



## ZONE AUa

### CARACTERE DE LA ZONE

Il s'agit d'une zone naturelle non équipée destinée à être ouverte à l'urbanisation à court ou moyen terme. Elle est susceptible d'accueillir des constructions à usage d'habitation, commerce, service et équipement public.

Son ouverture à l'urbanisation est subordonnée à l'exécution progressive des équipements internes à la zone. Elles sont desservies soit par un système d'assainissement collectif, soit dans le cas contraire, par un système d'assainissement non collectif dans le respect de la réglementation en vigueur (art. L.123-1, 12° et R.123-9, 5°).

Cette zone comprend :

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

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

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

### Article AUa1 : Occupations du sol interdites

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

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

Néant

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



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

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

### Article AUa4 : Desserte par les réseaux

#### 4.1/ Alimentation en eau :

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

#### 4.2/ Eaux pluviales

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

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

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

#### 4.3/ Assainissement :

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



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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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



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

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

### Article AUa9 : Emprise au sol des constructions

Il n'est pas fixé de règles particulières.

### Article AUa10 : Hauteur maximale des constructions

#### 1 - Hauteur relative :

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

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

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

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

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

### Article AUa11 : Aspect extérieur - Clôtures

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

2 - Les constructions neuves devront présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec l'harmonie du paysage urbain et naturel avoisinant, de façon à s'intégrer au tissu ancien.

Le rythme des volumes sera en accord avec celui du bâti ancien. L'emploi à nu des matériaux faits pour être enduits tels que: carreaux de plâtre, agglomérés, etc... est à proscrire.

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

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



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

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

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

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

#### **Article AUa12 : stationnement**

Il n'est fixé de règles particulières.

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

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

2/ Dans le cas de réalisation de groupes d'habitations, de lotissements ou petits collectifs (comportant plus de 4 logements) il sera demandé un espace aménagé commun représentant au moins 10% de la surface lotie de l'opération et d'un minimum de 1000 m<sup>2</sup> d'un seul tenant à partir d'un hectare.

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

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

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

Pas de COS fixé.