

**ZONE A :**  
**Zone agricole**

**Caractère de la zone :**

Il s'agit de terrains à protéger en raison de la valeur agricole des terres et de l'intérêt des paysages. A ce titre, la zone doit rester par principe inconstructible. Toutefois elle peut admettre les constructions liées aux exploitations existantes et nécessaires aux activités agricoles ou d'agro-tourisme.

## **SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL.**

### **ARTICLE A 1..... OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Sont interdites toutes les constructions et installations non liées à une exploitation agricole.

### **ARTICLE A 2..... OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

Sont autorisés les travaux d'entretien et de réparation sur les constructions existantes.

Sont autorisées les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ainsi que celles liées aux activités de télécommunication et de radiodiffusion.

Sont autorisées les constructions et installations liées aux exploitations agricoles, y compris les locaux à usage d'habitation des exploitants et leurs annexes, constituant le siège de leur exploitation.

Sont également admises les constructions répondant à des activités annexes telles que la commercialisation des produits ou l'hébergement dans le cadre de l'agro-tourisme par l'exploitant.

## **SECTION 2 - CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL.**

### **ARTICLE A 3..... ACCES ET VOIRIE**

Lorsque les accès d'une construction, d'un établissement ou d'une installation se font à partir d'une voie classée à grande circulation ou à grand trafic, ces accès doivent être aménagés de telle manière que la visibilité vers la voie soit assurée sur une distance d'au moins 50 m de part et d'autre de l'axe de l'accès.

### **ARTICLE A 4..... DESSERTE PAR LES RESEAUX**

\* Toute construction à usage d'habitation et tout établissement occupant du personnel doivent être alimentés en eau potable.

\* Toutes les eaux et matières usées doivent être dirigées sur les dispositifs de traitement, conformément aux normes en vigueur à la date de l'installation et évacuées conformément aux exigences des textes réglementaires.

### **ARTICLE A 5..... CARACTERISTIQUE DES TERRAINS**

Sans objet.

### **ARTICLE A 6..... IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES**

Les constructions seront implantées en fonction de leur destination avec un recul minimum de 10 mètres par rapport à l'axe des voies.

Cette règle ne s'applique pas pour les travaux d'extension des constructions existantes qui devront être implantées dans le prolongement du bâtiment.

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

Lorsqu'une construction ne sera pas implantée sur une limite séparative, elle devra respecter vis à vis de celle-ci une marge d'isolement au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment, calculée comme il est dit au § 3.1.4 des dispositions générales, sans que ladite marge puisse être inférieure à 3 mètres.

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

Sans objet.

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

Sans objet.

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

La hauteur des constructions ne pourra excéder 9 mètres au faîtage.  
Cette règle ne s'applique pas à la construction de silos.

## **ARTICLE A 11 ..... ASPECT EXTERIEUR – ARCHITECTURE – CLOTURES**

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments, ou ouvrages à édifier ou à modifier sont de nature à porter atteinte au caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales (art. R 111.21 du code de l'urbanisme).

Les constructions devront être conçues pour s'insérer le plus possible dans le milieu naturel, par leur volume et leur coloration.

Sont interdits:

- Les matériaux laissés bruts alors qu'ils doivent être enduits ou revêtus.
- Les matériaux provisoires (tôles, papier, bois de récupération),
- La tôle galvanisée comme bardage ou couverture, ou tout autre matériaux réfléchissant ou brillant,
- Les façades uniformément blanches ou de couleurs vives.
- Les tuiles à emboîtement fortement galbées ou tuiles « canal » sont interdites

## **ARTICLE A 12..... STATIONNEMENT**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique.  
Tout aménagement d'aire de stationnement devra respecter le cadre naturel.

## **ARTICLE A 13..... ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

Les travaux de construction ou d'aménagement ayant entraîné la suppression d'arbres ou d'arbustes, devront être accompagnés de nouvelles plantations dans une proportion équivalente.

Le choix des arbres et arbustes devra s'orienter vers des essences correspondant à la flore locale. Ce sera notamment le cas pour la reconstitution des haies arbustives.

## **SECTION 3 - POSSIBILITE D'OCCUPATION DU SOL**

### **ARTICLE A 14..... COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S)**

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

**ZONE AU :**  
**Zone non équipée à vocation d'habitat**

**Caractère de la zone**

Il s'agit d'une zone à urbaniser non équipée, réservée pour l'extension urbaine à long terme. Afin de ne pas compromettre son aménagement futur, elle est totalement inconstructible. Son aménagement doit faire l'objet d'une opération d'aménagement d'ensemble. Elle prend après modification ou révision simplifiée du P.L.U., les caractéristiques d'une zone U.

Les occupations du sol admises sont à vocation d'habitat. Néanmoins, les équipements de proximité, les commerces et les services à apporter aux habitants sont admis afin de créer des quartiers vivants.

**Zone AU n°1, AU n°2, AU n°3, AU n°4, AU n°5, AU n°6**

<b>SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL</b>
--

**ARTICLE AU 1 ..... OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Toute construction est interdite.

**ARTICLE AU 2 ..... OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

Sans objet.

## **SECTION 2 - CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL**

### **ARTICLE AU 3 ..... ACCES ET VOIRIE**

Sans objet.

### **ARTICLE AU 4 ..... DESSERTE PAR LES RESEAUX**

Sans objet.

### **ARTICLE AU 5 ..... CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Sans objet.

### **ARTICLE AU 6 ..... IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES**

Sans objet.

### **ARTICLE AU 7 ..... IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Sans objet.

### **ARTICLE AU 8 ..... IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Sans objet.

### **ARTICLE AU 9 ..... EMPRISE AU SOL**

Sans objet.

### **ARTICLE AU 10 ..... HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

Sans objet.

### **ARTICLE AU 11 ..... ASPECT EXTERIEUR – ARCHITECTURE – CLOTURES**

Sans objet.



**ARTICLE AU 12 STATIONNEMENT**

Sans objet.

**ARTICLE AU 13 ..... ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS – ESPACES BOISES  
CLASSES**

Sans objet.

## **SECTION 3 - POSSIBILITE D'OCCUPATION DU SOL**

### **ARTICLE AU 14 ..... COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (COS)**

Sans objet.

### **ZONE AUa :**

**Zone à urbaniser à vocation d'habitat constructible au fur et à mesure**

#### **Caractère de la zone :**

Il s'agit d'une zone à urbaniser insuffisamment équipée ou dont les réseaux à la périphérie sont suffisants mais ne desservent pas directement la zone qui constitue à court ou moyen terme un secteur d'extension urbaine à vocation d'habitat et dans certains cas de zones de commerces et d'équipements.

Son ouverture à l'urbanisation est subordonnée :

- ✓ A la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement et le règlement. Zone AUa n°1, AUa n°2 à AUa n°6bis.

## **SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL**

### **ARTICLE AUa 1 ..... OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

- Les établissements industriels, commerciaux et artisanaux soumis à la législation sur les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement de type SEVESO.
  
- Les bâtiments à usage agricole ;
- Les caravanes isolées (art. R.443.4 du Code de l'Urbanisme) ;
- Les terrains de caravanes (art. R.443.6 et suivants du Code de l'Urbanisme) ;
- Les terrains de camping (décret du 11 janvier 1993) ;
- Les carrières (art. 109 du Code Minier).

### **ARTICLE AUa 2 ..... OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

- les constructions seront admises lors de la réalisation des équipements prévus par le règlement et les orientations particulières d'aménagement
- Les constructions à usage d'habitation, leur extension et les annexes ;
- Les clôtures (art. L.441.1 et suivants du Code de l'Urbanisme) ;
- Les démolitions (art. L.430.1 et suivants du Code de l'Urbanisme) ;
- Les activités et leur extension relevant parallèlement de la législation sur les installations classées pour la protection de l'environnement, devront satisfaire aux conditions cumulatives suivantes :
  - présenter le caractère d'un service utile à la vie courante des habitants et compatible avec la vocation de la zone,
  - avoir pris toutes dispositions pour éliminer les risques pour la sécurité (tel qu'en matière d'incendie, d'explosion...) ou les nuisances (tel qu'en matière d'émanations nocives ou mal odorantes : fumée, bruit, poussière...) susceptibles d'être produits.
- Les ouvrages techniques divers nécessaires au fonctionnement des services publics ;
- Toute construction compatible avec la vocation de la zone et non interdite par l'article AUa1.

## SECTION 2 - CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL

### ARTICLE AUa 3 ..... ACCES ET VOIRIE

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

Ces accès seront limités en nombre aux seuls besoins des immeubles à desservir.

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux exigences minimales de la sécurité, de la protection civile, de la lutte contre l'incendie et doivent permettre une desserte automobile ayant 3,50 mètres au moins d'emprise, moins de 50 mètres de longueur à partir de la voie publique, aucun virage inférieur à 11 mètres de rayon et aucun passage sous porche inférieur à 3,50 mètres de hauteur, ceci pour la desserte de 10 logements au maximum.

Au-delà de 10 logements ou pour des programmes inférieurs comportant des activités, les voies doivent avoir une largeur minimum de 5 mètres d'emprise.

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

Les voies privées et accessoires de voirie susceptibles d'être incorporés au domaine public devront satisfaire aux normes de largeur, aux aménagements et nature de revêtement agréés par la Ville de Montluçon à la date de dépôt du permis de construire. Leur aspect de surface devra être en harmonie avec le bâti environnant et la voirie publique existante.

### ARTICLE AUa 4 ..... DESSERTE PAR LES RESEAUX

#### **A - Eau potable –**

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

#### **B – Assainissement**

Toute installation ou construction nouvelle doit être raccordée à un réseau d'assainissement collectif

##### ***a - Eaux usées***

Lorsque le réseau est de type séparatif, il est interdit de rejeter des effluents dans le collecteur qui ne correspond pas à leur nature.

Les effluents en provenance de locaux à usage d'activité pourront, en raison de leur nature, donner lieu à l'obligation d'un dispositif de prétraitement.

##### ***b - Eaux pluviales –***

En cas d'insuffisance du réseau public des eaux pluviales, le propriétaire d'un terrain supporte la charge exclusive de dispositifs nécessaires pour assurer le libre écoulement de ces eaux. Ces dispositifs devront être adaptés aux aménagements réalisés sur le terrain et à la nature du sol.

## **C - Autres réseaux**

Sous réserve de la faisabilité technique, la desserte de la construction en électricité, par le téléphone et tout autre réseau, devra être réalisée en priorité en réseau souterrain. En cas d'impossibilité technique, le pétitionnaire recherchera la solution minimisant l'impact visuel.

### **ARTICLE AUa 5 ..... CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Sans objet.

### **ARTICLE AUa 6 ..... IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES**

Toute construction nouvelle devra être implantée :

- Soit à l'alignement lorsque les constructions environnantes sont à l'alignement,
- Soit à 5 mètres minimum en retrait de l'alignement, sauf si elle est accolée à un bâtiment existant en bon état, auquel cas elle pourra être édifiée dans son prolongement,
- Dans le cas d'un aménagement global, des implantations différentes peuvent être admises sous réserve de la production d'une simulation graphique permettant de visualiser les perspectives. Le parti architectural devra être justifié et illustré par tout moyen que ce soit.

