI.

### ■ Possibilités de dérogation au CBS imposé.

Le CBS n'est pas applicable dans les cas suivants :

- > Demande d'aménagement, de changement de destination ou d'extension d'un bâtiment existant en surélévation ;
- > En cas d'impossibilité technique justifiée par la superficie réduite ou la configuration des parcelles (parcelle étroite, parcelle d'angle...), les prescriptions de la zone inondable, la nature des sols (contraintes géotechniques), l'existence de vestiges archéologiques.
- > Extension d'un bâtiment existant inférieure à 50m<sup>2</sup> d'emprise au sol.
- > Dans le cas d'une extension de bâtiments existant sur une parcelle dont le CBS est inférieur à la norme requise, le CBS ne pourra être réduit de plus de 25%.

### ■ Traitement des espaces extérieurs

Les espaces non bâtis et non affectés aux aires de circulation devront être perméables, végétalisés et arborés. La végétation arborée existante doit être maintenue ou remplacée par des plantations équivalentes. **Le choix des végétaux répondra à un objectif d'économie d'entretien et d'arrosage. Les plantes allergènes et invasives sont proscrites.**

Les espaces extérieurs devront être pensés en lien étroit avec le bâti et en cohérence avec les espaces publics adjacents. Leur définition et leur traitement devront être précisés au stade du Permis de Construire et des demandes d'autorisation dans le cadre de procédure d'aménagement.

Les aires de stationnement créées dans le cadre d'un projet de construction ou d'aménagement, doivent être plantées. On veillera à maintenir le plus possible une perméabilité du sol. Les aires de stationnement à l'air libre comportant plus de 4 places seront plantées à raison d'un arbre pour 100 m<sup>2</sup> de la superficie affectée à cet usage. La répartition pourra être régulière ou disposés de manière équilibrée sur l'ensemble de l'aire de stationnement à condition de s'inscrire de manière cohérente dans une composition paysagère globale définie dans le volet paysager du permis.

## ARTICLE DP 6 : STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules automobiles ou des deux roues correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou de desserte collective.

Le constructeur doit réaliser le nombre d'aires de stationnement défini ci-après à l'occasion de toute construction ou installation nouvelle, sur le terrain propre à l'opération. Dans le cas d'une extension, réhabilitation, restructuration et changement de destination d'une construction existante, l'obligation de créer des places de stationnement ne s'applique qu'à l'augmentation de surface de plancher, de capacité ou du nombre de logements à condition que les places existantes sont conservées.

Cette disposition n'est pas applicable, dans le secteur UAa aux opérations d'une taille égale ou inférieure à 10 logements.

En cas d'impossibilité de réaliser les places de stationnement imposées au règlement, il pourra être fait application des dispositions prévues à l'article L 151-33 du code de l'urbanisme qui prévoit que « *Lorsque le règlement impose la réalisation d'aires de stationnement pour les véhicules motorisés, celles-ci peuvent être réalisées sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat.*

*Lorsque le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable ne peut pas satisfaire aux obligations résultant du premier alinéa, 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 ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.*

*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 articles L. 151-30 et L. 151-32, elle ne peut plus être prise en compte, en tout ou en partie, à l'occasion d'une nouvelle autorisation. »*

La norme applicable aux constructions ou établissements non prévus dans le tableau ci-après est celle à laquelle ils sont le plus directement assimilables.

● Normes applicables aux places de stationnement sur l'ensemble des zones U et AU:

┆ Véhicules motorisés

La surface de référence à respecter est de 25 m<sup>2</sup> par place.

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

TYPE	NOMBRE DE PLACES	COMMENTAIRES
Habitat collectif	1 place par logement de moins de 70 m <sup>2</sup> de SDP 1,5 place au-delà de 70m <sup>2</sup> de SDP	Dont 0,5 intégrée à une aire mutualisée dans le cas d'opération de plus de 10 logements
Habitat individuel	2 places par logement	Dont 0,5 intégrée à une aire mutualisée dans le cas d'opération de plus de 10 logements
Logements locatifs sociaux	1 place par logement	Application de l'article L151-33 du CU
Hébergements collectifs	Suivant étude de besoins	Foyer-logement, résidences universitaires, personnes âgées...
Bureaux, services	1 place pour 50 m <sup>2</sup> de surface de plancher (SDP).	
Artisanat et industries	1 place pour 100 m <sup>2</sup> de surface de plancher (SDP).	
Commerces	1 place pour 50 m <sup>2</sup> de surface de vente au-dessus de 200 m <sup>2</sup> de surface de vente.	Il n'est pas exigé de place de stationnement pour les commerces dont la surface de vente est inférieure à 200 m <sup>2</sup> sauf en zone UI.
Hébergements hôteliers	Suivant étude de besoins	
Salles de restaurant, café, cabaret, boîte de nuit	10 places pour 100 m <sup>2</sup> de surface de salle créée.	Il n'est pas exigé de place de stationnement pour les 100 premiers m <sup>2</sup> de surface de salle
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Suivant étude de besoins	

*Conformément à l'article L151-36 du code de l'urbanisme, « pour les constructions destinées à l'habitation, autres que celles mentionnées aux 1° à 3° de l'article L. 151-34, situées à moins de cinq cents mètres d'une gare ou d'une station de transport public guidé ou de transport collectif en site propre et dès lors que la qualité de la desserte le permet, il ne peut, nonobstant toute disposition du plan local d'urbanisme, être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement ».*

Dans le cas d'opération de plus de 20 logements, les aires de stationnement devront être munies de dispositifs de recharge pour les véhicules électriques.

Les aires de stationnement des véhicules motorisées réalisées à l'aire libre feront l'objet d'un traitement de surface conçu de manière :

- | à assurer une cohérence avec l'espace public lorsqu'elles sont établies en continuité avec celui-ci ;
- | à limiter au maximum les surfaces imperméabilisées (pavés enherbés, terre armée végétalisée ou tout autre dispositif non étanche ...) ;
- | à contribuer à la reconstitution d'une capacité de stockage en eau dans les secteurs indicés i.
- | à limiter leur impact visuel à partir de l'espace public. Les stationnements sous forme de box en pied d'immeuble donnant directement sur l'espace public sont interdits.

### I Aires de stationnement vélos

Des aires de stationnement dédiées aux vélos seront réalisées conformément aux textes en vigueur (voir ci-dessous). Les emplacements de stationnement seront réalisés soit :

- | sous la forme d'un local dédié au stationnement vélo intégré au bâtiment.
- | Sous forme d'abris intégrés dans la conception des espaces collectifs.

Ils devront être facilement accessibles à partir de l'espace public et sécurisés.

#### Article L151-30

« Lorsque le règlement prévoit des obligations en matière de stationnement des véhicules motorisés, il fixe des obligations minimales pour les vélos pour les immeubles d'habitation et de bureaux, dans le respect des conditions prévues au I de l'article L. 111-5-2 du code de la construction et de l'habitation ».

## ARTICLE DP 7 : EQUIPEMENT ET RESEAUX

### DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

#### ● Accès/voirie

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

L'aménagement des voies doit respecter la réglementation en vigueur notamment celle relative à l'accessibilité des personnes à mobilité réduite.

### I 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 secours et de lutte contre l'incendie.

Elle peut également être refusée si les accès sont insuffisamment dimensionnés compte tenu du nombre de logements ou de m<sup>2</sup> 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 nombre, 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.

### I 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. Toutefois, des accès directs pourront être autorisés dans le cas d'opération d'ensemble dans les zones AUB ou le long des voies à faible circulation dans toutes les zones à condition de ne pas créer un risque pour la sécurité des personnes.

### I 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 doivent présenter des caractéristiques adaptées à la situation et à la taille de l'opération qu'elles desservent. La largeur minimum des voies sera de :

- | 3,5 m pour les opérations de moins de 5 logements ;
- | 6m pour les opérations de plus de 5 logements.

### Les voies en impasse

Elles pourront être autorisées dans l'un des cas suivants :

- | Lorsque le maillage sur des voies existantes est impossible techniquement (ou économiquement) pour des motifs topographiques, de présence d'une parcelle bâtie ou s'il conduit à la destruction d'un élément caractéristique du paysage ;
- | Dans le cas d'opération d'ensemble prévoyant une aire de stationnement mutualisée au début de l'impasse;
- | Lorsque la continuité est assurée par un cheminement piéton et/ou vélos.

Pour l'application de cette règle, ces conditions ne sont pas cumulatives.

Elles devront avoir les caractéristiques suivantes :

- | Leur longueur ne peut excéder 100m.
- | Cette longueur maximum est ramenée à 50 mètres, y compris la palette de retournement si elles desservent plus de 50 logements ;

Les voies en impasse, doivent être aménagées de telle sorte que le demi-tour soit rendu possible par une aire de retournement ou une aire de manœuvre. Les caractéristiques techniques du dispositif de retournement ou de manœuvre doivent être adaptées aux véhicules de secours et d'enlèvement des ordures ménagères (sauf si un point de regroupement des déchets est prévu au début de l'impasse).

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

## DESSERTE PAR LES RESEAUX

### ● Eau potable

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

### ● Eaux usées

Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement collectif en respectant les caractéristiques d'un système séparatif à l'intérieur de l'unité foncière et selon les conditions fixées par le règlement général d'assainissement.

En l'absence d'un tel réseau, les eaux usées seront dirigées vers un système d'assainissement non collectif réalisé selon les préconisations du Service Public d'Assainissement Non Collectif. Il devra être conçu de manière à pouvoir être raccordé au réseau public, si celui-ci venait à être réalisé, dans un délai de 2 ans.

Toutes les évacuations situées à un niveau inférieur à celui de la voirie doivent notamment être munies d'un dispositif anti-refoulement.

Conformément à l'article L 1331-10 du Code de la Santé Publique, l'évacuation des eaux usées non domestiques est soumise à autorisation. Celle-ci peut être subordonnée à certaines conditions, notamment à un prétraitement approprié.

### ● Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur tout terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (articles 640 - 641 du Code Civil).

Les eaux de ruissellement seront prioritairement conservées sur la parcelle lorsque les conditions le permettront. A défaut, elles seront évacuées vers un exutoire naturel, sous réserve de l'autorisation de son gestionnaire, ou dans le réseau de collecte des eaux pluviales selon les conditions définies par le règlement général d'assainissement.

Les nouveaux aménagements ou projets de construction dont les eaux de ruissellement sont destinées à rejoindre le réseau de collecte public, qu'ils augmentent ou non la surface imperméabilisée avant travaux, sont soumis à des règles de limitation de débit de fuite fixées par le règlement général d'assainissement.

Pour cela, on privilégiera des formes alternatives de traitement en aérien (noues, parking, parc ou plaine inondable, tranchées drainantes, rétention en terrasses ...) de préférence à des dispositifs enterrés ou des bassins techniques nécessitant une clôture. Les dispositifs devront s'intégrer dans la composition paysagère d'ensemble. Ils devront être conçus, chaque fois que cela sera possible, pour permettre d'autres usages que la simple rétention.

Dans le cas particulier d'aménagements générateurs de risques accidentels de déversement d'huiles ou hydrocarbures sur les sols, l'installation d'un séparateur à hydrocarbures ou de tout autre dispositif biologique sera obligatoire, avant le raccordement au réseau public d'eaux pluviales. Ce dispositif sera dimensionné selon les normes en vigueur.

Les installations permettant la récupération et l'utilisation des eaux pluviales à des fins domestiques sont encouragées.

Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et à la rétention sont à la charge exclusive du constructeur qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain sans porter préjudice aux fonds voisins ou à la voirie.

Toutes les évacuations situées à un niveau inférieur à celui de la voirie doivent notamment être munies d'un dispositif anti-refoulement.

- **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.

## COLLECTE DES DECHETS

Les projets soumis au permis de construire doivent comporter des locaux de stockage des déchets adaptés à la taille de l'opération. Les locaux devront être dimensionnés de manière à permettre le stockage et la manipulation aisés des différents bacs et positionnés de manière à faciliter leur manipulation tout en limitant leur impact visuel à partir de la voie publique.

Les dispositifs de stockage devront respecter les prescriptions de l'autorité compétente en matière de collecte de déchets. Ils pourront être mutualisés dans le cadre d'opérations d'ensemble sous forme de points de regroupement.



