



Saint Eloi

COMMUNE DE SAINT-ELOI

Plan Local d'Urbanisme

2. Règlement écrit modifié

Extrait : zone N

Révision du PLU approuvée

par délibération du conseil municipal en date du 9 juin 2023

Modification simplifiée du PLU n°1 approuvée le 27 février 2024

Modification simplifiée du PLU n°2 approuvée le 12 novembre 2024

Mise en compatibilité du PLU n°1 approuvée le 19 mai 2025

Modification simplifiée du PLU n°3 prescrite le 17 octobre 2025

DATE

VISA

CHAPITRE VIII - ZONE N

CARACTÈRE DE LA ZONE N

Cette zone regroupe les secteurs de la Commune, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels, soit de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles, soit de la nécessité de prévenir les risques notamment d'expansion des crues. Elle comprend 6 secteurs et un sous-secteur :

- Secteur Nc : il correspond au secteur d'habitat de sédentarisation des gens du voyage. Il s'agit d'un secteur naturel de constructibilité limité de type STECAL (secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées) prévu par l'article L151-13 du code de l'urbanisme.
- Sous-secteur Ncf : il correspond au site prévu pour l'aménagement de terrain familiaux locatifs.
- Secteur Ns : il correspond au secteur d'exploitation des matériaux du sol et du sous-sol existant dans lequel les aménagements, ouvrages et installations nécessaires à la poursuite et au développement de l'activité sont admises sous conditions. Les nouvelles constructions ne sont pas autorisées.
- Secteur Np : il correspond à une coupure d'urbanisation existante et maintenue pour être aménagée en un corridor écologique et constituer une coupure verte entre l'urbanisation actuelle et future de la Grenouillère.
- Secteur Ne : il correspond au secteur accueillant la zone d'enfouissement des remblais inertes issus du secteur de la construction. Ce secteur n'a pas vocation à accueillir de construction ou équipements.
- Secteur Nepv : Secteur dédié à l'économie verte, pouvant accueillir des installations photovoltaïques au sol compatible avec des activités agricoles. Ce secteur est aussi destiné, à long terme, à accueillir l'extension de la zone Stratégique d'Activités économique de Nevers-Est-St-Eloi prévue par les dispositions du SCoT du Grand Nevers. Ce secteur fait l'objet d'Orientations d'Aménagement et de Programmation.
- Secteur Nm : il correspond à un secteur dédié aux activités de maraîchages. Il a vocation à accueillir des constructions légères liées à l'activité du maraîchage.

De plus, la zone agricole comporte des constructions repérées sur le document graphique en tant que bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination au titre de l'article L.151-11, 2° du Code de l'urbanisme.

La zone N comporte enfin des secteurs compris dans le Plan de Prévention des Risques Naturels prévisibles d'Inondation Loire val de Nevers, approuvé par arrêté préfectoral en date du 17 janvier 2020. Dans ces secteurs, les dispositions réglementaires du PPRi Loire doivent être prises en compte.

I – DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITÉS

N1– DESTINATION DES CONSTRUCTIONS ET AFFECTATION DES SOLS AUTORISÉES, INTERDITES OU SOUMISES A CONDITION

Destinations et sous destinations	Interdites	Autorisées sous conditions	Autorisées
Exploitation agricole et forestière			
Exploitation agricole		✓	
Exploitation forestière			✓

Habitation			
Logement		✓	
Hébergement	✓		
Commerces et activités de services			
Artisanat et commerce de détail	✓		
Restauration	✓		
Commerce de gros	✓		
Activités de services avec accueil de clientèle	✓		
Équipements d'intérêt collectif et services publics			
Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	✓		
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés		✓	
Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	✓		
Salle d'art et spectacles	✓		
Équipements sportifs	✓		
Autres équipements recevant du public	✓		
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire			
Industrie	✓		
Entrepôt	✓		
Bureau	✓		
Centre de congrès et d'exposition	✓		

N 2 – AUTRES OCCUPATIONS DU SOL INTERDITES

- Tous les types d'occupation ou d'utilisation du sol sont interdits, à l'exception de ceux respectant les prescriptions spéciales prévues à l'article N3.
- Les sous-sols partiellement ou totalement enterrés dans certains secteurs sensibles au risque d'inondation par débordement ou remontée de nappe (confère dispositions générales du présent rapport).
- Les installations photovoltaïques au sol à l'exception du secteur Nepv.