Dans toutes les situations, l'implantation sera en harmonie avec les constructions environnantes.

Des implantations différentes sont admises pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

### **ARTICLE AUa 7 ..... IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Toute construction devra être implantée :

- Soit de l'une à l'autre des limites séparatives,
- Soit sur une seule limite séparative,
- Soit elle devra respecter vis à vis des limites séparatives une marge d'isolement au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment, sans que ladite marge puisse être inférieure à 3 mètres de tout point du bâtiment

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

Toute construction à usage d'habitation ou de locaux professionnels qui ne sera pas accolée à un bâtiment existant devra respecter vis à vis de celui-ci un recul au moins égal à la hauteur de la construction la plus élevée sans être inférieure à 6 mètres.

## **ARTICLE AUa 9 ..... EMPRISE AU SOL**

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

- Pour les 100 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 40%.

## **ARTICLE AUa 10 .... HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

a)-Le long d'une voie, la hauteur maximale **H** d'une construction ne doit pas dépasser la distance **L** la séparant d'un plan d'alignement opposé, soit **H ≤ L**. La hauteur des constructions ne pourra excéder 12 mètres à l'égout des toitures.

b)-Ouvrages techniques : des hauteurs différentes pourront être acceptées pour des ouvrages techniques.

## **ARTICLE AUa 11 .... ASPECT EXTERIEUR – ARCHITECTURE – CLOTURES**

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments, ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales (art. R.111-21 du Code de l'Urbanisme).

Dans tous les cas, il sera demandé de simuler l'insertion du projet prévu par des dessins, maquettes, photo-montages.

- Les couvertures devront respecter les prescriptions de l'article R.111-21 du Code de l'Urbanisme.
- Pour toutes les constructions, les façades sur rue, sur l'arrière ainsi que les pignons seront traitées avec la même qualité et les mêmes critères qualitatifs.
- Les clôtures seront soumises à autorisation.
- Dans tous les cas il est fait obligation de matérialiser la limite entre le domaine public et le domaine privé.
- Les matériaux destinés à être enduits ou recouverts d'un parement laissés bruts sont interdits.
- Les façades uniformément blanches sont interdites.
- Les tuiles à emboîtement fortement galbées ou tuiles « canal » sont interdites.

## **ARTICLE AUa 12 STATIONNEMENT**

- 1 - La surface de stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations, assurée en dehors des voies publiques, est exigée ainsi qu'il suit :
  - 1,5 places par logement arrondi à l'entier immédiatement supérieur.

- pour les constructions à usage artisanal : 1 place par employé, plus des places nécessaires au fonctionnement de l'entreprise.
  - pour les constructions à usage de bureaux : 1 place pour 40 m<sup>2</sup> de bureaux ouverts au public, plus 1 place par employé.
  - pour les constructions à usage commercial de plus de 50 m<sup>2</sup> : 1 place pour 2 employés, plus 1 place par 25 m<sup>2</sup> de surface de vente.
  - pour les constructions à usage commercial de moins de 50 m<sup>2</sup> : 1 place pour 2 employés.
- 2- Toutefois, en cas d'impossibilité technique ou économique de pouvoir aménager le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement sur le terrain des constructions, le constructeur doit réaliser les places de stationnement manquantes sur un autre terrain à condition que celui-ci ne soit pas distant de plus de 300 m de la construction principale, ou en application de la délibération du Conseil Municipal en vigueur à la date du dépôt de la demande de permis de construire, verser une participation forfaitaire en vue de la réalisation de parkings publics.

## **ARTICLE AUa 13 .... ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

Les surfaces libres de toute construction ainsi que les délaissés des aires de stationnement et les surfaces destinées à être construites ultérieurement doivent être plantées, ou aménagées.

Les aires de stationnement d'une superficie égale ou supérieure à 100 m<sup>2</sup> seront plantées à raison d'un arbre pour 4 emplacements.



## **SECTION 3 - POSSIBILITE D'OCCUPATION DU SOL**

### **ARTICLE AUa 14 .... COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (COS)**

Sans objet.

### **ZONE AUb :**

**Zone à urbaniser à vocation d'habitat soumise à la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble**

#### **Caractère de la zone :**

Il s'agit d'une zone à urbaniser insuffisamment équipée ou dont les réseaux à la périphérie sont suffisants mais ne desservent pas directement la zone qui constitue à court ou moyen terme un secteur d'extension urbaine à vocation d'habitat et dans certains cas de zones de commerces et d'équipements.

Son ouverture à l'urbanisation est subordonnée :

- ✓ A la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble zone AUb n°7, AUb n°8, AUb n°9, AUb n°10, AUb n°11

## **SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL**

### **ARTICLE AUb 1 ..... OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

- Les établissements industriels, commerciaux et artisanaux soumis à la législation sur les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement de type SEVESO.
- Les bâtiments à usage agricole ;
- Les caravanes isolées (art. R.443.4 du Code de l'Urbanisme) ;
- Les terrains de caravanes (art. R.443.6 et suivants du Code de l'Urbanisme) ;
- Les terrains de camping (décret du 11 janvier 1993) ;
- Les carrières (art. 109 du Code Minier).

### **ARTICLE AUb 2 ..... OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

- Les constructions seront admises lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble
- Les constructions à usage d'habitation, leur extension et les annexes ;
- Les clôtures (art. L.441.1 et suivants du Code de l'Urbanisme) ;
- Les démolitions (art. L.430.1 et suivants du Code de l'Urbanisme) ;
- Les activités et leur extension relevant parallèlement de la législation sur les installations classées pour la protection de l'environnement, devront satisfaire aux conditions cumulatives suivantes :
  - présenter le caractère d'un service utile à la vie courante des habitants et compatible avec la vocation de la zone,
  - avoir pris toutes dispositions pour éliminer les risques pour la sécurité (tel qu'en matière d'incendie, d'explosion...) ou les nuisances (tel qu'en matière d'émanations nocives ou mal odorantes : fumée, bruit, poussière...) susceptibles d'être produits.
- Les ouvrages techniques divers nécessaires au fonctionnement des services publics ;
- Toute construction compatible avec la vocation de la zone et non interdite par l'article AUb1.

## SECTION 2 - CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL

### ARTICLE AUb 3 ..... ACCES ET VOIRIE

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

Ces accès seront limités en nombre aux seuls besoins des immeubles à desservir.

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux exigences minimales de la sécurité, de la protection civile, de la lutte contre l'incendie et doivent permettre une desserte automobile ayant 3,50 mètres au moins d'emprise, moins de 50 mètres de longueur à partir de la voie publique, aucun virage inférieur à 11 mètres de rayon et aucun passage sous porche inférieur à 3,50 mètres de hauteur, ceci pour la desserte de 10 logements au maximum.

Au-delà de 10 logements ou pour des programmes inférieurs comportant des activités, les voies doivent avoir une largeur minimum de 5 mètres d'emprise.

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

Les voies privées et accessoires de voirie susceptibles d'être incorporés au domaine public devront satisfaire aux normes de largeur, aux aménagements et nature de revêtement agréés par la Ville de Montluçon à la date de dépôt du permis de construire. Leur aspect de surface devra être en harmonie avec le bâti environnant et la voirie publique existante.

### ARTICLE AUb 4 ..... DESSERTE PAR LES RESEAUX

#### **A - Eau potable –**

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

#### **B – Assainissement**

Toute installation ou construction nouvelle doit être raccordée à un réseau d'assainissement collectif

##### ***a - Eaux usées***

Lorsque le réseau est de type séparatif, il est interdit de rejeter des effluents dans le collecteur qui ne correspond pas à leur nature.

Les effluents en provenance de locaux à usage d'activité pourront, en raison de leur nature, donner lieu à l'obligation d'un dispositif de prétraitement.

##### ***b - Eaux pluviales –***

En cas d'insuffisance du réseau public des eaux pluviales, le propriétaire d'un terrain supporte la charge exclusive de dispositifs nécessaires pour assurer le libre écoulement de ces eaux. Ces dispositifs devront être adaptés aux aménagements réalisés sur le terrain et à la nature du sol.

## **C - Autres réseaux**

Sous réserve de la faisabilité technique, la desserte de la construction en électricité, par le téléphone et tout autre réseau, devra être réalisée en priorité en réseau souterrain. En cas d'impossibilité technique, le pétitionnaire recherchera la solution minimisant l'impact visuel.

### **ARTICLE AUb 5..... CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Sans objet

### **ARTICLE AUb 6..... IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES**

Toute construction nouvelle devra être implantée :

- Soit à l'alignement lorsque les constructions environnantes sont à l'alignement,
- Soit à 5 mètres minimum en retrait de l'alignement, sauf si elle est accolée à un bâtiment existant en bon état, auquel cas elle pourra être édifiée dans son prolongement,
- Dans le cas d'un aménagement global, des implantations différentes peuvent être admises sous réserve de la production d'une simulation graphique permettant de visualiser les perspectives. Le parti architectural devra être justifié et illustré par tout moyen que ce soit.

Dans toutes les situations, l'implantation sera en harmonie avec les constructions environnantes.

Des implantations différentes sont admises pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

### **ARTICLE AUb 7..... IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Toute construction devra être implantée :

- Soit de l'une à l'autre des limites séparatives,
- Soit sur une seule limite séparative,
- Soit elle devra respecter vis à vis des limites séparatives une marge d'isolement au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment, sans que ladite marge puisse être inférieure à 3 mètres de tout point du bâtiment

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

Toute construction à usage d'habitation ou de locaux professionnels qui ne sera pas accolée à un bâtiment existant devra respecter vis à vis de celui-ci un recul au moins égal à la hauteur de la construction la plus élevée sans être inférieure à 6 mètres.

## **ARTICLE AUb 9 ..... EMPRISE AU SOL**

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

- Pour les 100 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 40%.

## **ARTICLE AUb 10 .... HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

a)-Le long d'une voie, la hauteur maximale **H** d'une construction ne doit pas dépasser la distance **L** la séparant d'un plan d'alignement opposé, soit **H ≤ L**. La hauteur des constructions ne pourra excéder 12 mètres à l'égout des toitures.

b)-Ouvrages techniques : des hauteurs différentes pourront être acceptées pour des ouvrages techniques.

## **ARTICLE AUb 11 .... ASPECT EXTERIEUR – ARCHITECTURE – CLOTURES**

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments, ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales (art. R.111-21 du Code de l'Urbanisme).

Dans tous les cas, il sera demandé de simuler l'insertion du projet prévu par des dessins, maquettes, photo-montages.