## TITRE II

# REGLES SPECIFIQUES A CHAQUE ZONE

### ZONE UA

La zone UA est une zone urbaine suffisamment équipée pour accueillir de constructions nouvelles. Elle se caractérise par la diversité des types d'habitat et de fonctions urbaines qu'il convient de conforter. Elle comporte plusieurs secteurs :

- | **Le secteur UAa** couvre le noyau historique et ses extensions successives. Il englobe différentes formes urbaines articulées par une structure d'espaces publics et de tracés ordonnée composée d'avenues et de boulevards de ceinture. Le bâti est en règle générale établi en ordre continu à l'exception des grands monuments et édifices publics. Si le noyau médiéval et les lotissements du XIXème siècle présentent une grande homogénéité dans sa morphologie générale, ses caractéristiques architecturales et ses ambiances, les extensions intègrent des formes urbaines et des typologies architecturales, d'échelle et de caractère différents. La restructuration et la densification des cœurs d'îlots ont accentué ce phénomène. On note par ailleurs un contraste fort entre le centre médiéval particulièrement dense et les îlots péricentraux qui ont conservé une trame de jardins et de parcs établie sur le domaine privé. Le centre accueille une grande diversité et mixité de fonctions urbaines à l'échelle de l'immeuble ou de l'îlot qu'il convient de conforter pour préserver les qualités d'animation urbaine du centre-ville. Les deux enjeux majeurs de ces quartiers qu'intègre le règlement sont :

  - > le maintien de la diversité commerciale. La ville de Moulins a décidé de mettre en œuvre les dispositions de l'article L 151-16 du code de l'urbanisme qui permet « *d'identifier et de délimiter les quartiers, îlots et voies dans lesquels est préservée ou développée la diversité commerciale, notamment à travers les commerces de détail et de proximité, et de définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer cet objectif* ».
  - > la réhabilitation et la reconquête du parc de logements existant que le règlement doit permettre pour assurer de bonnes conditions d'habitabilité tout en assurant la protection des valeurs patrimoniales du centre historique suivant les dispositions du Site Patrimonial Remarquable (SPR).
- | **Le secteur UAb** correspond aux extensions urbaines contemporaines accueillant une diversité de formes urbaines, de types d'habitat et de fonctions urbaines avec la présence d'équipements publics structurants (gare, hôpital, équipements administratifs ou d'enseignement...). Elle rassemble des quartiers proches du centre-ville et des nouveaux quartiers en extension développés dans les années 70/80 à Moulins Sud et au nord de la ville (Chartreux, Gateaux). Ces quartiers bénéficient d'un accès aux transports en commun. Ils renferment un potentiel d'accueil de nouveaux programmes divers qui doit pouvoir être valorisée dans une logique de densification et de renouvellement urbain et de diversité des types d'habitat et de mixité fonctionnelle. Dans ces quartiers, le bâti est souvent associé à des jardins potagers ou d'agrément support d'une trame végétale diffuse dont il convient d'assurer le renouvellement et la continuité pour des motifs de biodiversité ordinaire, de confort climatique et de maîtrise des rejets d'eaux pluviales.
- | **Le secteur UAf** correspond aux faubourgs qui se sont développés, essentiellement au nord-est de la ville, le long de la route de Decize et de la rue de Bourgogne. A vocation dominante d'habitat, ces faubourgs présentent des caractéristiques morphologiques très typées avec :

  - > un alignement bâti constitué de petites maisons basses implantées souvent en mitoyenneté ;
  - > une trame parcellaire de taille et de forme irrégulière mais souvent en lanière ;
  - > des cœurs d'îlot de profondeur variable occupés majoritairement par des jardins et vergers.

« L'étanchéité » de ces îlots et les contraintes réglementaires du POS ont fait que les cœurs d'îlots ont peu évolué dans le temps. De ce fait, ces faubourgs offrent un potentiel foncier significatif qui prend une valeur stratégique dans un contexte réglementaire de réduction de l'étalement urbain et de développement de la ville sur elle-même. La situation privilégiée de ces secteurs proches du centre-ville et des équipements

amènent à reconsidérer les dispositions réglementaires applicables pour mieux valoriser ce foncier disponible sans pour autant faire disparaître leurs singularités morphologiques qui font leur qualité d'image et de vie.

L'indice « a » indique que le secteur est soumis aux prescriptions du site patrimonial remarquable.

L'indice « cp » indique que le secteur est inclus dans un périmètre de protection de captages d'eau potable. Toute construction nouvelle est interdite et les extensions des constructions existantes sont soumises à l'avis des services compétents.

L'indice r indique que les secteurs concernés sont soumis aux dispositions de l'article L.2124-18 du Code général de la propriété des personnes publiques modifié en 2014 par la loi ALUR. Dans ces secteurs, l'édification de toute construction nouvelle est interdite sur les terrains compris entre les digues et la rivière, sur les digues et levées ou sur les îles.

De plus, dans les secteurs affectés par un risque inondation repérés au document graphique, les occupations et utilisations du sol autorisées par le PLU doivent respecter les dispositions du PPRI applicable.

## SECTION 1 –DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES DES ACTIVITES :

### ARTICLE UA 1.1. DESTINATIONS DES SOLS INTERDITES

Sont interdits sur l'ensemble de la zone :

- > Les installations classées autres que celles mentionnées à l'article UA 1.2 suivant ;
- > Les constructions et installations à usage agricole et forestier ;
- > Les constructions et installations à usage industriel ou d'entrepôt sauf celles mentionnées à l'article UA 1.2 suivant;
- > Les affouillements et exhaussements de sol, à l'exception de ceux visés à l'article UA 1.2 suivant ;
- > Les dépôts de véhicules et garages collectifs de caravanes ou de résidence mobiles de loisirs
- > Le changement de destinations ou sous-destinations des locaux commerciaux existants en rez-de-chaussée à des fins de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle (agences immobilières, banques, assurance, travail temporaire, bureau de vente, agences de voyage, auto-école...) ou de bureaux est interdit sur les voies suivantes, repérées aux documents graphiques au titre de l'article L.151-16 du Code de l'Urbanisme :
  - | Place d'Allier des deux côtés des rues M Dombasle et Blaise Pascal à la rue Paul Bert ;
  - | Rue du Four et place du Four, rue des Jardins Bas ;
  - | Rue Laussedat ;
  - | Rue Datas et place de la Liberté (des deux côtés) ;
  - | Rue d'Allier, de la place d'Allier à la rue R.Girodeau.
  - | Rue Paul Bert de la Place d'Allier à la rue Gambetta.
  - | Rue de l'Horloge, place de l'Hôtel de Ville
  - | Rue François Peron jusqu'à la rue du Creux du Verre

Cette disposition s'applique également aux changements de destination des locaux commerciaux ou de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle existants en rez-de-chaussée à des fins d'habitation et d'annexes aux habitations.

De plus, toute édification de construction est interdite dans les secteurs indicés UAb cp dans les secteurs indicés r » soumis à l'article L.2124-18 du Code général de la propriété des personnes publiques.

### ARTICLE UA 1.2. DESTINATIONS DES SOLS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sous réserve du respect des prescriptions du PPRNPI dans les secteurs affectés par un risque inondation repérés au document graphique, du site patrimonial remarquable dans les secteurs indicés a et de la servitude de protection de captage dans les secteurs indicés cp.

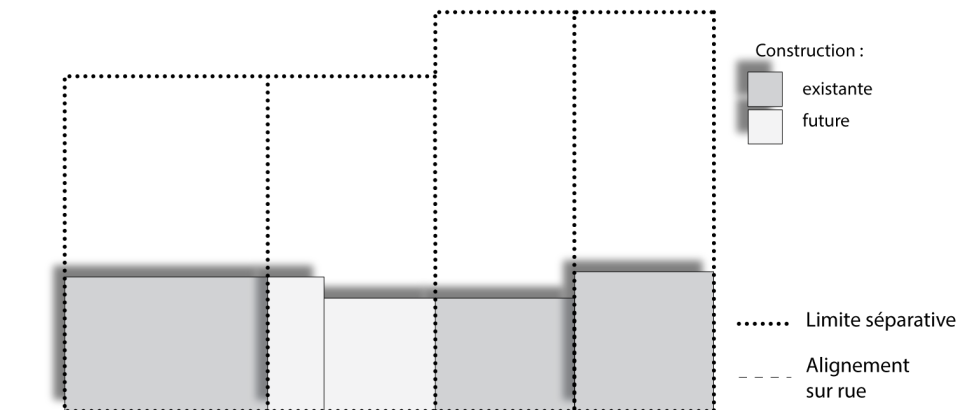
- > Les affouillements et exhaussements de sol directement nécessaires à la réalisation et au fonctionnement des constructions et installations autorisées.
- > Les piscines constituant un complément à l'habitation, sous réserve qu'elles s'intègrent à leur environnement et que leur implantation ne cause pas de gêne au voisinage dans leur fonctionnement technique et dans leur exploitation.
- > les installations classées à condition qu'elles soient nécessaires à la vie des habitants et que soient mises en œuvre toutes dispositions permettant d'éviter les dangers et nuisances pour le voisinage, conformément à la réglementation en vigueur.
- > Les constructions et installations à usage industriel sous réserve que l'activité ne crée pas de nuisances excessives pour le voisinage.
- > Les constructions à usage d'entrepôt à condition qu'elles constituent le complément d'une activité située sur la même unité foncières ainsi que les travaux sur les entrepôts existants.

## SECTION 2. CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

### ARTICLE UA 2.1-IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

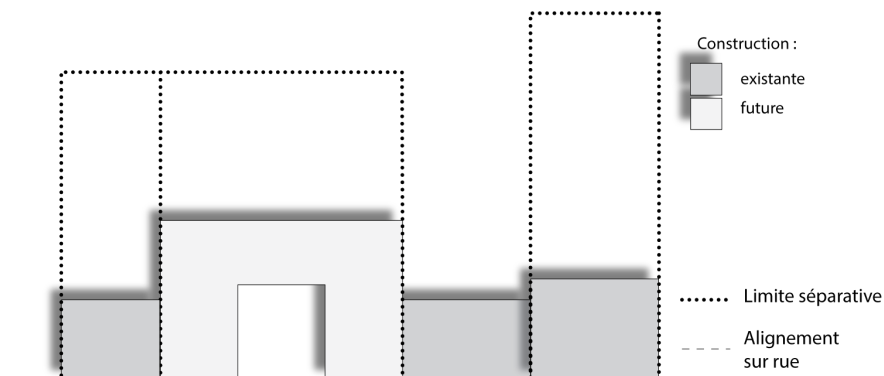
#### A/ IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

- **Règles générales**  
Conformément aux prescriptions mentionnées au chapitre conditions générales.
  - **Règles particulières**
    - ┆ Dans le secteur UAa
- Les constructions seront implantées à l'alignement des voies et emprises publiques.

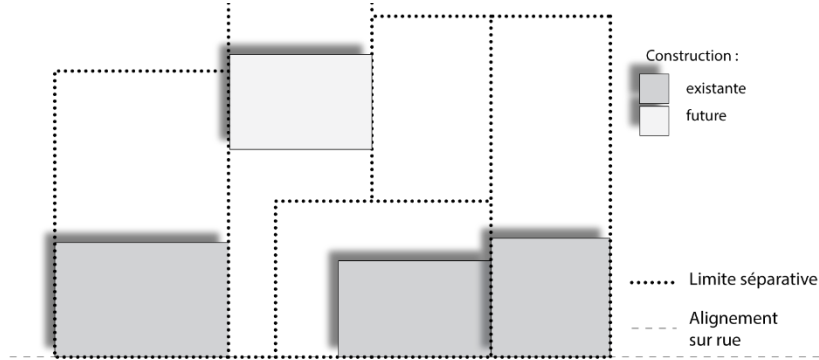


#### Cas particulier : tènement foncier supérieur à 5000 m<sup>2</sup>

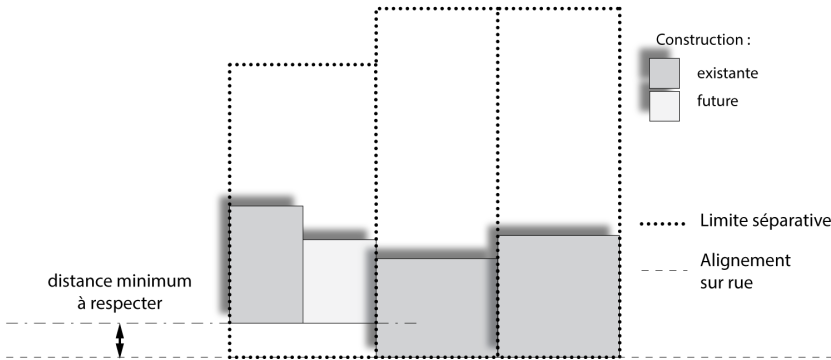
Des implantations différentes pourront être autorisées dans le cas d'opération de densification ou de restructuration d'îlot portant sur un tènement foncier de plus de 5000 m<sup>2</sup> à condition d'assurer une forme de continuité morphologique avec le bâti existant.