N 3 – LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS

1 – Au sein de l'ensemble de la zone sont admis :

- Les constructions, ouvrages, installations techniques, aménagements, dépôts ou travaux divers des équipements publics ou d'intérêt collectif, dont ceux liés aux activités autoroutières ou ferroviaires, compatibles avec la protection des terres naturelles;
- Les affouillements et exhaussements du sol sous réserve qu'ils soient rendus nécessaires par la réalisation d'une occupation ou utilisation du sol admise ;
- Les extensions d'habitation existantes et la construction de leurs annexes, dès lors que ces extensions ou annexes ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site et sous réserve de respecter les conditions suivantes :

Zone d'implantation : les annexes ne doivent pas être éloignées de plus de 30 m de la construction principale.

Conditions de hauteur : l'extension d'une construction à usage d'habitation ne dépassera pas la hauteur au faîtage de la construction existante et les annexes ne peuvent dépasser 5 mètres au faîtage.

Condition d'emprise : l'extension des bâtiments d'habitation existants est limitée à une augmentation de l'emprise au sol de 30% ou 30 m², en choisissant la solution la plus favorable (sans augmentation du nombre de foyers) et l'emprise au sol d'une annexe est limitée à 30 m² et l'emprise totale des annexes ne doit pas excéder 60m² (hors piscine).

Condition de densité : les différentes constructions ne doivent pas occuper une emprise au sol supérieure à 30% de la superficie de l'unité foncière et le nombre d'annexes est limitée à 3.

d) Les changements de destination des constructions repérées au document graphique au titre de l'article L.151-11, 2° du Code de l'urbanisme, sont admis du moment qu'ils n'aboutissent pas à créer de surface de plancher affectée à la destination « d'autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires » du 5° de l'article R151-28 du code de l'urbanisme.

2. Dans le secteur Nc₂, sont également admis, dans la limite des capacités limitées des viabilités de ce secteur, les constructions et installations à destination d'habitation.

3. Dans le sous-secteur Ncf, sont admis les terrains locatifs familiaux à condition d'être raccordé au réseau d'alimentation en eau potable et au réseau électrique.

4. Dans le secteur Ns₂, toutes constructions ou installations sont interdites sauf :

- Celles nécessaires aux services publics ou équipements d'intérêt collectif à l'exception des installations photovoltaïques au sol, sous réserve qu'elles ne soient pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages ;
- Et les installations, aménagements dépôts et ouvrages liés ou nécessaires à la poursuite ou au développement de l'activité d'exploitation des matériaux du sol et du sous-sol (mais pas les nouvelles constructions ni la création de nouvelles carrières).

5. En secteur Np, toute construction est interdite.

6. En Secteur Ne :

Toutes constructions ou installations sont interdites sauf :

- Celles nécessaires aux services publics ou équipements d'intérêt collectif à l'exception des installations photovoltaïques au sol, sous réserve qu'elles ne soient pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages ;
 - Les installations, aménagements dépôts et ouvrages liés ou nécessaires à la poursuite ou au développement de l'activité d'enfouissement de matériaux inertes.
- Les exhaussements sont limités à 5 m au-dessus du point 0 déterminé par la route de la Sablière.

7. En Secteur Nepv : Sont aussi autorisées les installations photovoltaïques au sol à condition d'être compatible avec des activités agricoles.

8. En Secteur Nm : Sont seuls autorisés les aménagements, installations ou ouvrages de faible emprise nécessaires aux services publics ou équipements d'intérêt collectif, ainsi que les serres et les abris de jardin d'une superficie inférieure 20 m² liées à l'activité maraîchère. La construction de logements, annexes ou extension des constructions existantes est interdite.