- Les couvertures devront respecter les prescriptions de l'article R.111-21 du Code de l'Urbanisme.
- Pour toutes les constructions, les façades sur rue, sur l'arrière ainsi que les pignons seront traitées avec la même qualité et les mêmes critères qualitatifs.
- Les clôtures seront soumises à autorisation.
- Dans tous les cas il est fait obligation de matérialiser la limite entre le domaine public et le domaine privé.
- Les matériaux destinés à être enduits ou recouverts d'un parement laissés bruts sont interdits.
- Les façades uniformément blanches sont interdites.
- Les tuiles à emboîtement fortement galbées ou tuiles « canal » sont interdites.

## **ARTICLE AUb 12 STATIONNEMENT**

1 - La surface de stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations, assurée en dehors des voies publiques, est exigée ainsi qu'il suit :

- 1,5 places par logement arrondi à l'entier immédiatement supérieur.

- pour les constructions à usage artisanal : 1 place par employé, plus des places nécessaires au fonctionnement de l'entreprise.
  - pour les constructions à usage de bureaux : 1 place pour 40 m<sup>2</sup> de bureaux ouverts au public, plus 1 place par employé.
  - pour les constructions à usage commercial de plus de 50 m<sup>2</sup> : 1 place pour 2 employés, plus 1 place par 25 m<sup>2</sup> de surface de vente.
  - pour les constructions à usage commercial de moins de 50 m<sup>2</sup> : 1 place pour 2 employés.
- 2- Toutefois, en cas d'impossibilité technique ou économique de pouvoir aménager le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement sur le terrain des constructions, le constructeur doit réaliser les places de stationnement manquantes sur un autre terrain à condition que celui-ci ne soit pas distant de plus de 300 m de la construction principale, ou en application de la délibération du Conseil Municipal en vigueur à la date du dépôt de la demande de permis de construire, verser une participation forfaitaire en vue de la réalisation de parkings publics.

## **ARTICLE AUB 13 .... ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

Les surfaces libres de toute construction ainsi que les délaissés des aires de stationnement et les surfaces destinées à être construites ultérieurement doivent être plantées, ou aménagées.

Les aires de stationnement d'une superficie égale ou supérieure à 100 m<sup>2</sup> seront plantées à raison d'un arbre pour 4 emplacements.

## **SECTION 3 - POSSIBILITE D'OCCUPATION DU SOL**

### **ARTICLE AUb 14.... COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (COS)**

Sans objet



**ZONE AUc :**  
**Zone à urbaniser à vocation d'habitat soumise à des**  
**constructions et extensions mesurées**

**Caractère de la zone :**

Il s'agit d'une zone à urbaniser insuffisamment équipée ou dont les réseaux à la périphérie sont suffisants mais ne desservent pas directement la zone qui constitue à court ou moyen terme un secteur d'extension urbaine à vocation d'habitat.

Son ouverture à l'urbanisation est limitée aux extensions mesurées, à la construction d'annexes des constructions existantes et au changement de destination : AUc n°1, AUc n°2, AUc n°3, AUc n°4

## **SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL**

### **ARTICLE AUc 1 ..... OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

- Les établissements industriels, commerciaux et artisanaux soumis à la législation sur les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement de type SEVESO.
- Les bâtiments à usage agricole ;
- Les caravanes isolées (art. R.443.4 du Code de l'Urbanisme) ;
- Les terrains de caravanes (art. R.443.6 et suivants du Code de l'Urbanisme) ;
- Les terrains de camping (décret du 11 janvier 1993) ;
- Les carrières (art. 109 du Code Minier).

### **ARTICLE AUc 2 ..... OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

Sont autorisées les extensions mesurées, la construction d'annexes des constructions existantes et le changement de destination.

## SECTION 2 - CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL

### ARTICLE AUc 3 ..... ACCES ET VOIRIE

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

Ces accès seront limités en nombre aux seuls besoins des immeubles à desservir.

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux exigences minimales de la sécurité, de la protection civile, de la lutte contre l'incendie et doivent permettre une desserte automobile ayant 3,50 mètres au moins d'emprise, moins de 50 mètres de longueur à partir de la voie publique, aucun virage inférieur à 11 mètres de rayon et aucun passage sous porche inférieur à 3,50 mètres de hauteur, ceci pour la desserte de 10 logements au maximum.

Au-delà de 10 logements ou pour des programmes inférieurs comportant des activités, les voies doivent avoir une largeur minimum de 5 mètres d'emprise.

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

Les voies privées et accessoires de voirie susceptibles d'être incorporés au domaine public devront satisfaire aux normes de largeur, aux aménagements et nature de revêtement agréés par la Ville de Montluçon à la date de dépôt du permis de construire. Leur aspect de surface devra être en harmonie avec le bâti environnant et la voirie publique existante.

### ARTICLE AUc 4 ..... DESSERTE PAR LES RESEAUX

#### **A - Eau potable –**

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

#### **B – Assainissement**

Toute installation ou construction nouvelle doit être raccordée à un réseau d'assainissement collectif

##### ***a - Eaux usées***

Lorsque le réseau est de type séparatif, il est interdit de rejeter des effluents dans le collecteur qui ne correspond pas à leur nature.

Les effluents en provenance de locaux à usage d'activité pourront, en raison de leur nature, donner lieu à l'obligation d'un dispositif de prétraitement.

##### ***b - Eaux pluviales –***

En cas d'insuffisance du réseau public des eaux pluviales, le propriétaire d'un terrain supporte la charge exclusive de dispositifs nécessaires pour assurer le libre écoulement de ces eaux. Ces dispositifs devront être adaptés aux aménagements réalisés sur le terrain et à la nature du sol.

## **C - Autres réseaux**

Sous réserve de la faisabilité technique, la desserte de la construction en électricité, par le téléphone et tout autre réseau, devra être réalisée en priorité en réseau souterrain. En cas d'impossibilité technique, le pétitionnaire recherchera la solution minimisant l'impact visuel.

### **ARTICLE AUc 5 ..... CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Sans objet

### **ARTICLE AUc 6 ..... IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES**

Toute construction nouvelle devra être implantée :

- Soit à l'alignement lorsque les constructions environnantes sont à l'alignement,
- Soit à 5 mètres minimum en retrait de l'alignement, sauf si elle est accolée à un bâtiment existant en bon état, auquel cas elle pourra être édifiée dans son prolongement,
- Dans le cas d'un aménagement global, des implantations différentes peuvent être admises sous réserve de la production d'une simulation graphique permettant de visualiser les perspectives. Le parti architectural devra être justifié et illustré par tout moyen que ce soit.

Dans toutes les situations, l'implantation sera en harmonie avec les constructions environnantes.

Des implantations différentes sont admises pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

### **ARTICLE AUc 7 ..... IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Toute construction devra être implantée :

- Soit de l'une à l'autre des limites séparatives,
- Soit sur une seule limite séparative,
- Soit elle devra respecter vis à vis des limites séparatives une marge d'isolement au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment, sans que ladite marge puisse être inférieure à 3 mètres de tout point du bâtiment

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

Toute construction à usage d'habitation ou de locaux professionnels qui ne sera pas accolée à un bâtiment existant devra respecter vis à vis de celui-ci un recul au moins égal à la hauteur de la construction la plus élevée sans être inférieure à 6 mètres.

## **ARTICLE AUc 9 ..... EMPRISE AU SOL**

Le coefficient d'emprise au sol est fixé à 40% pour l'ensemble des constructions.

## **ARTICLE AUc 10 .... HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

a)-Le long d'une voie, la hauteur maximale **H** d'une construction ne doit pas dépasser la distance **L** la séparant d'un plan d'alignement opposé, soit **H≤L**. La hauteur des constructions ne pourra excéder 12 mètres à l'égout des toitures.

b)-Ouvrages techniques : des hauteurs différentes pourront être acceptées pour des ouvrages techniques.

## **ARTICLE AUc 11 .... ASPECT EXTERIEUR – ARCHITECTURE – CLOTURES**

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments, ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales (art. R.111-21 du Code de l'Urbanisme).

Dans tous les cas, il sera demandé de simuler l'insertion du projet prévu par des dessins, maquettes, photo-montages.

- Les couvertures devront respecter les prescriptions de l'article R.111-21 du Code de l'Urbanisme.
- Pour toutes les constructions, les façades sur rue, sur l'arrière ainsi que les pignons seront traitées avec la même qualité et les mêmes critères qualitatifs.
- Les clôtures seront soumises à autorisation.
- Dans tous les cas il est fait obligation de matérialiser la limite entre le domaine public et le domaine privé.
- Les matériaux destinés à être enduits ou recouverts d'un parement laissés bruts sont interdits.
- Les façades uniformément blanches sont interdites.
- Les tuiles à emboîtement fortement galbées ou tuiles « canal » sont interdites.

## **ARTICLE AUc 12 STATIONNEMENT**

- 1 - La surface de stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations, assurée en dehors des voies publiques, est exigée ainsi qu'il suit :
  - 1,5 places par logement arrondi à l'entier immédiatement supérieur.
  - pour les constructions à usage artisanal : 1 place par employé, plus des places nécessaires au fonctionnement de l'entreprise.
  - pour les constructions à usage de bureaux : 1 place pour 40 m<sup>2</sup> de bureaux ouverts au public, plus 1 place par employé.

- pour les constructions à usage commercial de plus de 50 m<sup>2</sup> : 1 place pour 2 employés, plus 1 place par 25 m<sup>2</sup> de surface de vente.
  - pour les constructions à usage commercial de moins de 50 m<sup>2</sup> : 1 place pour 2 employés.
- 2- Toutefois, en cas d'impossibilité technique ou économique de pouvoir aménager le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement sur le terrain des constructions, le constructeur doit réaliser les places de stationnement manquantes sur un autre terrain à condition que celui-ci ne soit pas distant de plus de 300 m de la construction principale, ou en application de la délibération du Conseil Municipal en vigueur à la date du dépôt de la demande de permis de construire, verser une participation forfaitaire en vue de la réalisation de parkings publics.

### **ARTICLE AUc 13 .... ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

Les surfaces libres de toute construction ainsi que les délaissés des aires de stationnement et les surfaces destinées à être construites ultérieurement doivent être plantées, ou aménagées.

Les aires de stationnement d'une superficie égale ou supérieure à 100 m<sup>2</sup> seront plantées à raison d'un arbre pour 4 emplacements.

## **SECTION 3 - POSSIBILITE D'OCCUPATION DU SOL**

### **ARTICLE AUc 14 .... COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (COS)**

Sans objet

## **ZONE N :** **Zones naturelles**

### **Caractère de la zone**

Cette zone est constituée d'espaces naturels qu'il convient de protéger en raison de leur valeur paysagère, de leurs boisements ou de leur intérêt patrimonial. A cet égard, elle doit demeurer par principe inconstructible.

Selon l'article R123-8, des secteurs particuliers à la constructibilité limitée ont été définis :

- ✓ Les espaces cultivés urbains **Nj**
- ✓ Les espaces publics dédiés à la pratique du sport, des loisirs ou des activités culturelles et de détente **Nsl**
- ✓ La zone Natura 2000 **N<sub>2000</sub>**
- ✓ Les constructions existantes non liées à une exploitation agricole en zone agricole ou naturelle **Nha**



## **SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL.**

### **ARTICLE N 1..... OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Toutes constructions et installations qui ne sont pas autorisée au N 2.