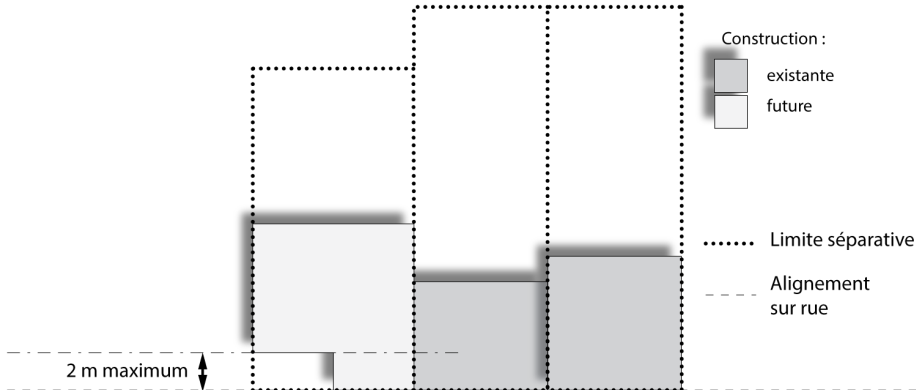
**Cas particulier : parcelle étroite**



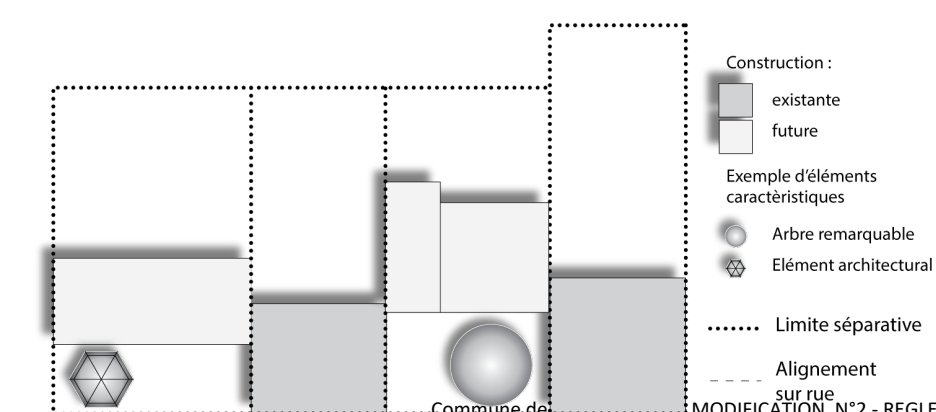
**Cas particulier : extension d'un bâtiment implanté en retrait de l'alignement**



**Cas particulier : les décrochements**



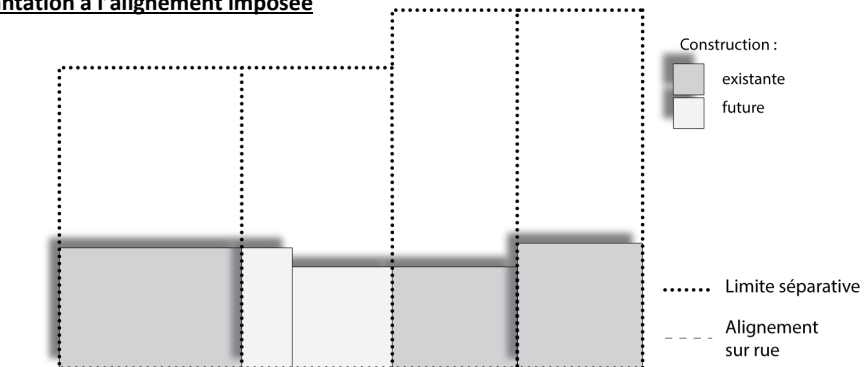
**Cas particulier : Éléments caractéristiques**



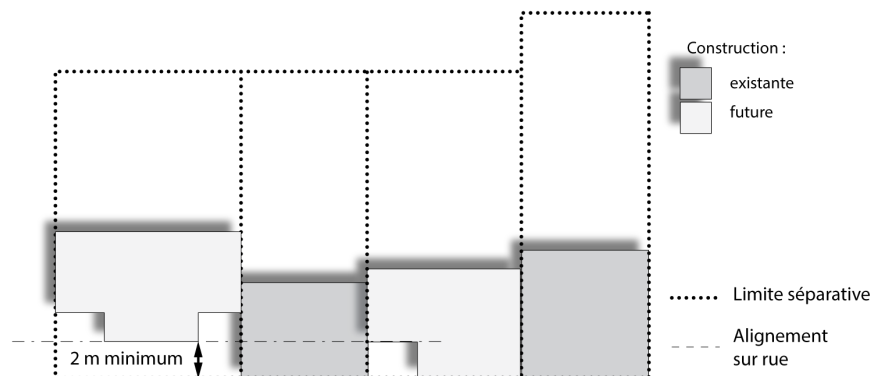
Dans les secteurs UAb et UAf

Sauf indications contraires portées au plan de zonage (implantation à l'alignement ou marge de recul imposée), les constructions peuvent s'implanter à l'alignement ou en retrait minimum de 2m de l'alignement.

#### Implantation à l'alignement imposée



#### Implantation hors alignement imposé



## **B/ IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Lorsqu'une construction est implantée en retrait de la limite séparative, la distance minimale du retrait 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 3 mètres.

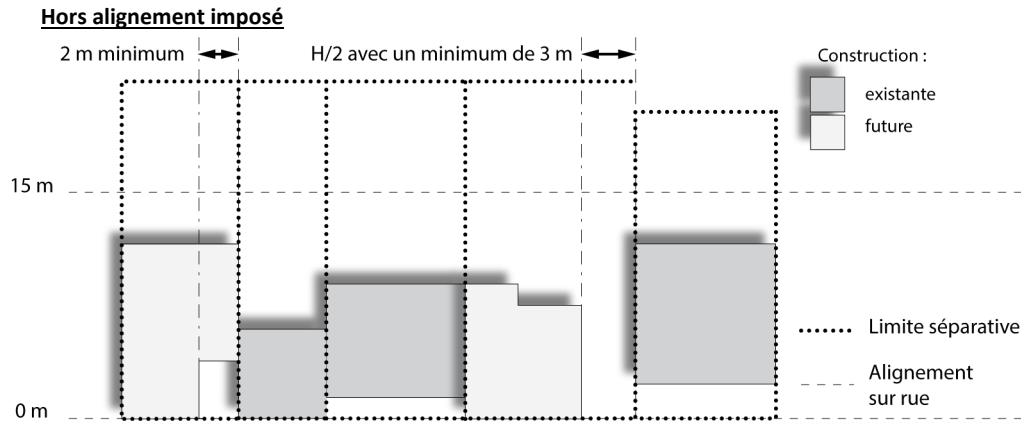
### ● Dans la bande de 15m par rapport à l'alignement actuel ou futur des voies et emprises publiques

■ Dans les secteurs UAa et le long des voies repérées au plan de zonage sur les autres secteurs (UAb et UAf), les constructions doivent s'implanter d'une limite séparative à l'autre. Toutefois la construction peut être édifiée en retrait dans l'une ou l'autre de ces conditions :

- > si une construction existante est édifiée en limite séparative sur le fonds voisin et qu'elle présente des ouvertures dans la façade implantée en limite séparative,
- > 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.
- > dans le cas d'une opération d'ensemble portant sur une unité foncière d'une superficie supérieure ou égale à 5000 m<sup>2</sup> pour des raisons de cohérence de la composition urbaine et paysagère.

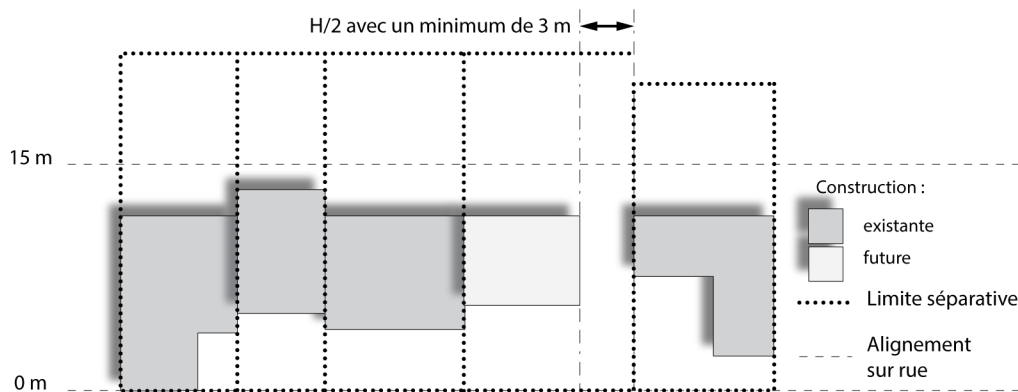
■ Dans le secteur UAa, lorsqu'une construction est établie en retrait de la limite séparative, l'alignement sur le domaine public doit être prolongé par un mur de clôture, éventuellement accompagné d'un accès, jusqu'à la limite du fond voisin réalisé dans les mêmes matériaux que le bâtiment.

■ Dans le secteur UAb, en dehors des voies repérées au plan, les constructions nouvelles peuvent être implantées en limite séparative ou en retrait dans la bande de 15m par rapport à l'alignement et emprises publiques.



- Dans le secteur UAf** en dehors des voies repérées au plan de zonage, les constructions devront être implantées au moins sur une limite séparative latérale, dans une bande de 15m par rapport à l'alignement des voies existantes ou à créer.

**Obligation de s'implanter au moins sur une limite**

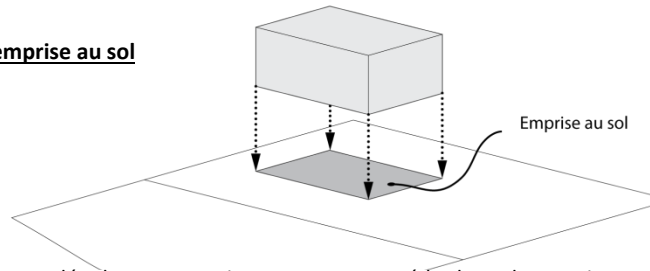


- Au-delà d'une profondeur de 15 m dans les secteurs UAa, UAf et UAb** les constructions peuvent s'implanter sur les limites séparatives latérales ou le fond de parcelle dans les cas suivants :

  - dans le cas de constructions en R+1 de hauteur inférieure ou égale à 7m dans les limites fixées à l'article 2.2 et sous réserve des autres dispositions du règlement ; pour l'hébergement hôtelier, les constructions pourront atteindre R+3 ;
  - si la façade implantée en limite s'adosse à un mur pignon aveugle existant sur au moins les  $\frac{3}{4}$  de son linéaire à condition de ne pas dépasser les héberges du bâtiment existant sur le fonds voisin.

**ARTICLE UA 2.2 -EMPRISE AU SOL**

**Définition de l'emprise au sol**



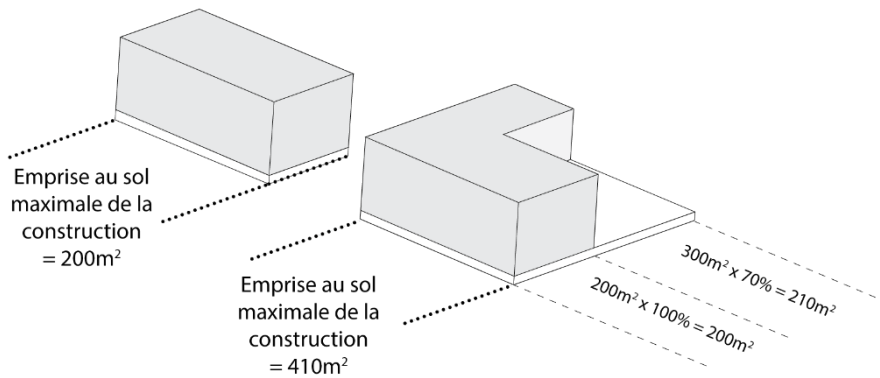
L'emprise au sol cumulée des constructions ne pourra excéder les valeurs suivantes :

**Dans le secteur UAa et dans le secteur UAb sauf prescriptions contraires du PPRNPI:**

- > pour les 200 premiers m<sup>2</sup> de terrain l'emprise au sol peut atteindre 100 %
- > pour les m<sup>2</sup> supplémentaires elle est fixée à 70 %.