8. Enfin, pour l'ensemble de la zone N, dans les secteurs identifiés comme à risque par le PPRI, les règles propres à la servitude « plan de prévention des risques d'inondation » peuvent imposer des prescriptions spéciales, voire interdire la construction (voir Annexe Servitudes d'Utilité Publique).

II – CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

N 4 – IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES

PRINCIPE

- a) Les constructions ou installations doivent respecter un recul d'au moins 3 mètres par rapport à l'alignement.
- b) Ce recul passe à 10 mètres minimum par rapport au domaine public ferroviaire ou autoroutier. Elles pourront toutefois à titre dérogatoire s'édifier dans le prolongement de bâtiments existants sur le terrain d'assiette.

- c) Ces distances s'entendent sous réserve du respect des dispositions de l'article L111-6 du code de l'urbanisme prévoyant des marges de recul des constructions de part et d'autre de l'axe de l'A77 et des autres routes classées à grande circulation (certains tronçons des RD 978 et 981).

d) Dans le sous-secteur Ncf, les constructions peuvent s'implanter librement.

- e) Dans le secteur Nepv, les constructions liées à la production d'énergie renouvelable peuvent s'implanter librement.

EXCEPTIONS

Sous réserve de ne pas porter atteinte à la forme urbaine existante, à l'environnement et à la qualité du paysage, des implantations différentes pourront être admises :

- Pour les constructions, installations et équipements techniques, liés ou nécessaires au fonctionnement des services et équipements publics, collectifs ou d'intérêt général (transformateurs, relais, stations de pompage, de refoulement ou de traitement des eaux usées, poteaux, pylônes, etc.) ;
- Dans le cas de circonstances particulières (virage accentué, croisement de voies, forte pente, ou pour des motifs de recherche du meilleur ensoleillement), un recul différent du principe ci-dessus sera admis, ou pourra être imposé pour des motifs de sécurité ;

N 5 – IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

PRINCIPE

- a) Les constructions ou extensions devront s'implanter :
- Soit en limite séparative ;
 - Soit en respectant une marge de recul d'au moins 3 mètres.
- b) Dans le secteur Nepv, les constructions liées à la production d'énergie renouvelable peuvent s'implanter librement.

c) Dans le secteur Ncf, les constructions peuvent s'implanter librement.

EXCEPTIONS

Sous réserve de ne pas porter atteinte à la forme urbaine existante, à l'environnement et à la qualité du paysage, des implantations différentes pourront être admises :

- Pour les constructions, installations et équipements techniques, liés ou nécessaires au fonctionnement des services et équipements publics, collectifs ou d'intérêt général (transformateurs, relais, stations de pompage, de refoulement ou de traitement des eaux usées, poteaux, pylônes, etc.) ;
- Pour les constructions existantes à la date d'approbation du PLU qui ne respectent pas le recul imposé par rapport à l'alignement, les extensions ou annexes accolées sont admises si elles respectent au maximum le recul de la construction existante.

N 6 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur se mesure conformément à la définition présente dans l'article 13 du Titre I du présent règlement relatif aux dispositions générales.

a) La hauteur maximale des constructions ne doit pas excéder 6 mètres dans l'ensemble de la zone N et des secteurs, sauf dans le sous-secteur Ncf où elle ne doit pas excéder 3,5 mètres.

- b) L'ensemble des dispositions précédentes ne s'applique pas :
- Aux dispositifs nécessaires à l'utilisation ou à la production d'énergies renouvelables ; dispositifs nécessaires à la récupération d'eaux pluviales ; dispositifs nécessaires à l'amélioration des performances thermiques des constructions existantes et à la protection solaire ;
 - Dans le cas de réhabilitation ou d'extension d'une construction existante à la date d'approbation du PLU, la hauteur maximale autorisée pourra alors être dépassée pour atteindre celle du bâtiment existant.
- c) Enfin, il est préconisé que le niveau de la dalle de rez-de-chaussée d'une construction respecte à minima le niveau altimétrique de la voie qui la dessert. Si ce n'est pas le cas, il est alors imposé que le pétitionnaire prévoit toutes les

dispositions constructives pour prémunir la construction du risque d'intrusion des eaux pluviales environnantes (par exemple réalisation d'un vide sanitaire ou installation de grilles d'un drainage périphérique, etc.) ».