### **ARTICLE N 2..... OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

Dans le cadre d'aménagement routier public, il pourra être dérogé aux dispositions relatives aux espaces protégés boisés notamment en ce qui concerne l'élargissement des voies.

Dans la zone proprement dite :

- Ne sont autorisés que les travaux d'entretien et de réparation sur les constructions existantes, à l'exception des constructions nécessaires au fonctionnement du réseau ferré.

**En secteurs Nj**: sont autorisées les constructions et installations liées à l'activité de jardinage.

**En secteur Nha** : sont autorisées les extensions mesurées, la construction d'annexes des constructions existantes et le changement de destination.

**En secteur Nsl** : sont autorisées les constructions liées aux activités de sports, de loisirs, culturelles et de détente y compris les logements liés au gardiennage et les bâtiments d'hébergement et d'accueil des utilisateurs.

**En secteur N<sub>2000</sub>** : tout aménagement pourra faire l'objet d'une consultation de l'organisme chargé de la préservation et la gestion du site.

Il devra, en outre, recevoir une autorisation telle que prévue par l'article L414-4 du code de l'Environnement.

## **SECTION 2 - CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL.**

### **ARTICLE N 3..... ACCES ET VOIRIE**

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

Ces accès seront limités en nombre aux seuls besoins des bâtiments à desservir.

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux exigences minimales de la sécurité, de la protection civile, de la lutte contre l'incendie et doivent permettre une desserte automobile ayant 3,50 mètres au moins d'emprise, moins de 50 mètres de longueur à partir de la voie publique, aucun virage inférieur à 11 mètres de rayon et aucun passage sous porche inférieur à 3,50 mètres de hauteur.

### **ARTICLE N 4..... DESSERTE PAR LES RESEAUX**

**A - Eau potable** - Toute construction nécessitant une desserte en eau potable doit être raccordée au réseau public ; le cas échéant, ce raccordement devra être muni d'un dispositif anti-retour d'eau.

Toutefois, les constructions existantes qui ne seraient pas desservies par le réseau ne peuvent prétendre à ce raccordement que dans les cas énumérés à l'article N 2.

**B - Assainissement** - En l'absence de réseau public, les constructions et installations sanitaires doivent être assainies par un système autonome adapté à la nature du terrain conformément aux dispositions en vigueur au jour de délivrance du permis de construire.

Cette obligation s'impose aux constructions existantes faisant l'objet d'une autorisation de changement de destination.

**C - Autres réseaux** - Sous les mêmes réserves qu'au **A** - ci-dessus pour les constructions existantes, la desserte des terrains en électricité, par le téléphone et autres télétransmissions éventuelles, doit être assurée par réseau souterrain, sous réserve de la faisabilité technique.

### **ARTICLE N 5..... CARACTERISTIQUE DES TERRAINS**

Aucune disposition particulière n'est imposée.

### **ARTICLE N 6..... IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES**

En secteur Nha et Nsl : toute construction nouvelle devra être implantée :

- Soit à l'alignement d'une voie publique ou privée lorsque les constructions environnantes sont à l'alignement,
- Soit à 5 mètres minimum en retrait de l'alignement d'une voie publique ou privée, sauf si elle est accolée à un bâtiment existant en bon état, auquel cas elle pourra être édifée dans son prolongement,

- Dans le cas d'un aménagement global, des implantations différentes peuvent être admises sous réserve de la production d'une simulation graphique permettant de visualiser les perspectives. Le parti architectural devra être justifié et illustré par tout moyen que ce soit.

Dans toutes les situations, l'implantation sera en harmonie avec les constructions environnantes.

Des implantations différentes sont admises pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

#### **ARTICLE N 7..... IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Toute construction devra être implantée :

- Soit de l'une à l'autre des limites séparatives,
- Soit sur une seule limite séparative,
- Soit elle devra respecter vis à vis des limites séparatives une marge d'isolement au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment, sans que ladite marge puisse être inférieure à 3 mètres de tout point du bâtiment

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

Toute construction à usage d'habitation ou de locaux professionnels qui ne sera pas accolée à un bâtiment existant devra respecter vis à vis de celui-ci un recul au moins égal à la hauteur de la construction la plus élevée sans être inférieure à 6 mètres.

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

En secteur Nj : la superficie est fixée à 10 m<sup>2</sup> maximum pour les abris de jardins.

En secteur Nha : le coefficient d'emprise au sol est fixé à 40% pour l'ensemble des constructions.

Dans les autres cas, sans objet.

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

Pour les abris de jardins la hauteur est limitée à 3 mètres à l'égout.

En secteur Nha : la hauteur des constructions est limitée à la hauteur du bâti existant.

En secteur Nsl : la hauteur des constructions est limitée à 12 mètres maximum.

Des hauteurs différentes pourront être acceptées pour des ouvrages techniques.

#### **ARTICLE N 11..... ASPECT EXTERIEUR – ARCHITECTURE – CLOTURES**

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserves de l'observation de prescriptions spéciales, si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments, ou ouvrages à édifier ou à modifier sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales (art. R.III.21 du code de l'urbanisme).

Les constructions devront être conçues pour s'insérer le plus possible dans le milieu naturel, par leurs volumes et leur coloration.

Sont interdits:

- L'emploi à nu en parement extérieur de matériaux destinés à être enduits ou revêtus ;
- Les matériaux brillants ou réfléchissants (tôle galvanisée) ;
- Les matériaux à caractère provisoire (papier goudronné) ;
- Les façades blanches ou de tons criards ;
- Les couvertures en matériaux précaires et de teintes non intégrées au bâti existant.
- Les tuiles à emboîtement fortement galbées ou tuiles « canal » sont interdites

## **ARTICLE N 12..... STATIONNEMENT**

En secteur Nsl : pour des activités de loisirs, de détente, culturelles, de plein air et sportives, les places seront créées en fonction de l'importance de la fréquentation, en dehors des voies publiques.

## **ARTICLE N 13..... ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

Sans objet

## **SECTION 3 - POSSIBILITE D'OCCUPATION DU SOL**

**ARTICLE N 14..... COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S)**

Sans objet

**ZONE Ua :**  
**Zone historique à circulation privilégiée douce**

**Caractère de la zone :**

C'est une zone d'habitat dense composée de maisons de ville. Ce secteur comporte une part importante de services publics. De ce fait c'est une zone d'attraction présentant un caractère d'intérêt général. Les occupations du sol admises sont les commerces et l'artisanat, compatibles avec la vocation de la zone, et l'habitat et les services afin de maintenir et de conforter le cadre de vie et l'animation du secteur.

# **SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL.**

## **ARTICLE Ua 1 ..... OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

- Les établissements industriels, commerciaux et artisanaux soumis à la législation sur les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement de type SEVESO
- Les bâtiments à usage agricole ;
- Les caravanes isolées (art. R.443.4 du Code de l'Urbanisme) ;
- Les terrains de caravanes (art. R.443.6 et suivants du Code de l'Urbanisme) ;
- Les terrains de camping (décret du 11 janvier 1993) ;
- Les carrières (art. 109 du Code Minier).

## **ARTICLE Ua 2 ..... OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES**

- Les constructions à usage d'habitation, leur extension et les annexes ;
- Les clôtures (art. L.441.1 et suivants du Code de l'Urbanisme) ;
- Les démolitions (art. L.430.1 et suivants du Code de l'Urbanisme) ;
- Les activités relevant parallèlement de la législation sur les installations classées pour la protection de l'environnement, devront satisfaire aux conditions cumulatives suivantes :
  - présenter le caractère d'un service utile à la vie courante des habitants et compatible avec la vocation de la zone,
  - avoir pris toutes dispositions pour éliminer les risques pour la sécurité (tel qu'en matière d'incendie, d'explosion...) ou les nuisances (tel qu'en matière d'émanations nocives ou mal odorantes : fumée, bruit, poussière...) susceptibles d'être produits.
- Toute construction et modifications de l'état des lieux seront soumises à l'autorisation préalable de l'Architecte des Bâtiments de France ;
- Les ouvrages techniques divers nécessaires au fonctionnement des services publics ;
- Toute construction compatible avec la vocation de la zone et non interdite par l'article Ua1.

## SECTION 2 - CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL

### ARTICLE Ua 3 ACCES ET VOIRIE

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

Ces accès seront limités en nombre aux seuls besoins des immeubles à desservir.

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux exigences minimales de la sécurité, de la protection civile, de la lutte contre l'incendie et doivent permettre une desserte automobile ayant 3,50 m au moins d'emprise, moins de 50 m de longueur à partir de la voie publique, aucun virage inférieur à 11 m de rayon et aucun passage sous porche inférieur à 3,50 m de hauteur, ceci pour la desserte de 10 logements au maximum.

Au-delà de 10 logements ou pour des programmes inférieurs comportant des activités, les voies doivent avoir une largeur minimum de 5 m d'emprise.

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

Les voies privées et accessoires de voirie susceptibles d'être incorporés au domaine public devront satisfaire aux normes de largeur, aux aménagements et nature de revêtement agréés par la Ville de Montluçon à la date de dépôt du permis de construire. Leur aspect de surface devra être en harmonie avec le bâti environnant et la voirie publique existante. Ces aménagements devront en outre avoir reçu l'accord de l'Architecte des Bâtiments de France.

### ARTICLE Ua 4 ..... DESSERTE PAR LES RESEAUX

#### A - Eau potable –

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

#### B – Assainissement

Toute installation ou construction nouvelle doit être raccordée à un réseau d'assainissement collectif.

##### a- Eaux usées –

Lorsque le réseau est de type séparatif, il est interdit de rejeter des effluents dans le collecteur qui ne correspond pas à leur nature.

Les effluents en provenance de locaux à usage d'activité pourront, en raison de leur nature, donner lieu à l'obligation d'un dispositif de prétraitement.



### ***b - Eaux pluviales –***

En cas d'insuffisance du réseau public des eaux pluviales, le propriétaire d'un terrain supporte la charge exclusive de dispositifs nécessaires pour assurer le libre écoulement de ces eaux. Ces dispositifs devront être adaptés aux aménagements réalisés sur le terrain et à la nature du sol.

### **C - Autres réseaux –**

Sous réserve de la faisabilité technique, la desserte de la construction en électricité, par le téléphone et tout autre réseau, devra être réalisée en priorité en réseau souterrain. En cas d'impossibilité technique, le pétitionnaire recherchera la solution minimisant l'impact visuel.

## **ARTICLE Ua 5 ..... CARACTERISTIQUE DES TERRAINS**

Sans objet

## **ARTICLE Ua 6 ..... IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES**

- a) Les constructions doivent être édifiées à l'alignement des voies publiques ou privées existantes ou à créer

Une implantation différente peut être autorisée afin de garantir la cohérence architecturale du bâti existant.

- b) Les saillies sur alignement ou sur marges doivent être conformes au règlement municipal de voirie en vigueur à la date de dépôt du permis de construire.