Superficie du terrain = 200m<sup>2</sup>

Superficie du terrain = 500m<sup>2</sup>



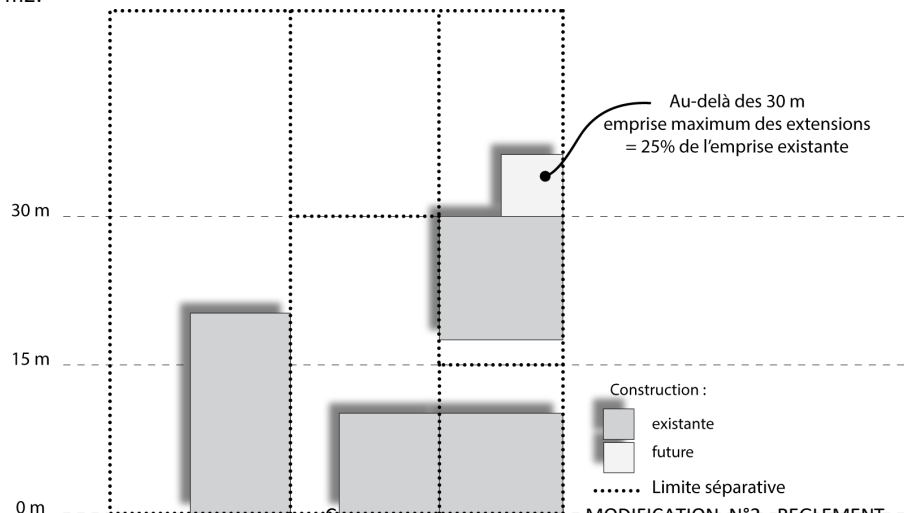
**Dans le secteur UAf**

L'emprise au sol des constructions pourra atteindre 100% dans une bande de 15m par rapport à l'alignement des voies existantes ou à créer et 50% dans la bande de 15m à 30m par rapport à l'alignement des voies existantes ou à créer. Au-delà de la bande de 30 m, seuls les abris de jardins, annexes (y compris les piscines) et serres pourront être implantées. Toutefois des extensions de constructions existantes situées en limite ou au-delà de la bande des 30m pourront être autorisées dans la limite de 25% de l'emprise existante.

Ces dispositions ne sont pas applicables aux opérations d'aménagement d'ensemble portant sur un tènement foncier de plus de 10 000 m<sup>2</sup> et comprenant au moins 10 logements pour lesquelles l'emprise au sol cumulée des constructions est fixée à 50%.

Il n'est pas fixé de règles pour les parcelles inférieures à 200 m<sup>2</sup>.

Sur l'ensemble de la zone UAf, l'emprise au sol des annexes, des abris de jardins et des serres ne peut excéder 35 m<sup>2</sup>.





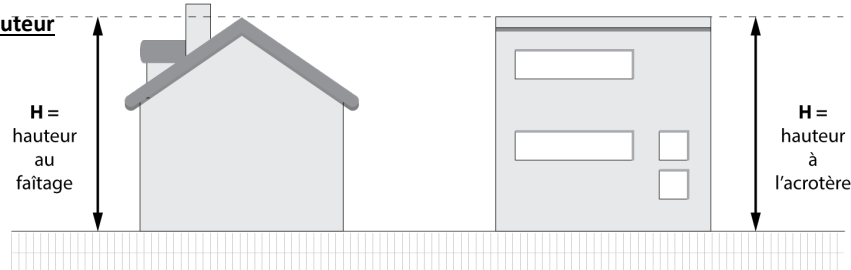
**ARTICLE UA 2.3 -HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS**

● **Sur l'ensemble de la zone :**

La hauteur maximale des constructions ne pourra excéder la valeur portée au document graphique du règlement.

La hauteur totale des annexes, des abris de jardins et des serres ne pourra pas excéder 4m.

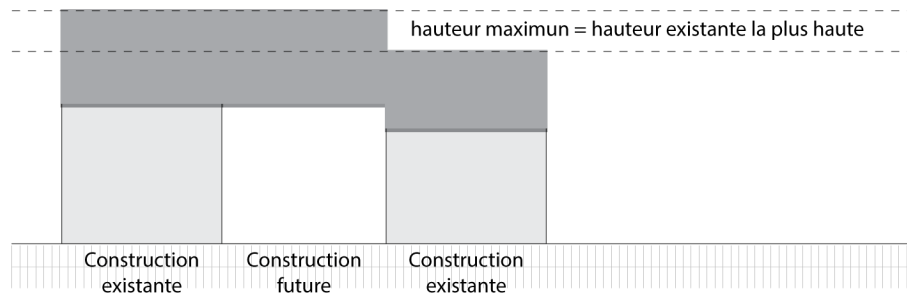
**Calcul de la hauteur**



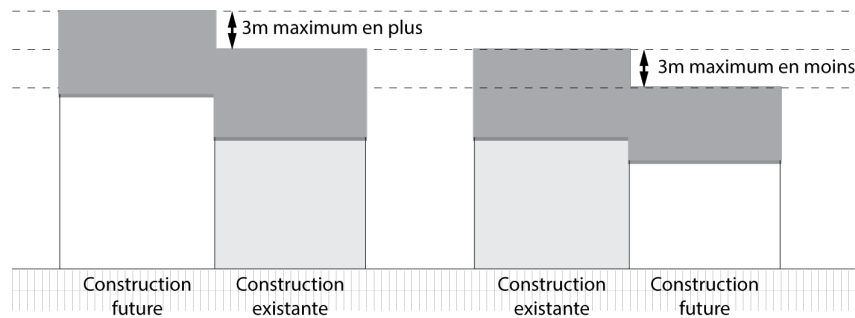
● **De plus dans les secteurs UAa,**

en complément des hauteurs maximales définies ci-dessus, les constructions nouvelles doivent respecter l'épannelage des constructions voisines :

- > Lorsqu'une construction est accolée à des bâtiments existants des deux côtés, la hauteur sera limitée à la hauteur du bâtiment le plus haut.

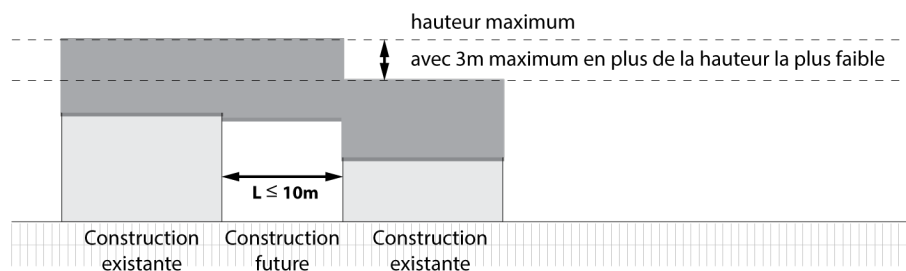


- > Lorsqu'une construction est accolée à un seul bâtiment, la différence de hauteur est limitée à 3m en plus ou en moins.



● **Cas particulier :**

si la façade sur rue est inférieure ou égale à 10 mètres de long, la hauteur de la nouvelle construction sera au maximum 3 m au-dessus du bâtiment le plus pas sans pouvoir excéder la hauteur du bâtiment le plus haut



## ARTICLE UA 2.4 QUALITE URBAINE ET ARCHITECTURALE

- **Règles générales**  
Conformément aux prescriptions mentionnées au chapitre conditions générales.
- **Règles particulières**  
**Les clôtures sont facultatives. Lorsqu'elles sont prévues, elles** seront constituées en tenant compte de l'environnement bâti :  
  
**Dans le secteur UAa**, les constructions et les clôtures devront respecter les prescriptions définies au site patrimonial remarquable.

## ARTICLE UA 2.5 – TRAITEMENT DES ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS. COEFFICIENT DE BIOTOPE DE SURFACE.

- **Règles générales**  
Conformément aux prescriptions mentionnées au chapitre conditions générales.
- **Règles particulières relatives au coefficient de biotope de surface (CBS)**  
Il n'est pas défini de coefficient de biotope dans la zone UA.

## ARTICLE UA 2.6 -STATIONNEMENT

- **Règles générales**  
Conformément aux prescriptions mentionnées au chapitre conditions générales.
- **Règles particulières**  
Pour les opérations de constructions nouvelles de type collectif nécessitant plus de 20 places de stationnement, 50% au moins du nombre de places imposées devra être intégrés au bâtiment soit en souterrain (à l'exception des secteurs inondables soit dans un volume dédié dans ou en continuité du bâtiment. Dans ce dernier cas les toitures devront être conçues en terrasse végétalisées et/ou contribuer à la rétention des eaux pluviales ou servir de support à des dispositifs de production d'énergie renouvelable.

## SECTION 3 – EQUIPEMENT ET RESEAUX.

### ARTICLE UA 3.1 – DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES ET PRIVEES

Conformément aux prescriptions mentionnées au chapitre conditions générales.

### ARTICLE UA 3.2-DESSERTE PAR LES RESEAUX

Conformément aux prescriptions mentionnées au chapitre conditions générales.

## ZONE UI

La zone UI correspond à des secteurs spécialisés occupés en grande partie par des activités économiques dans lesquels la présence d'habitat n'est pas souhaitable au regard des nuisances, risques et pollutions potentielles induits par la nature de l'activité, le trafic généré, ou la présence de stockages. Elles peuvent englober des habitations ou équipements non liés aux activités économiques qui doivent pouvoir évoluer pour permettre leur aménagement, leur changement de destination et leur extension mesurée sans création de nouveaux logements.

La zone UI est destinée à l'accueil de construction à usage d'activités industrielles, artisanales, commerciales ou de services ainsi que les bureaux et les entrepôts nécessaires au fonctionnement d'une activité située sur la même unité foncière. Elle est composée de deux sites :

- Au nord la zone Jean Monnet qui regroupe des activités de production et de services.
- Au sud, une zone à vocation commerciale dominante et d'activités liées à la route. Ce site présente la particularité d'être implantée de part et d'autre de la RN 7, sur les communes de Moulins et d'Yzeure.

### SECTION 1 – DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES DES ACTIVITES :

#### ARTICLE UI 1.1. DESTINATIONS DES SOLS INTERDITES

Sont interdits sur l'ensemble de la zone :

- > Les constructions et installations à usage agricole et forestier;
- > les dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs ;
- > Les constructions et occupations du sol à usage d'habitation à l'exception de celles visées à l'article US 1.2 suivant ;
- > Les affouillements et exhaussements de sol, à l'exception de ceux visés à l'article US 1.2 suivant.

#### ARTICLE UI 1.2. DESTINATIONS DES SOLS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont autorisés 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 activités ou équipements d'intérêt collectif ;
- > Les piscines constituant un complément à l'habitation, sous réserve qu'elles s'intègrent à leur environnement et que leur implantation ne cause pas de gêne au voisinage dans leur fonctionnement technique et dans leur exploitation. Il leur sera appliqué les règles des annexes ;
- > Les affouillements et exhaussements de sol directement nécessaires à la réalisation et au fonctionnement des constructions et installations autorisées ;

## SECTION 2. CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

### ARTICLE UI 2.1-IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

#### A/ IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

- **Règles générales**  
Conformément aux prescriptions mentionnées au chapitre conditions générales.
- **Règles particulières**  
Sauf indication contraire portée au document graphique les constructions doivent s'implanter à une distance minimum de 2 m par rapport à l'alignement des voies.

#### B/ IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

- **Règles générales**  
Conformément aux prescriptions mentionnées au chapitre conditions générales.
- **Règles particulières**  
Les constructions peuvent être implantées en limite séparative ou en retrait. Lorsqu'une construction est implantée en retrait de la limite séparative, la distance minimale du retrait 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 constructions nouvelles à vocation d'activités ne peuvent être implantées en limite séparative d'une parcelle affectée à l'habitat à l'exception des bureaux.

### ARTICLE UI 2.2 -EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol cumulée des constructions ne devra pas excéder 60% de l'unité foncière constituant le terrain d'assiette du projet.

### ARTICLE UI 2.3 -HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions ne pourra excéder la valeur portée au document graphique.

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 2.4 QUALITE URBAINE ET ARCHITECTURALE

- **Règles générales**  
Conformément aux prescriptions mentionnées au chapitre conditions générales.

- **Règles particulières**

- » **Façades**

Le traitement architectural et chromatique des façades devra chercher à produire des volumes nets et simples permettant de définir les bâtiments comme des blocs monochromatiques (à l'exception de la signalétique et des volumes des entrées)

Les éléments rapportés sur les façades tels que brises-soleil, pergolas, auvents, seront traités le plus simplement possible et seront dans la même gamme chromatique que les façades.

Les façades « arrières et latérales » des constructions ou installations doivent être traitées avec le même niveau de qualité et en harmonie avec la façade principale.

- » **Toitures**

Les toitures pourront être :

- > planes, à faible pente ou à deux pans (de type « hangar » classique) avec une dissimulation des pans de toiture par des acrotères prolongeant les façades. Elles pourront comporter des verrières et des panneaux ou des membranes solaires. Ces derniers pourront être soit intégrés à la volumétrie du « bloc » (qui dans ce cas présentera la pente adéquate) soit constituer des éléments techniques « rapportés ». Les membranes solaires épouseront les formes des toitures.
- > en terrasse sur tout ou partie du bâtiment (bureaux ou blocs de petits volumes par exemple). Dans ce cas elles pourront être végétalisées pour des raisons climatiques.
- > Les émergences techniques (ventilation, les panneaux solaires, ascenseurs) doivent être conçues de manière à réduire leur emprise et à minimiser leur impact visuel à partir de l'espace public.

- » **Clôtures**

Les clôtures seront facultatives.

Les clôtures sur domaine public et sur limites séparatives doivent être réalisées exclusivement en grillage galvanisé doublé d'une haie végétale de même hauteur (la hauteur totale ne devant pas excéder 2 mètres).