N 7 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

- a) L'emprise au sol de l'ensemble des constructions à usage autre qu'agricole ne doit pas excéder 30% de la superficie de l'unité foncière dans l'ensemble de la zone et des secteurs **sauf dans le sous-secteur Ncf où elle ne doit pas excéder 20%.**
- b) L'extension des bâtiments d'habitation existants est limitée à une augmentation de l'emprise au sol de 30% ou 30m², en choisissant la solution la plus favorable (sans augmentation du nombre de foyers) et l'emprise au sol d'une annexe est limitée à 30 m².
- c) **Le nombre d'annexes est limitée à 3.**

N 8 – QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

I – GÉNÉRALITÉS

RAPPEL

- Article R111-27 du code de l'urbanisme : « Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales ».
- L'église est classée à l'inventaire des monuments historiques depuis le 2 mars 1921 et génère un périmètre de protection autour du bâtiment (servitude AC1) reportée sur le règlement graphique 3-2-c – Plan de zonage du bourg.

- a) Des dispositions différentes des règles énoncées dans cet article sont autorisées lorsqu'elles résultent d'un projet de création architecturale élaboré, d'une nécessité technique imposée par une architecture bioclimatique ou de l'usage de techniques écologiques (énergie renouvelable...). Cependant, ces projets, élaborés dans un esprit d'innovation et d'expérimentation, doivent tout de même tenir compte des qualités du tissu bâti et du paysage naturel dans lequel ils s'insèrent.
- b) Dans le secteur Nepv, les règles énoncées à l'article N8 ne s'appliquent pas aux constructions liées à la production d'énergie renouvelable.
- c) Les pastiches d'architecture archaïque (colonnes...) ou étrangère à la région (mas provençal, chalet suisse...) sont interdits.
- d) Les vérandas sont autorisées à condition qu'elles ne dénaturent pas la construction existante, tant par leur aspect que par leur volume.
- e) **Dans le sous-secteur Ncf, les équipements et dispositifs techniques tels que panneaux solaires, éoliennes, moteurs de PAC, antennes etc. devront être soigneusement intégrés aux constructions (rideau végétal, coffret, etc.)**

II – TOITURES

RECOMMANDATIONS pour limiter l'impact sur l'environnement

- Les toitures des constructions, bâtiments annexes ou extensions de constructions existantes doivent respecter le caractère dominant des constructions avoisinantes.
- Les panneaux solaires seront de préférence installés sur un bâtiment annexe. S'ils sont sur une habitation, on évitera de les placer sur une face visible de la voie publique si le choix est possible. Sinon, ils seront sans cadre ni filet et intégrés avec harmonie dans la toiture (positionnement par rapport aux ouvertures, intégration dans l'épaisseur du toit...), sur l'ensemble du rampant du bas du toit jusqu'au faîtage, pour couvrir un panneau de toiture à part entière.

Formes de toiture

- a) Les dispositions suivantes sur la forme de toiture ne s'appliquent pas :
 - Aux extensions modérées (moins de 20 m² d'emprise au sol) de constructions principales ;
 - Aux toitures végétalisées ;
 - Aux abris de jardin ;
 - Aux vérandas ;
 - Aux marquises, et aux petits auvents ou tonnelles de moins de 20 m² d'emprise au sol ;
 - A l'ensemble des constructions en sous-secteurs Ncf.
- b) Les constructions d'habitation seront couvertes par une toiture composée de deux versants minimum, d'une pente variant de 35° à 50°. Toutefois, les toitures terrasses sont admises dans la limite de 30 % de la surface totale d'emprise au sol de la construction (les toitures végétalisées ne comptant pas dans ce calcul).
- c) Les ouvrages techniques propres à la construction, à l'exception des dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables tels que capteurs d'énergie solaire, éoliennes, etc., doivent être dissimulés ou constituer un élément de la composition architecturale.