## **ARTICLE Ua 7 ..... IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Les constructions doivent être édifiées en ordre continu, d'une limite séparative à l'autre ou sur une seule limite séparative, sur une profondeur de 20 mètres maximum à partir de l'alignement.

Au-delà de 20 mètres :

- les constructions en rez de chaussée peuvent être édifiées le long des limites séparatives des parcelles à condition que leur hauteur sur cette limite n'excède pas 4 mètres.
- pour les bâtiments dont la hauteur est supérieure à 4 mètres, la distance de tout point d'une construction à la limite séparative doit être au moins égale à la  $\frac{1}{2}$  hauteur de la construction, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres. Ces constructions respectant le  $\frac{1}{2}$  prospect devront être obligatoirement percées d'ouvertures sur toutes les façades.

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

Deux constructions à usage d'habitation, sauf annexes (abris de jardins et garages), implantées sur une même propriété, doivent être à une distance au moins égale à la plus grande hauteur des deux constructions, augmentée de la dénivellation éventuelle du terrain avec minimum de 6 mètres entre constructions.

Toute nouvelle construction ne devra pas masquer des éléments d'architecture ancienne d'intérêt archéologique ou esthétique, existants ou découverts lors de travaux. Elle tentera au contraire de les mettre en valeur.

## **ARTICLE Ua 9 ..... EMPRISE AU SOL**

Sans objet

## **ARTICLE Ua 10 ..... HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

a – La hauteur des constructions devra s'intégrer au bâti environnant et respecter les prescriptions du règlement de la ZPPAUP.

b – Dans un périmètre de 50 mètres autour de l'établissement pénitentiaire, délimité par son mur d'enceinte extérieur, les immeubles ne peuvent excéder R + 2 (rez de chaussée et 2 étages).

## **ARTICLE Ua 11 ..... ASPECT EXTERIEUR – ARCHITECTURE – CLOTURES**

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments, ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales (art. R.111-21 du Code de l'Urbanisme).

En Z.P.P.A.U.P., les prescriptions seront données par l'Architecte des Bâtiments de France et tout projet devra recevoir son accord.

Dans tous les cas, il sera demandé de simuler l'insertion du projet prévu par des dessins, maquettes, photo-montages.

- Les couvertures devront respecter les prescriptions de l'article R.111-21 du Code de l'Urbanisme.
- Pour toutes les constructions, les façades sur rue, sur l'arrière ainsi que les pignons seront traitées avec la même qualité et les mêmes critères qualitatifs
- Les clôtures seront soumises à autorisation. Pour conserver les perspectives, elles seront implantées à l'alignement en mur maçonné sur une hauteur minimale de 2,50 mètres
- Dans tous les cas il est fait obligation de matérialiser la limite entre le domaine public et le domaine privé.
- Les matériaux, destinés à être enduits ou recouverts d'un parement, laissés bruts sont interdits.
- Les constructions seront restaurées en fonction de la nature de leurs matériaux de structure.
- Toitures : la conservation de fortes pentes existantes et les tuiles plates sont recommandées.

Le remplacement des toitures traditionnelles par des toitures terrasses est interdit. Les toitures devront avoir une forte pente.

- Les constructions nouvelles devront, par les proportions de leurs éléments de façade, traduire le rythme du parcellaire de la zone et par la hauteur, proportion des ouvertures, traitement des superstructures, matériaux et couleurs, assurer une réelle continuité architecturale de la rue.

- La notion de verticalité de l'ensemble des éléments de structure doit l'emporter sur celle d'horizontalité, notamment en ce qui concerne les percements.
- En cas de changement de destination, les rythmes parcellaires du bâti devront être respectés lors du traitement de devantures issues de regroupement de rez de chaussée de plusieurs immeubles ;
- En cas de changement de destination les structures de chaque immeuble devront être respectées,
- Les auvents fixes ou construits sont interdits,
- Les systèmes d'occultation, de protection ou de fermeture doivent être totalement dissimulés en position d'ouverture,
- Les enseignes ne devront pas être placées au dessus du niveau des allèges des baies du 1<sup>er</sup> étage,
- L'usage massif des couleurs vives ou criardes est interdit ; elles seront tolérées en quantité modérée sur des parties de devantures ou éléments secondaires.

Dans un périmètre de 50 mètres autour de l'établissement pénitentiaire, délimité par son mur d'enceinte extérieur, les murs pignons et les façades ayant vue sur le mur d'enceinte doivent être aveugles sauf modifications ou reconstructions à l'identique.

## **ARTICLE Ua 12 ..... STATIONNEMENT**

1 – Le nombre de places de stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations, assurée en dehors des voies publiques, est exigée ainsi qu'il suit :

- 1 place par logement
- pour les constructions à usage artisanal : 1 place par employé, plus des places nécessaires au fonctionnement de l'entreprise.
- pour les constructions à usage de bureaux : 1 place pour 40 m<sup>2</sup> de bureaux ouverts au public, plus 1 place par employé.
- pour les constructions à usage commercial de plus de 50 m<sup>2</sup> : 1 place pour 2 employés, plus 1 place par 25 m<sup>2</sup> de surface de vente.
- pour les constructions à usage commercial de moins de 50 m<sup>2</sup> : 1 place pour 2 employés.

Ces dispositions ne s'appliquent qu'aux constructions neuves.

2- Toutefois, en cas d'impossibilité technique ou économique de pouvoir aménager le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement sur le terrain des constructions, le constructeur doit réaliser les places de stationnement manquantes sur un autre terrain à condition que celui-ci ne soit pas distant de plus de 300 m de la construction principale, ou en application de la délibération du Conseil Municipal en vigueur à la date du dépôt de la demande de permis de construire, verser une participation forfaitaire en vue de la réalisation de parkings publics.

## **ARTICLE Ua 13 ..... ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

Les surfaces libres de toute construction ainsi que les délaissés des aires de stationnement et les surfaces destinées à être construites ultérieurement doivent être plantées, ou aménagées.

Toutes plantations d'arbre de haute tige sont interdites à moins de 6 mètres du mur d'enceinte de l'établissement pénitentiaire.

## **SECTION 3 - POSSIBILITE D'OCCUPATION DU SOL**

### **ARTICLE Ua 14 ..... COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S)**

sans objet

## **ZONE Ub :**

Zone à densité moyenne et à architecture remarquable

### **Caractère de la zone :**

C'est une zone au tissu urbain dense aux allures de faubourgs où l'implantation des constructions constitue des effets de rue. Les occupations admises sont les commerces et l'artisanat, l'habitat, les services et les équipements divers compatibles avec la vocation de la zone.

## **SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL**

### **ARTICLE Ub 1 ..... OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

- Les établissements industriels, commerciaux et artisanaux soumis à la législation sur les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement de type SEVESO;
- Les bâtiments à usage agricole ;
- Les caravanes isolées (art. R.443.4 du Code de l'Urbanisme) ;
- Les terrains de caravanes (art. R.443.6 et suivants du Code de l'Urbanisme) ;
- Les terrains de camping (décret du 11 janvier 1993) ;
- Les carrières (art. 109 du Code Minier).

### **ARTICLE Ub 2 ..... OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

- Les constructions à usage d'habitation, leur extension et les annexes ;
- Les clôtures (art. L.441.1 et suivants du Code de l'Urbanisme) ;
- Les démolitions (art. L.430.1 et suivants du Code de l'Urbanisme) ;
- Les activités et leur extension relevant parallèlement de la législation sur les installations classées pour la protection de l'environnement, devront satisfaire aux conditions cumulatives suivantes :
  - présenter le caractère d'un service utile à la vie courante des habitants et compatible avec la vocation de la zone,
  - avoir pris toutes dispositions pour éliminer les risques pour la sécurité (tel qu'en matière d'incendie, d'explosion...) ou les nuisances (tel qu'en matière d'émanations nocives ou mal odorantes : fumée, bruit, poussière...) susceptibles d'être produits.
- Toute construction et modifications de l'état des lieux seront soumises à l'autorisation préalable de l'Architecte des Bâtiments de France dans le périmètre de la Z.P.P.A.U.P.;
- Les ouvrages techniques divers nécessaires au fonctionnement des services publics ;
- Toute construction compatible avec la vocation de la zone et non interdite par l'article Ub1.

## SECTION 2 - CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL

### ARTICLE Ub 3 ..... ACCES ET VOIRIE

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

Ces accès seront limités en nombre aux seuls besoins des immeubles à desservir.

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux exigences minimales de la sécurité, de la protection civile, de la lutte contre l'incendie et doivent permettre une desserte automobile ayant 3,50 mètres au moins d'emprise, moins de 50 mètres de longueur à partir de la voie publique, aucun virage inférieur à 11 mètres de rayon et aucun passage sous porche inférieur à 3,50 mètres de hauteur, ceci pour la desserte de 10 logements au maximum.

Au-delà de 10 logements ou pour des programmes inférieurs comportant des activités, les voies doivent avoir une largeur minimum de 5 mètres d'emprise.

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

Les voies privées et accessoires de voirie susceptibles d'être incorporés au domaine public devront satisfaire aux normes de largeur, aux aménagements et nature de revêtement agréés par la Ville de Montluçon à la date de dépôt du permis de construire. Leur aspect de surface devra être en harmonie avec le bâti environnant et la voirie publique existante. Ils devront en outre avoir reçu l'accord de l'Architecte des Bâtiments de France dans le périmètre de la Z.P.P.A.U.P.

### ARTICLE Ub 4 ..... DESSERTE PAR LES RESEAUX

#### **A - Eau potable –**

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

#### **B – Assainissement**

Toute installation ou construction nouvelle doit être raccordée à un réseau d'assainissement collectif.

##### ***a - Eaux usées***

Lorsque le réseau est de type séparatif, il est interdit de rejeter des effluents dans le collecteur qui ne correspond pas à leur nature.

Les effluents en provenance de locaux à usage d'activité pourront, en raison de leur nature, donner lieu à l'obligation d'un dispositif de prétraitement.

##### ***b - Eaux pluviales –***

En cas d'insuffisance du réseau public des eaux pluviales, le propriétaire d'un terrain supporte la charge exclusive de dispositifs nécessaires pour assurer le libre écoulement

de ces eaux. Ces dispositifs devront être adaptés aux aménagements réalisés sur le terrain et à la nature du sol.

### **C - Autres réseaux**

Sous réserve de la faisabilité technique, la desserte de la construction en électricité, par le téléphone et tout autre réseau, devra être réalisée en priorité en réseau souterrain. En cas d'impossibilité technique, le pétitionnaire recherchera la solution minimisant l'impact visuel.

### **ARTICLE Ub 5 ..... CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Sans objet

### **ARTICLE Ub 6 ..... IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES**

- a) Les constructions doivent être édifiées à l'alignement des voies publiques ou privées existantes ou à créer

Des implantations différentes seront possibles dans les conditions suivantes :

- Dans le cas d'un aménagement global, des implantations différentes peuvent être admises sous réserve de la production d'une simulation graphique permettant de visualiser les perspectives. Le parti architectural devra être justifié et illustré par tout moyen que ce soit.