- » **Dispositifs techniques**

La localisation et les modes d'intégration des ouvrages techniques (transformateurs, locaux poubelles, coffrets, boîtes aux lettres) devront être définis dans le cadre de la conception de chaque opération d'aménagement, de construction ou de réhabilitation.

Les coffrets seront intégrés soit:

- > aux bâtiments ;
- > à un bloc technique constitué de murs de 2 ou 2,5m de hauteur (dans le cas d'un local couvert). Ce bloc sera implanté au droit de la clôture,

Ces blocs techniques seront construits sur la base d'une structure légère (bois ou métal) et revêtus:

- > soit avec un parement extérieur coordonné avec les revêtements de façade du bâtiment principal ;
- > soit avec des résilles en métal perforé.

Ils seront conçus de manière à pouvoir:

- > Incorporer les coffrets techniques, les boîtes aux lettres ;
- > Intégrer des transformateurs (dans ce cas la hauteur peut excéder 2m) ;
- > Dissimuler les conteneurs à déchets ;
- > Indiquer le N° de la voie et la raison sociale et le logo de l'entreprise.

Si ces blocs techniques sont couverts, la toiture sera plate ou à faible pente et ne devra pas excéder le volume du bloc afin de ne pas être visible de l'extérieur (2,5m de hauteur).

- **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.

**ARTICLE UI 2.5 – TRAITEMENT DES ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS.  
COEFFICIENT DE BIOTOPE DE SURFACE.**

- **Règles générales**

Conformément aux prescriptions mentionnées au chapitre conditions générales.

- **Règles particulières**

Les marges de recul par rapport aux voies portées au plan de zonage doivent comporter des espaces verts plantés, des rideaux d'arbres pour masquer les aires de stockage extérieurs et de parkings, ainsi que les dépôts et décharges.

Les aires de dépôt et de stockage à l'air libre sont interdites entre l'alignement des bâtiments construits et les voies publiques. Ailleurs, ils devront être protégés par des écrans visuels de telle sorte qu'ils ne soient pas perceptibles depuis l'espace public. Les écrans visuels utiliseront des matériaux identiques à ceux des bâtiments de façon à être en harmonie avec l'architecture générale ou seront constitués de haies végétales champêtres (mélange d'essences rustiques). L'implantation et la nature des stockages devront figurer sur un plan annexé au permis de construire.

- **Règles particulières relatives au coefficient de biotope de surface (CBS)**

Le coefficient de biotope de surface est fixé à 0,3..

---

## ARTICLE UI 2.6 -STATIONNEMENT

- **Règles générales**

Conformément aux prescriptions mentionnées au chapitre conditions générales.

## SECTION 3 – EQUIPEMENT ET RESEAUX.

---

### ARTICLE UI 3.1 – DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES ET PRIVEES

- **Règles générales**

Conformément aux prescriptions mentionnées au chapitre conditions générales.

---

### ARTICLE UI 3.2-DESSERTE PAR LES RESEAUX

- **Règles générales**

Conformément aux prescriptions mentionnées au chapitre conditions générales.

## ZONE AU

Il s'agit d'une zone non urbanisée insuffisamment équipée pour permettre une urbanisation immédiate ou de secteurs urbanisés mutables à plus ou moins longue échéance. Tous les modes d'occupation et d'utilisation du sol y sont provisoirement interdits, hors ceux conformes à l'occupation actuelle.

Elle comprend un sous-secteur AUmu correspondant à des emprises urbanisées à vocation d'équipements ou d'activités économiques susceptibles de connaître des mutations fortes en termes de destination et d'aménagement. Leur situation urbaine et leur potentiel foncier ou immobilier leur confèrent un rôle majeur dans la mise en œuvre de la stratégie de renouvellement urbain définie au PADD conformément aux orientations du SCoT qui préconise de conduire « *une stratégie foncière ciblée afin de permettre des opérations de renouvellement urbain* ».

Pour être ouverte à l'urbanisation, cette zone devra faire l'objet :

- > d'un projet d'aménagement d'ensemble constituant la base d'une OAP définissant les orientations de programme et les conditions d'un aménagement cohérent.
- > d'une modification ou d'une révision du PLU.

Des constructions sont implantées dans ou en limite de la zone AU. Des extensions limitées de ces constructions et des annexes sont possibles à condition de se situer en contiguïté des constructions existantes pour les constructions principales sur des unités foncières existantes à l'approbation du PLU et de ne pas compromettre une urbanisation future de la zone.

La zone AU comprenant plusieurs jardins potagers, la construction d'abris de jardins et de serres est possible sous des conditions de surface et de hauteur.

*Dans le secteur AUmu, seules* sont autorisées les reconstructions de bâtiments existants dans leur emprise initiale, les extensions limitées et les aménagements des constructions et installations existantes sans changement de destination.

Dans les secteurs affectés par un risque inondation repérés au document graphique, les occupations et utilisations du sol autorisées par le PLU doivent respecter les dispositions du PPRNI applicable.

### SECTION 1 – DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES DES ACTIVITES :

#### ARTICLE AU 1.1. DESTINATIONS DES SOLS INTERDITES

Toutes les formes d'occupation et d'utilisation des sols à l'exception de ceux mentionnés à l'article AU 1.2

#### ARTICLE AU 1.2. DESTINATIONS DES SOLS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sous réserve du respect des prescriptions du PPRNPI dans les secteurs affectés par un risque inondation repérés au document graphique et de ne pas compromettre l'utilisation future de la zone, sont autorisées:

- **Sur l'ensemble de la zone AU :**

- > Les locaux techniques et industriels des administrations publiques.
- > La rénovation, l'aménagement et l'extension limitée, sans changement de destination, des constructions à usage d'habitation existantes à la date d'approbation de la révision du PLU, dont le clos et le couvert sont assurés à condition :
  - | d'être réalisés sur des unités foncières contigües et/ou comprises dans la zone AU ;
  - | que l'emprise des constructions nouvelles créées n'excède pas la valeur portée à l'article 2.2 suivant ;
  - | que l'extension n'aboutisse pas à l'augmentation du nombre de logements ;

- | que les contraintes de desserte par les réseaux n'entraînent aucune dépense supplémentaire pour la collectivité ;
- | d'être établies en contiguïté des bâtiments existants.
- > Les annexes des constructions à usage d'habitation existantes à condition :
  - | qu'elles soient sur un seul niveau ;
  - | que leur emprise au sol n'excède pas la valeur indiquée à l'article 2.2;
  - | de ne pas compromettre la qualité paysagère du site ;

Cette autorisation ne peut être délivrée qu'une seule fois sur l'unité foncière après approbation du PLU.

- > Les abris de jardin et serres sous réserve que leur emprise n'excède pas la valeur portée à l'article 2.2 et dans la limite d'un seul abri par unité foncière.
  - > Les affouillements et exhaussements de sol directement nécessaires à la réalisation et au fonctionnement des constructions et installations autorisées.
  - > Les piscines constituant un complément à l'habitation, sous réserve qu'elles s'intègrent à leur environnement et que leur implantation ne cause pas de gêne au voisinage dans leur fonctionnement technique et dans leur exploitation.
- **De plus sont autorisés dans le secteur AUmu:**
    - > La reconstruction de locaux à usage d'artisanat, de commerces, activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle et autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire, existantes à la date d'approbation de la révision du PLU, sans changement de destination et dans leur emprise initiale.
    - > La rénovation, l'aménagement, et l'extension limitée, sans changement de destination, des constructions existantes dans la limite définie à l'article 2.2 suivant.

## SECTION 2. CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

### ARTICLE AU 2.1-IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

#### A/ IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent s'implanter en retrait de 5m par rapport à l'alignement de la rue de l'Oridelle. Dans les autres cas, les constructions pourront être implantées à l'alignement ou en retrait de l'alignement.

Dans le cas de constructions existantes implantées à l'intérieur des marges de recul imposées, des implantations différentes pourront être autorisées dans la mesure où elles n'aggravent pas la situation de ces constructions par rapport à la voie : visibilité, accès, élargissement éventuel...

#### B/ IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions doivent être implantées en limite séparative ou en retrait. Lorsqu'une construction est implantée en retrait de la limite séparative, la distance minimale du retrait 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 3 mètres.

Dans le cas d'aménagement et/ou d'extension de constructions existantes implantées en retrait à une distance inférieure à celle autorisée au paragraphe précédent, des implantations différentes pourront être autorisées dans la mesure où elles n'aggravent pas la situation de ces constructions par rapport à la voie : visibilité, accès, élargissement éventuel...

### ARTICLE AU 2.2 -EMPRISE AU SOL



L'emprise des constructions en extension de constructions existantes ne doit pas dépasser 50% de l'emprise existante.

L'emprise au sol des annexes et abris de jardins ne peut excéder 30 m<sup>2</sup>.

### ARTICLE AU 2.3 -HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

La hauteur absolue des constructions ne pourra excéder la valeur portée au document graphique du règlement. De plus, l'aménagement et l'extension des constructions à usage d'habitation ne pourront excéder la hauteur des constructions existantes.

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

Des hauteurs supérieures pourront être autorisées en cas d'impératifs techniques.

La hauteur maximum des annexes et abris de jardins ne peut excéder 4m.

### ARTICLE AU 2.4 QUALITE URBAINE ET ARCHITECTURALE

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

### ARTICLE AU 2.5 – TRAITEMENT DES ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS. COEFFICIENT DE BIOTOPE DE SURFACE.

- **Règles générales**  
Conformément aux prescriptions mentionnées au chapitre conditions générales.
- **Règles particulières relatives au coefficient de biotope de surface (CBS)**  
Il n'est pas fixé de coefficient de biotope.

### ARTICLE AU 2.6 -STATIONNEMENT

- **Règles générales**  
Conformément aux prescriptions mentionnées au chapitre conditions générales.
- **Règles particulières.**  
Dans le secteur AUmu, les aires de manœuvre, de chargement et de déchargement doivent être assurées en dehors du domaine public et devront être conçues de manière à ne pas gêner le fonctionnement de la circulation.

## SECTION 3 – EQUIPEMENT ET RESEAUX.

### ARTICLE AU 3.1 – DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES ET PRIVEES

- **Règles générales**  
Conformément aux prescriptions mentionnées au chapitre conditions générales.

### ARTICLE AU 3.2-DESSERTE PAR LES RESEAUX

- **Règles générales**  
Conformément aux prescriptions mentionnées au chapitre conditions générales.

## ZONE AUB

La zone AUB correspond à des disponibilités foncières inscrites dans le tissu urbain insuffisamment équipées. Dans un contexte foncier contraint, ces disponibilités foncières sont appelées à jouer un rôle majeur dans la mise en œuvre de la stratégie de renouvellement urbain et de densification de l'aire urbanisée définie au PADD.

Elles offrent un potentiel d'accueil de nouveaux programmes divers qui doit pouvoir être valorisé dans le cadre d'un projet global conformément aux orientations définies aux PADD du SCoT et du PLU dans une logique de modération de la consommation foncière.

Leur ouverture à l'urbanisation doit satisfaire plusieurs conditions pour répondre aux objectifs définis au PADD et au cadre réglementaire en vigueur

- > Respecter les dispositions des Orientations d'aménagement et de Programmation.
- > Programmer la réalisation des équipements et viabilités adaptés à la nature et à la taille de l'opération et aux conditions d'insertion fonctionnelle des projets dans leur environnement urbain.
- > Deux types de secteurs sont définis:
- > Les secteurs 1AUB où peuvent être autorisées des aménagements et constructions au fur et à mesure de la réalisation des équipements et viabilités nécessaires.
- > Les secteurs 2 AUB où peuvent être autorisées des aménagements et constructions prévues dans le cadre d'une opération d'ensemble pouvant être réalisée en une ou plusieurs tranches opérationnelles.

Cependant, l'aménagement, l'extension et le changement de destination des constructions existantes ainsi que leurs annexes sont autorisés sous conditions (voir ci-après)

Dans les secteurs affectés par un risque inondation repérés au document graphique, les occupations et utilisations du sol autorisées par le PLU doivent respecter les dispositions du PPRNI applicable.

### SECTION 1 – DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES DES ACTIVITES :

#### ARTICLE AUB 1.1. DESTINATIONS DES SOLS INTERDITES

● **Sont interdits :**

- > Les constructions, aménagements, le changement de destination, les extensions de constructions et les installations à usage d'habitation, de commerces et d'activités de services, d'équipements d'intérêt collectif et services publics, de bureaux à l'exception de celles mentionnées à l'article AUB 1.2 suivant;
- > Les installations classées autres que celles mentionnées à l'article AUB 1.2 suivant;
- > Les constructions et installations à usage agricole et forestier ;
- > Les hébergements hôteliers et touristiques;
- > Les constructions et installations à usage industriel ou d'entrepôt ;
- > Les affouillements et exhaussements de sol, à l'exception de ceux visés à l'article AUB 1.2 suivant;
- > Les dépôts de véhicules et garages collectifs de caravanes ou de résidence mobiles de loisirs.