Percements en toiture

Les percements en toiture sont constitués soit par des lucarnes de type traditionnel en pierre ou en bois, soit par des châssis de toit, posés et encastrés sans présenter de saillie dans la couverture. Leur teinte sera de tonalité similaire à celle de la couverture.

Matériaux de couverture

- a) Les matériaux de toiture et leur teinte doivent être en harmonie avec ceux présents sur les constructions existantes alentour.
- b) Les toitures à pentes seront composées soit de :
 - tuiles plates traditionnelles de tons vieillis nuancés ou d'aspect ardoise noire ;
 - tuiles plates de grand format de tons vieillis nuancés ou d'aspect ardoise noire ;
 - tuiles mécaniques (dite à emboîtement) de teinte vieillie et nuancée, sauf la tuile creuse dite aussi tuile canal ;
- c) Pour les annexes d'habitat, les équipements collectifs et pour les toitures à faible pente, est autorisé tout matériau de substitution présentant les mêmes aspects et couleurs que les trois types de matériaux précités.
- d) Les vérandas peuvent être couvertes d'une toiture transparente.
- e) Sur le principe sont interdits les matériaux de couverture non revêtus, brillants, de mauvais aspect de surface, ou dont le vieillissement altère l'aspect. Malgré cela, certains matériaux peuvent être utilisés tels que le cuivre, ou le zinc, lorsqu'ils se justifient par le volume, la nature ou la destination du bâtiment ou lorsqu'ils relèvent de la recherche d'un dialogue architectural pertinent.
- f) Le bac acier est interdit, mais sera toutefois autorisé lorsqu'il est prépeint pour les bâtiments économiques ou d'équipement collectif, les toitures à faible pente, ainsi que pour les annexes d'habitat de moins de 20 m² d'emprise au sol, ou encore pour les marquises, petits auvents de porte, ou couverture de vérandas.
- g) De plus, le bac acier prépeint ou d'autres matériaux de type shingle ou vertuile pourront également être admis pour la rénovation ou la modification des bâtiments pré-existants à l'approbation du présent PLU, et cela lorsque des sujétions techniques rendent difficile le respect des règles sur la forme de toiture et les matériaux de couverture, et cela aux fins de faciliter la réhabilitation du patrimoine bâti et d'éviter de défigurer les façades.

h) Dans le sous-secteur Ncf, sont aussi autorisés :

- tout matériau de substitution présentant les mêmes aspects et couleurs que les types de matériaux cités au b).
- les toitures bacs acier et les couvertures transparentes sont autorisées, sous réserve d'une bonne intégration dans le paysage.

III – FAÇADES

RECOMMANDATIONS pour limiter l'impact sur l'environnement

Doivent être employés des matériaux et techniques adaptés à la nature du bâti et des matériaux de construction, au caractère architectural et en rapport avec l'environnement.

Une certaine homogénéité sera recherchée dans le traitement de toutes les façades. Les matériaux et couleurs des façades doivent être en harmonie avec ceux présents sur les constructions existantes alentour.

Les abris de jardins sont exemptés des dispositions suivantes.

- Les façades d'habitation présentent une composition et un traitement harmonieux. Elles doivent être peintes ou enduites à l'exception des pierres destinées dès l'origine à rester visibles (encadrements, bandeaux, corniches, etc.), à moins que les matériaux utilisés soient, de par leur nature et leur mise en œuvre, d'une qualité suffisante pour rester apparents. Ainsi, l'emploi à nu en parement extérieur, de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit, tels que brique creuse, parpaings, carreaux de plâtre, est interdit.
- Les enduits extérieurs des constructions doivent être choisis dans la gamme des tons pierres locales. L'emploi de tons fortement colorés ne s'intégrant pas dans le site, est interdit, sauf sur des surfaces restreintes pour souligner un élément architectural particulier.
- Pour les ravalements de façades, le même matériau est utilisé sur toute la hauteur de la construction, y compris les annexes orientées sur les voies publiques.
- Les coffres de volets roulants sont intégrés dans la maçonnerie ou bien pourront être apparent mais installés sous linteau.
- Des dispositions différentes pourront être admises pour les annexes de moins de 20 m² d'emprise au sol, dans la mesure où elles ne portent pas atteinte au caractère du paysage et de l'environnement.
- Dans le sous-secteur Ncf, les bardages (bois ou métalliques) sont autorisés.