- b) Les saillies sur alignement ou sur marges doivent être conformes au règlement municipal de voirie en vigueur à la date de dépôt du permis.

### **ARTICLE Ub 7 ..... IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Les constructions doivent être édifiées en ordre continu, d'une limite séparative à l'autre ou sur une seule limite séparative, sur une profondeur de 20 mètres maximum à partir de l'alignement.

Au-delà de 20 mètres :

- les constructions en rez de chaussée peuvent être édifiées le long des limites séparatives des parcelles à condition que leur hauteur sur cette limite n'excède pas 4 m.
- pour les bâtiments dont la hauteur est supérieure à 4 mètres, la distance de tout point d'une construction à la limite séparative doit être au moins égale à la  $\frac{1}{2}$  hauteur de la construction, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres. Ces constructions respectant le  $\frac{1}{2}$  prospect devront être obligatoirement percées d'ouvertures sur toutes les façades.

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



Deux constructions à usage d'habitation, sauf annexes (abris de jardins et garages), implantées sur une même propriété, doivent être à une distance au moins égale à la plus grande hauteur des deux constructions, augmentée de la dénivellation éventuelle du terrain avec minimum de 6 mètres entre constructions.

Toute nouvelle construction ne devra pas masquer des éléments d'architecture ancienne d'intérêt archéologique ou esthétique, existants ou découverts lors de travaux. Elle tentera au contraire de les mettre en valeur.

## **ARTICLE Ub 9 ..... EMPRISE AU SOL**

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

- 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 75%.

## **ARTICLE Ub 10 ..... HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

a – Le long d'une voie, la hauteur maximale H d'une construction ne doit pas dépasser la distance L la séparant du plan d'alignement opposé, soit H inférieure ou égale à L. La hauteur des constructions ne pourra excéder 15 m à l'égout des toitures.

Toutefois, pour les voies publiques existantes ou à créer dont la largeur d'emprise n'excède pas 7.5 m, la hauteur de la construction mesurée à l'égout du toit ne pourra excéder la plus courte distance la séparant de l'alignement opposé augmentée de 4.50 m (H inférieure ou égale à L + 4.5).

b – Si la distance entre deux voies d'inégales largeurs ou de niveaux différents est inférieure à 20 mètres, La hauteur de la construction édifiée entre les deux voies peut être celle déterminée à partir de la voie la plus large ou de niveau le plus élevé.

c – A l'angle de deux voies d'inégale largeur, le bâtiment à construire peut garder le long de la voie la plus étroite une hauteur égale à la voie la plus large dans une bande de 20 mètres de profondeur limitée par une parallèle à l'alignement de la voie la plus large.

Toutefois, au sein de la ZPPAUP, cette hauteur pourra être majorée afin d'assurer l'insertion du projet dans le bâti existant.

d – Ouvrages techniques : des hauteurs différentes pourront être acceptées pour des ouvrages techniques.

## **ARTICLE Ub 11 ..... ASPECT EXTERIEUR – ARCHITECTURE – CLOTURES**

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments, ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales (art. R.111-21 du Code de l'Urbanisme).

Dans tous les cas, il sera demandé de simuler l'insertion du projet prévu par des dessins, maquettes, photo-montages.

- Les couvertures devront respecter les prescriptions de l'article R.111-21 du Code de l'Urbanisme.
- Pour toutes les constructions, les façades sur rue, sur l'arrière ainsi que les pignons seront traitées avec la même qualité et les mêmes critères qualitatifs.
- Les clôtures seront soumises à autorisation. Elles devront maintenir un effet de rue.
- Dans tous les cas il est fait obligation de matérialiser la limite entre le domaine public et le domaine privé.
- Les matériaux destinés à être enduits ou recouverts d'un parement laissés bruts sont interdits.
- Les façades uniformément blanches sont interdites.
- Les tuiles à emboîtement fortement galbées ou tuiles « canal » sont interdites.

Dans le périmètre de la Z.P.P.A.U.P., les prescriptions seront données par l'Architecte des Bâtiments de France et tout projet devra recevoir son accord.

## **ARTICLE Ub 12 ..... STATIONNEMENT**

- 1 – Le nombre de places de stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations, assurée en dehors des voies publiques, est exigée ainsi qu'il suit :
  - 1,5 places par logement arrondi à l'entier immédiatement supérieur.
  - pour les constructions à usage artisanal : 1 place par employé, plus des places nécessaires au fonctionnement de l'entreprise.
  - pour les constructions à usage de bureaux : 1 place pour 40 m<sup>2</sup> de bureaux ouverts au public, plus 1 place par employé.
  - pour les constructions à usage commercial de plus de 50 m<sup>2</sup> : 1 place pour 2 employés, plus 1 place par 25 m<sup>2</sup> de surface de vente.
  - pour les constructions à usage commercial de moins de 50 m<sup>2</sup> : 1 place pour 2 employés.
  - pour certains équipements publics ou spécifiques comme le Centre Hospitalier, les capacités de stationnement seront compatibles aux exigences liées à la bonne fonctionnalité des établissements concernés.
- 2- Toutefois, en cas d'impossibilité technique ou économique de pouvoir aménager le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement sur le terrain des constructions, le constructeur doit réaliser les places de stationnement manquantes sur un autre terrain à condition que celui-ci ne soit pas distant de plus de 300 m de la construction principale, ou en application de la délibération du Conseil Municipal en vigueur à la date du dépôt de la demande de permis de construire, verser une participation forfaitaire en vue de la réalisation de parkings publics.

## **ARTICLE Ub 13 ..... ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

Les surfaces libres de toute construction ainsi que les délaissés des aires de stationnement et les surfaces destinées à être construites ultérieurement doivent être plantées, ou aménagées.

## **SECTION 3 - POSSIBILITE D'OCCUPATION DU SOL**

### **ARTICLE Ub 14 ..... COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (COS)**

Sans objet.

**ZONE Uc :**  
**Zone de reconquête d'industries anciennes à vocation de grande mixité et de centre ville**

**Caractère de la zone :**

Cette zone comporte des sites industriels en mutation et en cours de reconquête.

En matière d'habitat :

Les petits bâtiments collectifs et les maisons de ville sont à privilégier afin de structurer l'environnement urbain et d'en faire une continuité de la zone Ub.

En matière d'économie :

Elle a vocation à accueillir des activités commerciales, de loisirs et de services. En tant que premier pôle commercial de l'agglomération cette zone est destinée à développer les équipements d'importance communautaire. Les activités économiques admises seront compatibles avec les habitations proches.

En matière d'équipement :

Elle a vocation à accueillir des structures dont le rayonnement excède la zone.

Compte tenu des importantes mutations induites par la reconquête industrielle, son aménagement fera l'objet d'une zone d'aménagement concerté multisite sur une partie de son périmètre.

## **SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL**

### **ARTICLE Uc 1..... OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

- Les établissements industriels, commerciaux et artisanaux soumis à la législation sur les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement de type SEVESO (seuil bas et haut).
- Les bâtiments à usage agricole ;
- Les caravanes isolées (art. R.443.4 du Code de l'Urbanisme) ;
- Les terrains de caravanes (art. R.443.6 et suivants du Code de l'Urbanisme) ;
- Les terrains de camping (décret du 11 janvier 1993) ;
- Les carrières (art. 109 du Code Minier).

### **ARTICLE Uc 2..... OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

- Les constructions à usage d'habitation, leur extension et les annexes ;
- Les clôtures (art. L.441.1 et suivants du Code de l'Urbanisme) ;
- Les démolitions (art. L.430.1 et suivants du Code de l'Urbanisme) ;
- Les activités et leur extension relevant parallèlement de la législation sur les installations classées pour la protection de l'environnement, devront satisfaire aux conditions cumulatives suivantes :
  - présenter le caractère d'un service utile à la vie courante des habitants et compatible avec la vocation de la zone,
  - avoir pris toutes dispositions pour éliminer les risques pour la sécurité (tel qu'en matière d'incendie, d'explosion...) ou les nuisances (tel qu'en matière d'émanations nocives ou mal odorantes : fumée, bruit, poussière...) susceptibles d'être produits.
- Toute construction et modifications de l'état des lieux seront soumises à l'autorisation préalable de l'Architecte des Bâtiments de France dans le périmètre de la Z.P.P.A.U.P.;
- Les ouvrages techniques divers nécessaires au fonctionnement des services publics ;
- Toute construction compatible avec la vocation de la zone et non interdite par l'article Uc.1.

## SECTION 2 - CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL

### ARTICLE Uc 3..... ACCES ET VOIRIE

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

Ces accès seront limités en nombre aux seuls besoins des immeubles à desservir.

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux exigences minimales de la sécurité, de la protection civile, de la lutte contre l'incendie et doivent permettre une desserte automobile ayant 3,50 m au moins d'emprise, moins de 50 m de longueur à partir de la voie publique, aucun virage inférieur à 11 m de rayon et aucun passage sous porche inférieur à 3,50 m de hauteur, ceci pour la desserte de 10 logements au maximum.

Au-delà de 10 logements ou pour des programmes inférieurs comportant des activités, les voies doivent avoir une largeur minimum de 5 m d'emprise.

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

Les voies privées et accessoires de voirie susceptibles d'être incorporés au domaine public devront satisfaire aux normes de largeur, aux aménagements et nature de revêtement agréés par la Ville de Montluçon à la date de dépôt du permis de construire. Leur aspect de surface devra être en harmonie avec le bâti environnant et la voirie publique existante. Ils devront en outre avoir reçu l'accord de l'Architecte des Bâtiments de France dans le périmètre de la Z.P.P.A.U.P.

### ARTICLE Uc 4..... DESSERTE PAR LES RESEAUX

#### **A - Eau potable –**

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

#### **B – Assainissement**

Toute installation ou construction nouvelle doit être raccordée à un réseau d'assainissement collectif.

##### ***a - Eaux usées***

Lorsque le réseau est de type séparatif, il est interdit de rejeter des effluents dans le collecteur qui ne correspond pas à leur nature.

Les effluents en provenance de locaux à usage d'activité pourront, en raison de leur nature, donner lieu à l'obligation d'un dispositif de prétraitement.

##### ***b - Eaux pluviales –***

En cas d'insuffisance du réseau public des eaux pluviales, le propriétaire d'un terrain supporte la charge exclusive de dispositifs nécessaires pour assurer le

libre écoulement de ces eaux. Ces dispositifs devront être adaptés aux aménagements réalisés sur le terrain et à la nature du sol.

### **C - Autres réseaux –**

Sous réserve de la faisabilité technique, la desserte de la construction en électricité, par le téléphone et tout autre réseau, devra être réalisée en priorité en réseau souterrain. En cas d'impossibilité technique, le pétitionnaire recherchera la solution minimisant l'impact visuel.