#### ARTICLE AUB 1.2. DESTINATIONS DES SOLS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sous réserve du respect des dispositions des Orientations d'Aménagement et de programmation (OAP) et des prescriptions du PPRNPI dans les secteurs inondables repérés au document graphique et à condition que les viabilités nécessaires à l'opération soient réalisées:

- **Sont autorisé sur l'ensemble de la zone AUb ,**
  - > Les locaux techniques et industriels des administrations publiques ou assimilés ;
  - > La rénovation, l'aménagement et l'extension limitée, sans changement de destination, des constructions à usage d'habitation existantes à la date d'approbation de la révision du PLU, dont le clos et le couvert sont assurés à condition :
    - | d'être réalisés sur des unités foncières contigües et/ou comprises dans la zone AUb ;
    - | que l'emprise des constructions nouvelles créées n'excède pas la valeur portée à l'article 2.2 ;
    - | que l'extension n'aboutisse pas à l'augmentation du nombre de logements ;
    - | que les contraintes de desserte par les réseaux n'entraînent aucune dépense supplémentaire pour la collectivité ;
    - | d'être établies en contiguïté des bâtiments existants.
  - > Les annexes des constructions existantes à condition :
    - | qu'elles soient sur un seul niveau ;
    - | que leur emprise au sol n'excède pas la valeur indiquée à l'article 2.2;
    - | de ne pas compromettre la qualité paysagère du site ;
    - | de ne pas faire obstacle à un aménagement cohérent de la zone.
  - > Les abris de jardin et serres sous réserve que leur emprise n'excède pas la valeur portée à l'article 2.2 et dans la limite d'un seul abri par unité foncière ;
  - > Les affouillements et exhaussements de sol directement nécessaires à la réalisation et au fonctionnement des constructions et installations autorisées.
  - > Les piscines constituant un complément à l'habitation, sous réserve qu'elles s'intègrent à leur environnement et que leur implantation ne cause pas de gêne au voisinage dans leur fonctionnement technique et dans leur exploitation. Il leur sera appliqué les règles des bâtiments et non celles des annexes.
- **De plus sont autorisés dans le secteur AUb, dans la mesure où les conditions d'ouverture à l'urbanisation de la zone sont satisfaites soit:**

**dans les secteurs 1AUb**, la réalisation des équipements et viabilités nécessaires et de ne pas compromettre un aménagement cohérent de l'ensemble de la zone ;

**dans les secteurs 2AUb**, la réalisation d'une opération portant sur l'ensemble de la zone (à l'exception des parcelles déjà bâties). Pour le site de la Murière, cette condition doit être remplie sur chaque sous-secteur défini au plan soit :

  - | le secteur 2AUb1 de l'impasse de la Murière ;
  - | le secteur 2AUb2 des Bretins ;
  - | le secteur 2AUb3 de la plateforme du Tacot.
  - > Les constructions, aménagements, le changement de destination, les extensions de constructions et les installations à usage d'habitation, et d'activités de services, d'équipements d'intérêt collectif et services publics, de bureaux.
  - > Les constructions nouvelles à usage d'artisanat sous réserve que l'activité ne crée pas de nuisances graves pour le voisinage ;
  - > La construction de commerces d'une surface de vente inférieure à 300 m<sup>2</sup>
  - > les installations classées à condition qu'elles soient nécessaires à la vie des habitants et que soient mises en œuvre toutes dispositions permettant d'éviter les dangers et nuisances pour le voisinage, conformément à la réglementation en vigueur ;

- > les affouillements et exhaussements de sol directement nécessaires à la réalisation d'un projet de construction.

## SECTION 2. CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

### ARTICLE AUB 2.1-IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

#### A/ IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

L'aménagement ou l'extension des constructions existantes doivent respecter les indications graphiques (implantation à l'alignement ou marge de recul imposées) portées au plan de zonage et à l'OAP.

Dans les autres cas, les constructions peuvent s'implanter à l'alignement ou en retrait minimum de 2m de l'alignement.

#### B/ IMPLANTATIONS 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 minimale du retrait 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 3 mètres.

### ARTICLE AUB 2.2 -EMPRISE AU SOL

Sauf dispositions contraires indiquées au PPRNPI dans les secteurs affectés par un risque inondation repérés au document graphique, l'emprise au sol cumulée des constructions ne devra pas excéder 50% de la surface de chaque secteur à aménager. Les constructions devront être implantées dans les polygones définis à l'OAP.

Les extensions des constructions existantes ne doivent pas dépasser 50% de l'emprise bâtie existante.

L'emprise au sol des annexes, abris de jardins et serre ne peut excéder 30 m2.

### ARTICLE AUB 2.3 -HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

La hauteur absolue des constructions ne pourra excéder la valeur portée au document graphique du règlement. De plus, l'aménagement et l'extension des constructions à usage d'habitation ne pourront excéder la hauteur des constructions existantes sauf pour des motifs de mise en sécurité des habitations dans les secteurs inondables repérés au document graphique.

La hauteur maximum des annexes, abris de jardins et serres ne peut excéder 4m.

### ARTICLE AUB 2.4 QUALITE URBAINE ET ARCHITECTURALE

- **Règles générales**

Conformément aux prescriptions mentionnées au chapitre conditions générales.

- **Règles particulières**

- » **Clôtures**

Les clôtures seront facultatives. Elles devront être définies dans le cadre de l'opération d'aménagement d'ensemble afin d'assurer une cohérence de traitement de l'espace public. Elles seront constituées :

- > Soit sous forme d'un muret bas d'1 mètre maximum éventuellement doublé par une haie végétale d'une hauteur maximale de 1,80 mètre ; Au droit des entrées de lots la hauteur du muret pourra être portée à 1,50 mètres pour intégrer les coffrets techniques et les boîtes aux lettres ;
- > Soit sous forme d'une haie végétale doublée par un grillage, une grille ou un dispositif en bois à claire voie ou en métal perforé, la hauteur de l'ensemble ne pouvant excéder 1,80 mètre.

Les clôtures bordant un espace vert collectif ou des zones de jardins seront obligatoirement constituées d'une haie doublée le cas échéant par un grillage ou une grille, la hauteur de l'ensemble ne pouvant excéder 1,80 mètre. Les haies seront composées à partir d'essences locales.

Une hauteur supérieure pourra être autorisée en cas de nécessité technique, fonctionnelle ou de sécurité.

» **Annexes**

Les annexes et abris de jardins sur les espaces privatifs individuels ou collectifs devront être conçues et réalisées dans le cadre de l'opération. Ils pourront être:

- > Soit implantés dans la continuité des constructions principales et traitées avec les mêmes matériaux ;
- > Soit intégrés dans un dispositif global en bois ou en métal dédié aux locaux vélos, stockage bacs à ordures ménagères ;
- > Soit implantés à l'arrière de la parcelle de manière à ne pas être visibles de l'espace public.

## ARTICLE AUB 2.5 – TRAITEMENT DES ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS. COEFFICIENT DE BIOTOPE DE SURFACE.

- **Règles générales**

Conformément aux prescriptions mentionnées au chapitre conditions générales.

- **Règles particulières**

Le programme d'aménagement de chaque secteur devra prévoir au minimum un **espace collectif**. **Cet espace devra être aisément accessible à partir des logements et des équipements. Son traitement devra être conçu de manière à faciliter son appropriation par les habitants. Il pourra être, pour partie, mobilisé dans la gestion des eaux pluviales. Cet espace sera directement accessible à partir des cheminements piétons et des voies de desserte et non clos.**

Dans l'hypothèse d'une programmation de jardins potagers (jardins familiaux, jardins partagés...), une récupération des eaux pluviales sera favorisée avec la mise en œuvre d'un compostage intégré aux aménagements.

- **Règles particulières relatives au coefficient de biotope de surface (CBS)**

Le coefficient de biotope de surface est fixé à 0,50.

## ARTICLE AUB 2.6 -STATIONNEMENT

- **Règles générales**

Conformément aux prescriptions mentionnées au chapitre conditions générales.


- **Règles particulières**

Pour les opérations de constructions nouvelles de type collectif nécessitant plus de 20 places de stationnement, 50% au moins du nombre de places imposées devra être intégrés au bâtiment soit en souterrain (à l'exception des secteurs affectés par un risque inondation repérés au document graphique) soit dans un volume dédié dans ou en continuité du bâtiment. Dans ce dernier cas les toitures devront être conçues en terrasse végétalisées et/ou contribuer à la rétention des eaux pluviales ou servir de support à des dispositifs de production d'énergie renouvelable.

Chaque secteur d'aménagement devra comporter au moins une borne de recharge des véhicules électriques sur l'aire de stationnement mutualisée.

## SECTION 3 – EQUIPEMENT ET RESEAUX.

### ARTICLE AUB 3.1 – DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES ET PRIVEES



| Règles générales

Conformément aux prescriptions mentionnées au chapitre conditions générales.

---

**ARTICLE AUB 3.2-DESSERTE PAR LES RESEAUX**

| Règles générales

Conformément aux prescriptions mentionnées au chapitre conditions générales.

## ZONE A

La zone A correspond au seul secteur géré par l'agriculture sur le territoire de la commune de Moulins dans lequel est implanté un siège d'exploitation. Ce secteur est couvert par un risque inondation et classé au PPRNPI en cours d'approbation en secteur peu ou pas urbanisée d'aléa fort faisant office de champ d'expansion des crues (PU fort).

Seules sont autorisées les constructions et installations strictement nécessaires à l'exploitation agricole ou forestière.

Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics sont également autorisées sous certaines conditions.

La zone A est toute entière affectée par un risque inondation repéré au document graphique, les occupations et utilisations du sol autorisées par le PLU doivent respecter les dispositions du PPRNI applicable.

### SECTION 1 – DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES DES ACTIVITES :

#### ARTICLE A 1.1. DESTINATIONS DES SOLS INTERDITES

Toutes les formes d'occupation et d'utilisation des sols à l'exception de ceux mentionnés à l'article A 1.2 suivant

#### ARTICLE A 1.2. DESTINATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

- **Sous réserve du respect des prescriptions du PPRNPI:**

- > Les constructions, aménagements et extensions y compris d'habitation liés à l'exploitation agricole, sous réserve du respect des conditions suivantes :
  - | ces constructions sont liés et strictement nécessaires à la gestion, l'entretien ou l'exploitation des terrains situés dans la zone ;
  - | les constructions non affectées à l'habitation sont autorisées à condition d'être implantées dans un rayon de 100m mesurés à partir du siège de l'exploitation ou des bâtiments en service au moment du dépôt du permis de construire.
  - ‡ les constructions à usage d'habitations liées et nécessaires aux activités agricoles sont autorisées sous réserve que ces activités imposent une présence permanente à proximité immédiate.

#### **Sur l'ensemble de la zone A :**

- > Les travaux d'aménagement et de réhabilitation de bâtiments existants à condition de ne pas créer de nouveaux logements;
- > Les travaux nécessaires au changement de destination des bâtiments existants repérés au plan de zonage à des fins d'artisanat et de commerces de détail, de bureaux, d'entrepôts sous réserve que le clos et le couvert soient assurés
- > La rénovation et l'extension limitée des bâtiments d'habitation existants à la date d'approbation de la révision du PLU, dont le clos et le couvert sont assurés, à condition :
  - | que la surface de plancher ainsi créée soit inférieure à 30 % de la surface de plancher existante, sans que la surface totale finale ne puisse excéder 250 m<sup>2</sup> de surface de plancher et dans la mesure où l'extension projetée n'aboutisse pas à la création d'un ou plusieurs logements supplémentaire(s).
  - | que les contraintes d'assainissement ou de desserte n'entraînent aucune dépense supplémentaire pour la collectivité ;

- | de ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site ;
- > Les annexes des constructions existantes à usage de garage ou de serre et les abris de jardins à condition :
  - | qu'ils soient sur un seul niveau ;
  - | que leur emprise au sol n'excède pas la valeur indiquée à l'article 2.2;
  - | de ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site ;

Cette autorisation ne peut être délivrée qu'une seule fois sur l'unité foncière après approbation du PLU.

- > Les affouillements et exhaussements de sol directement nécessaires :
  - | à la réalisation et au fonctionnement des constructions et installations autorisées sous réserve que leur localisation et leur dimensionnement figurent dans la demande de permis de construire.
  - | à la réduction de la vulnérabilité des constructions existantes sous réserve de la réalisation d'une étude hydraulique.
- > Les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés,
- > Les piscines constituant un complément à l'habitation, sous réserve qu'elles s'intègrent à leur environnement et que leur implantation ne cause pas de gêne au voisinage dans leur fonctionnement technique et dans leur exploitation.
- > Les ouvrages d'infrastructure inscrit en emplacement réservé au document graphique.

## SECTION 2. CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

### ARTICLE A 2.1-IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

#### A/ IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent s'implanter en retrait de 10m minimum de l'alignement de la RD 13.

Dans le cas de constructions existantes implantées à l'intérieur de la marge de recul imposée, des implantations différentes pourront être autorisées dans la mesure où elles n'aggravent pas la situation de ces constructions par rapport à la voie : visibilité, accès, élargissement éventuel...

#### B/ IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

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

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 3 mètres.

Des implantations différentes pourront être autorisées :

- > Dans le cas de constructions existantes. Les extensions peuvent être réalisées en prolongement du bâti existant en longueur et/ou en hauteur sous réserve du respect des autres articles du règlement.
- > Dans le cas où le respect de la règle de retrait conduit à la suppression d'un élément caractéristique du paysage ou d'un ensemble végétal présentant un intérêt écologique et/ou paysager.

### ARTICLE A 2.2 -EMPRISE AU SOL



L'emprise au sol des annexes et abris de jardins ne peut excéder 30 m<sup>2</sup>.

### ARTICLE A 2.3 -HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximum des abris de jardins ne peut excéder 4m. Pour les autres constructions il n'est pas fixé de hauteurs.

### ARTICLE A 2.4 QUALITE URBAINE ET ARCHITECTURALE

Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, des sites et des paysages. Les travaux d'aménagement et d'extension des bâtiments identifiés au titre des éléments caractéristiques du paysage ne doivent pas porter atteinte à leur caractère architectural.

### ARTICLE A 2.5 – TRAITEMENT DES ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS. COEFFICIENT DE BIOTOPE DE SURFACE.

- **Règles générales**  
Conformément aux prescriptions mentionnées au chapitre conditions générales.
- **Règles particulières relatives au coefficient de biotope de surface (CBS)**  
Il n'est pas fixé de coefficient de biotope.

### ARTICLE A 2.6 -STATIONNEMENT

Il n'est pas fixé de règle.

## SECTION 3 – EQUIPEMENT ET RESEAUX.

### ARTICLE A 3.1 – DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES ET PRIVEES

- **Règles générales**  
Conformément aux prescriptions mentionnées au chapitre conditions générales.

### ARTICLE A 3.2-DESSERTE PAR LES RESEAUX

- **Règles générales**  
Conformément aux prescriptions mentionnées au chapitre conditions générales.

## ZONE N

La zone N correspond aux espaces naturels de la commune qu'il convient de protéger des atteintes fortes des aménagements et de l'urbanisation principalement pour des raisons de protection contre les risques inondation et de préservation de l'intérêt écologique du patrimoine naturel composé d'une grande diversité de milieux mais aussi pour la qualité des paysages et le rôle historique et esthétique que jouent ces espaces dans l'écosystème urbain indissociable de l'image de Moulins . Ces espaces sont en grande partie liés au val d'Allier qui présente la particularité de présenter des milieux naturels protégés de grand intérêt écologique et des espaces aménagés pour des activités sportives, festives et de loisirs.

Elle comprend :

- > **un sous-secteur Nce** correspondant aux milieux présentant une richesse et une sensibilité écologique et aux espaces jouant un rôle de connexion entre ces milieux. Ces espaces doivent faire l'objet d'une protection renforcée tout en permettant une mise en valeur du patrimoine écologique.
- > **un sous-secteur Nj**, réservé aux jardins familiaux situés dans le val d'Allier et aux abords du ruisseau de Pont Chinard. Ce mode de valorisation des sols doit être préservé en permettant pour ses valeurs sociales et paysagères.

L'indice « a » indique que le secteur est inclus dans le périmètre du Site Patrimonial Remarquable dont les dispositions sont applicables à toute utilisation et occupation du sol.

L'indice « cp » indique que le secteur est inclus dans le périmètre de la servitude de protection des puits de captage d'eau potable où toute construction nouvelle est interdite. Les extensions sont conditionnées à un avis des services compétents.

L'indice r indique que les secteurs concernés sont soumis aux dispositions de l'article L.2124-18 du Code général de la propriété des personnes publiques modifié en 2014 par la loi ALUR. Dans ces secteurs, « *l'édification de toute construction est interdite sur les terrains compris entre les digues et la rivière, sur les digues et levées, ou sur les îles* ». De plus, dans les secteurs affectés par un risque inondation repérés au document graphique, les occupations et utilisations du sol autorisées par le PLU doivent respecter les dispositions du PPRNI applicable.

### SECTION 1 – DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES DES ACTIVITES :

#### ARTICLE N 1.1. DESTINATIONS DES SOLS INTERDITES

Toutes les formes d'occupation et d'utilisation des sols à l'exception de ceux mentionnés à l'article N 1.2

#### ARTICLE N 1.2. DESTINATIONS DES SOLS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

- **Sous réserve du respect des prescriptions :**
  - > du PPRNPI et de l'article L.2124-18 du Code général de la propriété des personnes publiques modifié en 2014 par la loi ALUR sur les secteurs repérés au document graphique par un indice r;
  - > du « site patrimonial remarquable », dans les secteurs indicés a,
  - > de la servitude de protection des captages dans le secteur Ncp.
- **Sur l'ensemble de la zone N à l'exception du secteur NCp et Nce et des secteurs indicés r** (soumis aux dispositions de l'article L.2124-18 du Code général de la propriété des personnes publiques).
- > Les travaux d'aménagement et de réhabilitation de bâtiments existants à condition de ne pas créer de nouveaux logements;

- > Les travaux nécessaires au changement de destination à des fins d'artisanat et de commerces de détail, de bureaux, d'entrepôts des bâtiments existants clos et couverts qui sont repérés au plan de zonage
- > La rénovation et l'extension limitée des bâtiments d'habitation existants à la date d'approbation de la révision du PLU, dont le clos et le couvert sont assurés, à condition :
  - | que la surface de plancher ainsi créée soit inférieure à 30 % de la surface de plancher existante, sans que la surface totale finale ne puisse excéder 250 m<sup>2</sup> de surface de plancher et dans la mesure où l'extension projetée n'aboutisse pas à la création d'un ou plusieurs logements supplémentaire(s).
  - | que les contraintes d'assainissement ou de desserte n'entraînent aucune dépense supplémentaire pour la collectivité ;
  - | de ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site ;
- > Les annexes des constructions existantes à usage de garage ou de serre et les abris de jardins à condition :
  - | qu'ils soient sur un seul niveau ;
  - | que leur emprise au sol n'excède pas la valeur indiquée à l'article 2.2;
  - | de ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site ;

Cette autorisation ne peut être délivrée qu'une seule fois sur l'unité foncière après approbation du PLU.

- > Les affouillements et exhaussements de sol directement nécessaires :
  - | à la réalisation et au fonctionnement des constructions et installations autorisées sous réserve que leur localisation et leur dimensionnement figurent dans la demande de permis de construire.
  - | à la réduction de la vulnérabilité des constructions existantes sous réserve de la réalisation d'une étude hydraulique dans le secteur indiqué i.
- > Les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés
- > les piscines constituant un complément à l'habitation, sous réserve qu'elles s'intègrent à leur environnement et que leur implantation ne cause pas de gêne au voisinage dans leur fonctionnement technique et dans leur exploitation ;
- > Les ouvrages de production d'électricité à partir de l'énergie solaire installés sur le sol.
- > Les ouvrages d'infrastructure inscrit en emplacement réservé au document graphique.
- > Les équipements d'intérêt collectif à vocation sportive, de loisirs ou pédagogique (observation des paysages et des milieux naturels) s'intégrant dans un programme d'ensemble de mise en valeur des berges. Peuvent notamment être réalisés à titre indicatif des bassins et activités nautiques, pontons, passerelles, œuvre d'art, cheminements...

De plus sont autorisés :

**| Dans le secteur Nj,** les abris de jardin abris de jardin et serres d'une emprise au sol maximale fixée à l'article 2.2. Cette autorisation ne peut être délivrée qu'une seule fois sur l'unité foncière après l'approbation du PLU .

**| Dans les secteurs Nce, Ncp et les secteurs indicés r et a. :**

- > Les travaux d'aménagement et de réhabilitation de bâtiments existants à condition de ne pas créer de nouveaux logements;
- > Les travaux nécessaires au changement de destination à des fins d'artisanat et de commerces de détail, de bureaux, d'entrepôts des bâtiments existants clos et couverts qui sont repérés au plan de zonage.
- > Les équipements d'intérêt collectif à vocation sportive, de loisirs ou pédagogique (observation des paysages et des milieux naturels) s'intégrant dans un programme d'ensemble de mise en valeur des berges. Peuvent notamment être réalisés à titre indicatif des bassins et activités nautiques, pontons, passerelles, œuvre d'art, cheminements... Les ouvrages d'infrastructure inscrit en emplacement réservé au document graphique.

## SECTION 2. CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

## ARTICLE N 2.1-IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

### A/ IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent s'implanter en retrait de 10m minimum de l'alignement de la RD 13 et de 5m de l'alignement des autres voies.

### B/ IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

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

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 3 mètres.

Des implantations différentes pourront être autorisées :

- > Dans le cas de constructions existantes. Les extensions peuvent être réalisées en prolongement du bâti existant en longueur et/ou en hauteur sous réserve du respect des autres articles du règlement.
- > Dans le cas où le respect de la règle de retrait conduit à la suppression d'un élément caractéristique du paysage ou d'un ensemble végétal présentant un intérêt écologique et/ou paysager.

## ARTICLE N 2.2 -EMPRISE AU SOL

Conformément aux prescriptions mentionnées au chapitre conditions générales.

## ARTICLE N 2.3 -HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

La hauteur absolue des constructions ne pourra excéder la valeur portée au document graphique du règlement. Cette règle ne s'applique pas aux œuvres d'art.

## ARTICLE N 2.4 QUALITE URBAINE ET ARCHITECTURALE

Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, des sites et des paysages. Les travaux d'aménagement et d'extension des bâtiments identifiés au titre des éléments caractéristiques du paysage ne doivent pas porter atteinte à leur caractère architectural.

## ARTICLE N 2.5 – TRAITEMENT DES ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS. COEFFICIENT DE BIOTOPE DE SURFACE.

- **Règles générales**  
Conformément aux prescriptions mentionnées au chapitre conditions générales.
- **Règles particulières relatives au coefficient de biotope de surface (CBS)**  
Il n'est pas fixé de coefficient de biotope.

## ARTICLE N 2.6 -STATIONNEMENT

Il n'est pas fixé de règle.

## SECTION 3 – EQUIPEMENT ET RESEAUX.

### ARTICLE N 3.1 – DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES ET PRIVEES

- **Règles générales**  
Conformément aux prescriptions mentionnées au chapitre conditions générales.

### ARTICLE N 3.2-DESSERTE PAR LES RESEAUX

- **Règles générales**  
Conformément aux prescriptions mentionnées au chapitre conditions générales.

# ANNEXE 1. LEXIQUE

## **Accès**

Espace donnant sur la voie publique ou privée carrossable

## **Acrotère**

Mur ou muret en maçonnerie au-dessus d'une toiture terrasse ou en pente.

## **Alignement**

L'alignement est la limite entre le terrain d'assiette du projet et le domaine public, ou d'une voie privée.

## **Annexe**

Constructions secondaires attenantes ou non au bâtiment principal, constituant des dépendances non habitables, dont le fonctionnement est lié à cette habitation (liste d'exemples non exhaustive : abris de jardin, bûcher, locaux piscine, locaux techniques, préaux, abris ou garages pour véhicules et vélos, carport, locaux poubelle, etc...).

## **Attique**

Est considéré comme attique le ou les deux dernier(s) niveau(x) droit(s) d'une construction établi en retrait des façades.

## **Changement de destination**

Modification de l'usage d'une construction existante avec ou sans travaux sous réserve que la nouvelle destination soit autorisée par le règlement de la zone. Les différents types de destinations sont précisés ci-après.

## **Coefficient de Biotope par Surface (CBS)**

Le coefficient fixe une obligation de maintien ou création de surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables sur l'unité foncière qui peut être satisfaite de plusieurs manières : espace libre en pleine terre, surface au sol artificialisée mais végétalisée sur une profondeur minimale déterminée par le règlement, toitures et murs végétalisés... Les différentes manières de respecter cette obligation n'ayant pas la même efficacité du point de vue de la préservation de la biodiversité, le règlement du PLU peut ainsi prévoir un coefficient différent pour chacune d'entre elles permettant de prendre en compte cette différence d'efficacité.

## **Clôture**

Une clôture est un ouvrage qui marque la limite entre le domaine public et une parcelle privée ou entre deux parcelles privées. La clôture intègre les piliers et les portails.

## **Construction principale**

Construction ayant la fonction principale dans un ensemble de constructions correspondant à une destination ou une sous-destination définies au Code de l'urbanisme.