### **ARTICLE Uc 5..... CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Sans objet

### **ARTICLE Uc 6..... IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES**

Toute construction nouvelle devra être implantée :

- Soit à l'alignement d'une voie publique ou privée,
- Soit à 5 mètres minimum en retrait de l'alignement d'une voie publique ou privée, sauf si elle est accolée à un bâtiment existant en bon état, auquel cas elle pourra être édifiée dans son prolongement.
- Dans le cas d'un aménagement global, des implantations différentes peuvent être admises sous réserve de la production d'une simulation graphique permettant de visualiser les perspectives. Le parti architectural devra être justifié et illustré par tout moyen que ce soit.

Dans toutes les situations, l'implantation sera en harmonie avec les constructions environnantes.

Des implantations différentes sont admises pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

### **ARTICLE Uc 7..... IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Toute construction devra être implantée :

- Soit de l'une à l'autre des limites séparatives
- Soit sur une seule limite séparative
- Soit elle devra respecter vis à vis des limites séparatives une marge d'isolement au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment, sans que ladite marge puisse être inférieure à 3 mètres de tout point du bâtiment

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

Toute construction à usage d'habitation ou de locaux professionnels qui ne sera pas accolée à un bâtiment existant devra respecter vis à vis de celui-ci un recul au moins égal à la hauteur de la construction la plus élevée sans être inférieure à 6 mètres.

**ARTICLE Uc 9..... EMPRISE AU SOL**

Sans objet



## **ARTICLE Uc 10 HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

a)-Le long d'une voie, la hauteur maximale **H** d'une construction ne doit pas dépasser la distance **L** la séparant d'un plan d'alignement opposé, soit **H ≤ L**. La hauteur des constructions ne pourra excéder 15 mètres à l'égout des toitures.

b)-Ouvrages techniques : des hauteurs différentes pourront être acceptées pour des ouvrages techniques.

## **ARTICLE Uc 11..... ASPECT EXTERIEUR – ARCHITECTURE – CLOTURES**

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments, ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales (art. R.111-21 du Code de l'Urbanisme).

Dans tous les cas, il sera demandé de simuler l'insertion du projet prévu par des dessins, maquettes, photo-montages.

- Les couvertures devront respecter les prescriptions de l'article R.111-21 du Code de l'Urbanisme.
- Pour toutes les constructions, les façades sur rue, sur l'arrière ainsi que les pignons seront traitées avec la même qualité et les mêmes critères qualitatifs.
- Les clôtures seront soumises à autorisation.
- Dans tous les cas il est fait obligation de matérialiser la limite entre le domaine public et le domaine privé.
- Les matériaux destinés à être enduits ou recouverts d'un parement laissés bruts sont interdits.
- Les façades uniformément blanches sont interdites.
- Les tuiles à emboîtement fortement galbées ou tuiles « canal » sont interdites.

Dans le périmètre de la Z.P.P.A.U.P., les prescriptions seront données par l'Architecte des Bâtiments de France et tout projet devra recevoir son accord.

## **ARTICLE Uc 12 STATIONNEMENT**

1 - La surface de stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations, assurée en dehors des voies publiques, est exigée ainsi qu'il suit :

- 1,5 places par logement arrondi à l'entier immédiatement supérieur.
- pour les constructions à usage artisanal : 1 place par employé, plus des places nécessaires au fonctionnement de l'entreprise.
- pour les constructions à usage de bureaux : 1 place pour 40 m<sup>2</sup> de bureaux ouverts au public, plus 1 place par employé.
- pour les constructions à usage commercial de plus de 50 m<sup>2</sup> : 1 place pour 2 employés, plus 1 place par 25 m<sup>2</sup> de surface de vente.
- pour les constructions à usage commercial de moins de 50 m<sup>2</sup> : 1 place pour 2 employés.

- 2- Toutefois, en cas d'impossibilité technique ou économique de pouvoir aménager le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement sur le terrain des constructions, le constructeur doit réaliser les places de stationnement manquantes sur un autre terrain à condition que celui-ci ne soit pas distant de plus de 300 m de la construction principale, ou en application de la délibération du Conseil Municipal en vigueur à la date du dépôt de la demande de permis de construire, verser une participation forfaitaire en vue de la réalisation de parkings publics. Il peut également présenter une convention qui permet de garantir un nombre de places suffisant.

### **ARTICLE Uc 13..... ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

Les surfaces libres de toute construction ainsi que les délaissés des aires de stationnement et les surfaces destinées à être construites ultérieurement doivent être plantées, ou aménagées.

Les aires de stationnement d'une superficie égale ou supérieure à 100 m<sup>2</sup> seront plantées à raison d'un arbre pour 4 emplacements.

## **SECTION 3 - POSSIBILITE D'OCCUPATION DU SOL**

### **ARTICLE U<sub>c</sub> 14..... COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (COS)**

Sans objet

**ZONE Ud :**  
**Zone à vocation d'habitat**

**Caractère de la zone :**

C'est une zone qui regroupe les quartiers résidentiels pavillonnaires et petits collectifs qui constituent l'essentiel de la ville et les grands ensembles collectifs qui ont vocation à être intégrés dans le tissu urbain à dominante d'habitat. Les occupations du sol admises sont l'habitat et les commerces ainsi que les services et les équipements utiles à la vie des quartiers.

Elle comporte un **secteur Udg** destiné à recevoir une caserne de gendarmerie.

## **SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL**

### **ARTICLE Ud 1 ..... OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

- Les établissements industriels, commerciaux et artisanaux soumis à la législation sur les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement de type SEVESO (seuil bas et haut).
- Les bâtiments à usage agricole ;
- Les caravanes isolées (art. R.443.4 du Code de l'Urbanisme) ;
- Les terrains de caravanes (art. R.443.6 et suivants du Code de l'Urbanisme) ;
- Les terrains de camping (décret du 11 janvier 1993) ;
- Les carrières (art. 109 du Code Minier).

### **ARTICLE Ud 2 ..... OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

#### En secteur Ud :

- Les constructions à usage d'habitation, leur extension et les annexes ;
- Les clôtures (art. L.441.1 et suivants du Code de l'Urbanisme) ;
- Les démolitions (art. L.430.1 et suivants du Code de l'Urbanisme) ;
- Les activités et leur extension relevant parallèlement de la législation sur les installations classées pour la protection de l'environnement, devront satisfaire aux conditions cumulatives suivantes :
  - présenter le caractère d'un service utile à la vie courante des habitants et compatible avec la vocation de la zone,
  - avoir pris toutes dispositions pour éliminer les risques pour la sécurité (tel qu'en matière d'incendie, d'explosion...) ou les nuisances (tel qu'en matière d'émanations nocives ou mal odorantes : fumée, bruit, poussière...) susceptibles d'être produits.
- Toute construction et modifications de l'état des lieux seront soumises à l'autorisation préalable de l'Architecte des Bâtiments de France dans le périmètre de la Z.P.P.A.U.P.;
- Les ouvrages techniques divers nécessaires au fonctionnement des services publics ;
- Toute construction compatible avec la vocation de la zone et non interdite par l'article Ud1.

En secteur Udg : sont autorisées les constructions et installations liées à la mise en place de la caserne de gendarmerie.

## **SECTION 2 - CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL**

### **ARTICLE Ud 3 ..... ACCES ET VOIRIE**

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

Ces accès seront limités en nombre aux seuls besoins des immeubles à desservir.

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux exigences minimales de la sécurité, de la protection civile, de la lutte contre l'incendie et doivent permettre une desserte automobile ayant 3,50 mètres au moins d'emprise, moins de 50 mètres de longueur à partir de la voie publique, aucun virage inférieur à 11 mètres de rayon et aucun passage sous porche inférieur à 3,50 mètres de hauteur, ceci pour la desserte de 10 logements au maximum.

Au-delà de 10 logements ou pour des programmes inférieurs comportant des activités, les voies doivent avoir une largeur minimum de 5 mètres d'emprise.

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

Les voies privées et accessoires de voirie susceptibles d'être incorporés au domaine public devront satisfaire aux normes de largeur, aux aménagements et nature de revêtement agréés par la Ville de Montluçon à la date de dépôt du permis de construire. Leur aspect de surface devra être en harmonie avec le bâti environnant et la voirie publique existante. Ils devront en outre avoir reçu l'accord de l'Architecte des Bâtiments de France dans le périmètre de la Z.P.P.A.U.P.

### **ARTICLE Ud 4 ..... DESSERTE PAR LES RESEAUX**

#### **A - Eau potable –**

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

#### **B – Assainissement**

Toute installation ou construction nouvelle doit être raccordée à un réseau d'assainissement collectif si celui-ci existe. En l'absence de réseau collectif, les constructions et installations sanitaires doivent être assainies par un système autonome adapté à la nature du terrain et conformes aux dispositions en vigueur au jour de délivrance du permis de construire.

##### **a - Eaux usées**

Lorsque le réseau est de type séparatif, il est interdit de rejeter des effluents dans le collecteur qui ne correspond pas à leur nature.

Les effluents en provenance de locaux à usage d'activité pourront, en raison de leur nature, donner lieu à l'obligation d'un dispositif de prétraitement.

***b - Eaux pluviales –***

En cas d'insuffisance du réseau public des eaux pluviales, le propriétaire d'un terrain supporte la charge exclusive de dispositifs nécessaires pour assurer le libre écoulement de ces eaux. Ces dispositifs devront être adaptés aux aménagements réalisés sur le terrain et à la nature du sol.

**C - Autres réseaux**

Sous réserve de la faisabilité technique, la desserte de la construction en électricité, par le téléphone et tout autre réseau, devra être réalisée en priorité en réseau souterrain. En cas d'impossibilité technique, le pétitionnaire recherchera la solution minimisant l'impact visuel.

**ARTICLE Ud 5 ..... CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Sans objet

**ARTICLE Ud 6 ..... IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES**

Toute construction nouvelle devra être implantée :

- Soit à l'alignement d'une voie publique ou privée lorsque les constructions environnantes sont à l'alignement,
- Soit à 5 mètres minimum en retrait de l'alignement d'une voie publique ou privée, sauf si elle est accolée à un bâtiment existant en bon état, auquel cas elle pourra être édifée dans son prolongement,
- Dans le cas d'un aménagement global, des implantations différentes peuvent être admises sous réserve de la production d'une simulation graphique permettant de visualiser les perspectives. Le parti architectural devra être justifié et illustré par tout moyen que ce soit.

Dans toutes les situations, l'implantation sera en harmonie avec les constructions environnantes.

Des implantations différentes sont admises pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

**ARTICLE Ud 7 ..... IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Toute construction devra être implantée :

- Soit de l'une à l'autre des limites séparatives,
- Soit sur une seule limite séparative,
- Soit elle devra respecter vis à vis des limites séparatives une marge d'isolement au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment, sans que ladite marge puisse être inférieure à 3 mètres de tout point du bâtiment

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

Toute construction à usage d'habitation ou de locaux professionnels qui ne sera pas accolée à un bâtiment existant devra respecter vis à vis de celui-ci un recul au moins égal à la hauteur de la construction la plus élevée sans être inférieure à 6 mètres.

## **ARTICLE Ud 9 ..... EMPRISE AU SOL**

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

- Pour les 100 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 40%.