Construction la plus importante dans un ensemble de constructions ayant la même fonction.

## **Contigu**

Des constructions sont contigües lorsqu'elles sont établies en contact l'une avec l'autre. Ne peuvent être considérées comme contigües, des constructions seulement reliées par un élément architectural tel qu'un portique ou un porche.

## **Emplacement réservé**

En application de l'article L. 151-41 du Code de l'Urbanisme, les documents graphiques du règlement délimitent des emplacements réservés sur des terrains sur lesquels est interdite toute construction ou aménagement autre que ceux prévus par le document d'urbanisme (équipement public, ouvrage public ou installation d'intérêt général, espace vert public, voirie publique).

## **Emprise au sol**

L'emprise au sol est la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus. Toutefois, les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises en sont exclus, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements. (Article R 420-1 du Code de l'Urbanisme)

#### **Emprises publiques**

Ensemble des espaces de statut public hors voies publiques : places et placettes, voies ferrées, jardins publics, équipements publics, ...

#### **Équipements d'intérêt collectif et services publics**

Il s'agit des équipements publics ou privés destinés à accueillir des fonctions d'intérêt collectif : administrations publiques ou assimilées et leurs locaux techniques, établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale, salles d'art et de spectacle, équipements sportifs...

#### **Espaces boisés classés (EBC)**

Les espaces boisés classés, délimités aux documents graphiques, sont soumis aux dispositions des articles L. 113-1 à L113-7 du code de l'Urbanisme qui interdisent notamment tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.

#### **Éléments caractéristiques du paysage**

Le règlement peut identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation en application des articles L151-19 et L151-23

#### **Espace libre**

Il s'agit de l'espace libre du terrain d'assiette hors bâti, aires de stationnement en surface....

#### **Exhaussement**

Élévation du niveau du sol naturel par remblai.

#### **Extension. Construction créant de l'emprise au sol, accolé à un bâtiment existant et disposant d'un accès direct à la construction existante.**

#### **Hauteur maximale des façades**

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant jusqu'au point le plus élevé du bâtiment (acrotère, faîtage). Ne sont pas pris en compte :

- > Les ouvrages techniques, souches de cheminées et de ventilation et autres superstructures.
- > les ouvrages techniques de production d'énergies renouvelables.

La hauteur totale des constructions devra respecter les valeurs figurant sur le plan des hauteurs.

Le règlement peut fixer des valeurs relatives définies en fonction de la hauteur des bâtiments jouxtant la construction envisagée.

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.

#### **Habitat collectif**

Forme d'habitat comportant plusieurs logements (appartements), desservis par une entrée collective dans un même immeuble, par opposition à l'habitat individuel.

#### **Habitat individuel**

Forme d'habitat où chaque logement est desservi par une entrée individuelle, par opposition à l'habitat collectif.

#### **Habitations légères de loisirs.**

Conformément au Code de l'Urbanisme, sont considérées comme des habitations légères de loisirs les constructions démontables ou transportables, destinées à une occupation temporaire ou saisonnière à usage de loisirs.

### **Limites séparatives**

Il s'agit des limites entre propriétés voisines (hors limites avec l'espace public, cf. alignement). On distingue :

- > les limites latérales qui donnent sur les voies ou emprises publiques,
- > les limites de fond de parcelle qui se situent généralement à l'opposé des limites de l'espace public.

### **Logement de fonction**

Logement destiné aux personnes dont la présence permanente est indispensable pour assurer le bon fonctionnement des installations.

### **Marges de recul portées sur les documents graphiques**

Bande de terrain inconstructible comprise entre l'alignement des voies et emprises publiques et les constructions. Lorsque des marges de recul sont indiquées au document graphique du PLU, la construction doit être implantée en retrait de l'alignement selon la valeur fixée au document. La marge de recul ne s'applique aux éléments d'architecture tels qu'auvents, portiques, balcons, escalier, avancées de toiture ni aux équipements techniques... ainsi que les parcs publics souterrains de stationnement.

### **Opération d'aménagement d'ensemble**

Une opération d'aménagement d'ensemble consiste à concevoir un projet d'urbanisation global sur un périmètre déterminé et à le réaliser par le biais de procédures diverses : zones d'aménagement concerté (ZAC), permis d'aménager/ lotissements, permis d'aménager/permis groupés et tout permis à condition qu'il porte sur l'ensemble des terrains du secteur de projet.

### **Ordonnancement**

L'ordonnancement est une mise en ordre d'un aménagement urbain considéré sous l'angle de la composition architecturale et urbaine ou des végétaux

### **Ordre continu**

Les constructions sont dites en ordre continu si elles sont jointives d'une limite latérale à l'autre.

### **Parcelle/parcelle enclavée/parcelle en lanière/unité foncière**

La parcelle est l'unité élémentaire d'une propriété foncière. Une unité foncière est un ensemble de parcelles contiguës appartenant à un même propriétaire. Une parcelle enclavée est une parcelle qui ne dispose pas d'un accès sur une voie. Une parcelle en lanière est une parcelle étroite et profonde.

### **Plan-masse**

Plan de l'implantation et de l'emprise au sol d'un édifice ou d'un ensemble d'édifices.

### **Polygone d'implantation**

Les Orientations d'Aménagement et de programmation définissent des secteurs à l'intérieur duquel doivent être implantées les constructions.

### **Recul/retrait**

Le recul est la distance que doit respecter tout point d'une construction par rapport à un alignement ou à une limite séparative.

### **Réhabilitation**

La réhabilitation est une intervention sur un bâtiment ou des logements pour des motifs de mise aux normes sans changement de ses caractéristiques volumétriques (emprise, gabarit, hauteur...)

### **Rez-de-chaussée**

Étage d'un bâtiment dont le plancher\* est le plus proche du niveau du sol extérieur.

### **Saillies**

Un ouvrage en saillie est un élément d'architecture sortant de l'enveloppe d'une façade tels que balcons, auvent, corniches, oriels, appuis de fenêtres...

### **Servitudes**

Une servitude est une contrainte de droit public ou privé limitant le droit d'usage d'une propriété. Les servitudes d'utilité publique sont répertoriées dans un document figurant parmi les annexes du PLU.

### **Surface de Plancher (SP)**



La surface de plancher est définie par l'article L111-14 du code de l'urbanisme qui précise que: « *Sous réserve des dispositions de l'article L. 331-10, la surface de plancher de la construction s'entend de la somme des surfaces de plancher closes et couvertes, sous une hauteur de plafond supérieure à 1,80 m, calculée à partir du nu intérieur des façades du bâtiment.*

*Un décret en Conseil d'Etat précise notamment les conditions dans lesquelles peuvent être déduites les surfaces des vides et des trémies, des aires de stationnement, des caves ou celliers, des combles et des locaux techniques, ainsi que, dans les immeubles collectifs, une part forfaitaire des surfaces de plancher affectées à l'habitation ».*

**Unité foncière (voir parcelle)**

**Terrain naturel**

Le terrain naturel est le terrain avant aménagement.

**Toiture terrasse/Toitures végétalisées.**

Élément horizontal couvrant un bâtiment. Les toitures peuvent être végétalisées. Pour être prise en compte dans le calcul du Coefficient de Biotope par Surface, les toitures terrasses végétalisées doivent comporter une épaisseur de pleine terre minimum de 0,1 mètres.

**Voie**

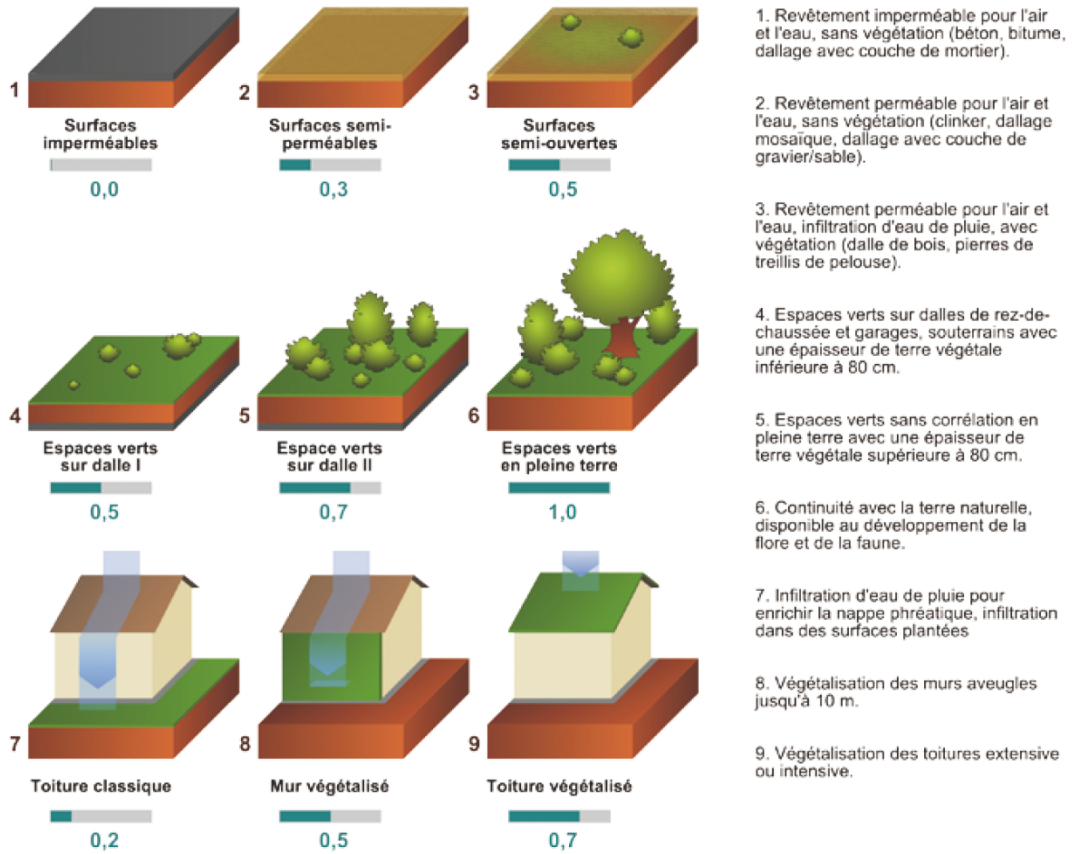
Les dispositions réglementaires s'appliquent à l'ensemble des voies, quel que soit leur statut (public ou privé),

## ANNEXE 2. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

Les destinations et sous-destinations sont définies par les articles L151-27 et L151-28 du code de l'Urbanisme.

Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole
	Exploitation forestière
Habitation	Logement
	Hébergement
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail
	Restauration
	Commerce de gros
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle
	Hébergement hôtelier et touristique
	Cinéma
Équipement d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale
	Salles d'art et de spectacles
	Équipements sportifs
	Autres équipements recevant du public
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire.	Industrie
	Entrepôt
	Bureau
	Centre de congrès et d'exposition

## ANNEXE 3. EXEMPLES DE CALCUL DU COEFFICIENT DE BIOTOPE PAR SURFACE



## EXEMPLE DE CALCUL



une parcelle de  
400 m<sup>2</sup>

avec une  
emprise au  
sol de la  
construction de  
150 m<sup>2</sup>

$$\text{CBS} = \frac{\text{surface éco-aménagée}}{\text{surface de la parcelle}}$$

### EXEMPLE 1



toiture classique 150 m<sup>2</sup>  
CBS 0 = 150 x 0 = 0 m<sup>2</sup>  
+  
stationnement en enrobé 100 m<sup>2</sup>  
CBS 0 = 100 x 0 = 0 m<sup>2</sup>  
+  
espace vert en pleine terre 150 m<sup>2</sup>  
CBS 1 = 150 x 1 = 150 m<sup>2</sup>

Surface éco-aménagée =  
0 + 0 + 150 = 150 m<sup>2</sup>

$$\text{CBS} = \frac{150}{400} = 0,37$$

### EXEMPLE 2



toiture classique 60 m<sup>2</sup>  
CBS 0 = 60 x 0 = 0 m<sup>2</sup>  
+  
toiture végétalisée 90 m<sup>2</sup>  
CBS 0,7 = 90 x 0,7 = 63 m<sup>2</sup>  
+  
stationnement en pavés engazonés  
100 m<sup>2</sup> :  
CBS 0,5 = 100 x 0,5 = 50 m<sup>2</sup>  
+  
façade végétalisée simple  
(sur 90 m<sup>2</sup> de façade)  
CBS 0,3 = 90 x 0,3 = 27 m<sup>2</sup>  
+  
150 m<sup>2</sup> d'espace vert en pleine  
terre  
CBS 1 = 150 x 1 = 150 m<sup>2</sup>

Surface éco-aménagée =  
63 + 50 + 27 + 150 = 290 m<sup>2</sup>

$$\text{CBS} = \frac{290}{400} = 0,72$$