## **ARTICLE Ud 10 ..... HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

a)-Le long d'une voie, la hauteur maximale **H** d'une construction ne doit pas dépasser la distance **L** la séparant d'un plan d'alignement opposé, soit **H≤L**. La hauteur des constructions ne pourra excéder 12 mètres à l'égout des toitures.

b)-Ouvrages techniques : des hauteurs différentes pourront être acceptées pour des ouvrages techniques.

## **ARTICLE Ud 11 ..... ASPECT EXTERIEUR – ARCHITECTURE – CLOTURES**

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments, ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales (art. R.111-21 du Code de l'Urbanisme).

Dans tous les cas, il sera demandé de simuler l'insertion du projet prévu par des dessins, maquettes, photo-montages.

- Les couvertures devront respecter les prescriptions de l'article R.111-21 du Code de l'Urbanisme.
- Pour toutes les constructions, les façades sur rue, sur l'arrière ainsi que les pignons seront traitées avec la même qualité et les mêmes critères qualitatifs.
- Les clôtures seront soumises à autorisation.
- Dans tous les cas il est fait obligation de matérialiser la limite entre le domaine public et le domaine privé.
- Les matériaux destinés à être enduits ou recouverts d'un parement laissés bruts sont interdits.
- Les façades uniformément blanches sont interdites.
- Les tuiles à emboîtement fortement galbées ou tuiles « canal » sont interdites.

Dans le périmètre de la Z.P.A.U.P., les prescriptions seront données par l'Architecte des Bâtiments de France et tout projet devra recevoir son accord.



## **ARTICLE Ud 12 STATIONNEMENT**

- 1 - La surface de stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations, assurée en dehors des voies publiques, est exigée ainsi qu'il suit :
  - 1,5 places par logement arrondi à l'entier immédiatement supérieur.
  - pour les constructions à usage artisanal : 1 place par employé, plus des places nécessaires au fonctionnement de l'entreprise.
  - pour les constructions à usage de bureaux : 1 place pour 40 m<sup>2</sup> de bureaux ouverts au public, plus 1 place par employé.
  - pour les constructions à usage commercial de plus de 50 m<sup>2</sup> : 1 place pour 2 employés, plus 1 place par 25 m<sup>2</sup> de surface de vente.
  - pour les constructions à usage commercial de moins de 50 m<sup>2</sup> : 1 place pour 2 employés.
  
- 2- Toutefois, en cas d'impossibilité technique ou économique de pouvoir aménager le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement sur le terrain des constructions, le constructeur doit réaliser les places de stationnement manquantes sur un autre terrain à condition que celui-ci ne soit pas distant de plus de 300 m de la construction principale, ou en application de la délibération du Conseil Municipal en vigueur à la date du dépôt de la demande de permis de construire, verser une participation forfaitaire en vue de la réalisation de parkings publics.

## **ARTICLE Ud 13 ..... ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

Les surfaces libres de toute construction ainsi que les délaissés des aires de stationnement et les surfaces destinées à être construites ultérieurement doivent être plantées, ou aménagées.

Les aires de stationnement d'une superficie égale ou supérieure à 100 m<sup>2</sup> seront plantées à raison d'un arbre pour 4 emplacements.

## **SECTION 3 - POSSIBILITE D'OCCUPATION DU SOL**

### **ARTICLE Ud 14 ..... COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (COS)**

Sans objet

## **ZONE Ui :** **Zone à vocation d'activités industrielles**

### **Caractère de la zone :**

C'est un secteur déjà fortement industrialisé où la présence d'habitat reste marginale. Les occupations du sol admises sont les activités industrielles et de service aux entreprises ainsi, à titre accessoire, que les logements liés à l'exploitation, la surveillance et le gardiennage de celles-ci. Les équipements techniques, publics ou privés, nécessaires à leur fonctionnement sont également admis.

Deux secteurs ont été définis :

- **Secteurs Uia** : avenues Président Auriol et John Kennedy
- **Secteur Uib** : le Polygone

## **SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL**

### **ARTICLE Ui 1..... OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

- Les bâtiments à usage agricole ou d'habitat ;
- Les caravanes isolées (art. R.443.4 du Code de l'Urbanisme) ;
- Les terrains de caravanes (art. R.443.6 et suivants du Code de l'Urbanisme) ;
- Les terrains de camping (décret du 11 janvier 1993) ;
- Les carrières (art. 109 du Code Minier).

### **ARTICLE Ui 2..... OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

- Les constructions ou réhabilitations des locaux existants à usage d'industrie, d'artisanat, d'entrepôt, de commerce de gros, de bureau ou de service.
- Les différents équipements et services induits par les activités admises ;
- La construction ou l'aménagement des logements pour les personnes dont la présence permanente est indispensable à la surveillance, la sécurité ou la maintenance, dans le cadre des établissements autorisés.

## SECTION 2 - CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL

### ARTICLE Ui 3..... ACCES ET VOIRIE

**A – Accès** – Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée. La largeur d'emprise de cet accès sera de 5 m minimum et il devra être praticable pour la circulation des véhicules automobiles d'un tonnage en rapport avec l'activité envisagée.

Tous les accès doivent être adaptés aux besoins des constructions et installations qu'ils doivent desservir et ne constituer que la moindre gêne pour la circulation publique. Des conditions pourront assortir les autorisations de construire pour assurer la sécurité de l'ensemble des usagers (tendant notamment à limiter le nombre des accès sur une voie pour les regrouper par desserte indirecte) en tenant compte de l'importance du trafic ou des obstacles à la visibilité.

Toute construction destinée à recevoir du public devra obligatoirement comporter un accès réservé aux piétons, aménagé indépendamment de la chaussée empruntée par les véhicules.

**B – Voirie** – Les dimensions, formes et caractéristiques des voies à créer doivent être adaptées à l'usage qu'elles supporteront et aux opérations qu'elles devront desservir. Aucune d'entre elles ne pourra avoir de largeur de chaussée inférieure à 6 mètres. Les voies se terminant en impasse devront rester l'exception. Lorsqu'elles ne pourront être évitées, elles devront être aménagées de façon à permettre aux véhicules de reprendre la circulation en sens inverse dans des conditions suffisantes de sécurité et d'aisance.

### ARTICLE Ui 4..... DESSERTE PAR LES RESEAUX

#### **A - Eau potable –**

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

#### **B - Assainissement**

##### ***a - Eaux usées***

Tout procédé d'assainissement autonome est interdit. Les constructions doivent par conséquent être raccordées à un réseau collectif. Si le réseau collectif de la zone ne peut être raccordé au réseau public, le dispositif d'épuration devra être adapté à la nature du sol. Toute mesure devra alors être prise pour permettre le raccordement du réseau collectif à l'ouvrage public lorsque l'extension de ce dernier pourra intervenir.

Lorsque le réseau collectif sera de type séparatif, il est interdit de rejeter des effluents dans un collecteur qui ne répond pas à leur nature.

Les effluents en provenance de locaux à usage d'activité pourront, en raison de leur nature, donner lieu à l'obligation d'un dispositif de prétraitement.

##### ***b - Eaux pluviales –***

En cas d'insuffisance du réseau public des eaux pluviales, le propriétaire d'un terrain supporte la charge exclusive de dispositifs nécessaires pour assurer le libre écoulement de ces eaux. Ces dispositifs devront être adaptés aux aménagements réalisés sur le terrain et à la nature du sol.

### **C - Autres réseaux**

La desserte du terrain en électricité, par le téléphone et autres télétransmissions ou autres réseaux, devra être prévue et réalisée par réseau souterrain.

#### **ARTICLE Ui 5..... CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Sans objet

#### **ARTICLE Ui 6..... IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES**

Toute construction nouvelle devra être implantée à 5 mètres minimum de l'alignement ou de la limite effective d'une voie publique ou privée.

Des implantations différentes sont admises pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

#### **ARTICLE Ui 7..... IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Toute construction devra être implantée :

- Soit de l'une à l'autre des limites séparatives
- Soit sur une limite séparative
- Soit elle devra respecter vis à vis des limites séparatives une marge d'isolement au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment, sans que ladite marge puisse être inférieure à 3,5 mètres de tout point du bâtiment

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

Toute construction nouvelle qui ne sera pas accolée à un autre bâtiment devra respecter vis-à-vis de celui-ci une distance au moins égale à la hauteur de la construction la plus élevée, sauf dans le cas où les façades en vis-à-vis ne comportent pas de baies sur locaux de travail. Dans cette dernière hypothèse, il n'est pas fixé de règle de recul impératif.

#### **ARTICLE Ui 9..... EMPRISE AU SOL**

Sans objet

#### **ARTICLE Ui 10..... HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur des bâtiments ne pourra excéder 15 mètres à l'égout de toiture. Cette règle ne s'applique pas aux éléments techniques justifiant une hauteur excédentaire.

**En secteur Uia** : la hauteur ne pourra excéder 12 mètres à l'égout de toiture.

**En secteur Uib** : la hauteur n'est pas limitée

## **ARTICLE Ui 11..... ASPECT EXTERIEUR – ARCHITECTURE – CLOTURES**

- I – Les constructions devront rechercher entre elles une certaine cohérence architecturale de manière à offrir une perception plus homogène depuis les zones construites et naturelles périphériques.  
Les bâtiments devront privilégier la simplicité de volume et l'intégration des éléments techniques dans celui-ci.  
L'adaptation au terrain devra être le plus proche du terrain naturel.

### **II – CLOTURES**

Les clôtures sur rue devront être en harmonie avec l'environnement (bâti et végétation).

Les clôtures à proximité immédiate des accès des établissements industriels et dépôts, ou des carrefours de voies ouvertes à la circulation générale doivent être établies de telle manière qu'elles ne créent aucune gêne à la circulation, notamment en matière de dégagement de visibilité.

Sur les autres limites, les clôtures devront s'intégrer à l'environnement, en respectant la végétation existante et les hauteurs habituellement pratiquées dans les zones déjà construites.

## **ARTICLE Ui 12 STATIONNEMENT**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique.

Il sera demandé d'affecter au stationnement des aires aménagées d'une surface correspondant à :

- ✓ au minimum 1 place par employé quelle que soit l'activité et en plus un nombre de places visiteurs liées à cette activité.

En cas de travaux sur des bâtiments existants ayant pour effet d'en changer la destination, des emplacements de stationnement pourront être demandés en application des normes ci-dessus.

## **ARTICLE Ui 13..... ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

Les espaces libres de constructions et d'installations, et non affectés à la circulation et au stationnement, doivent être traités en espaces verts.

Les dépôts à l'air libre devront être masqués par une végétation à feuillage persistant.

Les aies de stationnement devront être agrémentées de la plantation d'un arbre minimum pour 100 m<sup>2</sup>.

Les choix des arbres et arbustes doivent s'orienter vers des essences correspondant à la flore locale.

## **SECTION 3 - POSSIBILITE D'OCCUPATION DU SOL**

### **ARTICLE Ui 14..... COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (COS)**

Sans objet