IV – CLÔTURES

RECOMMANDATIONS pour limiter l'impact sur l'environnement

Les clôtures ne sont pas obligatoires et les terrains peuvent rester ouverts, surtout s'ils sont en contact avec la campagne environnante.

- À moins qu'elles ne répondent à des nécessités résultant de la nature du sol (topographie) ou du caractère des constructions ou installations édifiées sur le terrain, les clôtures doivent respecter une hauteur maximale de 2 mètres, et être constituées :
 - Soit par des haies vives ;
 - Soit par du grillage surmontant éventuellement une murette d'une hauteur maximale de 0,20 m (l'enduit côté voies publiques est obligatoire), doublé ou non de haies vives.

- Soit par des clôtures de type « prairie » (étant rappelé que les clôtures agricoles ne sont pas soumises aux présentes règles d'aspect extérieur conformément à l'article 4 du titre I Dispositions générales).
 - Soit, et uniquement pour clore les abords des propriétés bâties, par des murs pleins en pierre, ou maçonnés recouverts d'enduits de teinte similaire à ceux du bâtiment principal (l'enduit côté voies publiques est obligatoire) ;
- b) La hauteur des clôtures sur rue se mesure à partir du niveau du trottoir (ou équivalent) à l'alignement, tandis que les autres se mesurent à compter du terrain naturel en limite séparative.
- c) Dans le cas de réfection de clôture existante, dépassant les règles de hauteur imposée ci-avant, la hauteur ne pourra être supérieure à la hauteur existante de la clôture avant réfection.
- d) La hauteur et la nature des clôtures situées près des carrefours, dans la partie intérieure des virages ou dont la nature du terrain le justifie peuvent faire l'objet, sur avis des services gestionnaires de la voirie, de prescriptions spéciales en vue d'assurer la visibilité, la sécurité de la circulation des véhicules et des piétons, ainsi que la sécurité des propriétaires.
- e) Les clôtures devront présenter une certaine perméabilité hydraulique soit par leur nature soit par l'insertion de dispositifs d'écoulements ponctuels (petits orifices par exemple). Elles devront également présenter une perméabilité à la petite faune.
- f) Dans le secteur Nepv, la clôture sera adaptée aux besoins techniques pour la sécurité. Elle pourra cependant faire l'objet d'un traitement paysager pour assurer son insertion dans le site.
- g) Dans le sous-secteur Ncf, en cas d'installation de brise vue, ceux-ci devront être verts et rigides.

N 9 – TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

- a) Des aménagements paysagers peuvent être imposés pour faciliter l'insertion de constructions et installations dans leur site. Leur volume et leur nature d'implantation doivent être adaptés à leur fonction.
- b) Les espaces libres doivent être entretenus et les plantations seront de préférences d'essences locales.
- c) Les dépôts visibles depuis le domaine public feront l'objet d'une intégration visuelle paysagère.
- d) Les citernes de gaz ou de mazout doivent être disposées sur les terrains de façon à être visibles le moins possible des voies de desserte.
- e) Les abris de jardins visibles depuis l'espace public devront être réalisés dans des formes et matériaux permettant une intégration harmonieuse dans l'environnement.
- f) D'une manière générale, les dispositifs techniques d'installation thermiques ou solaires extérieurs (pompes à chaleur, climatiseurs, panneaux photovoltaïques, etc.) devront être intégrés correctement dans l'ensemble architectural ou paysager.
- g) Des dispositions différentes pourront également être admises, lorsque l'économie du projet le justifie, pour des équipements publics ou d'intérêt collectif de faible emprise (moins de 20 m² d'emprise au sol).

N 10 – STATIONNEMENT

- a) Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations admises doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation générale, sur le terrain d'assiette de la construction ou de l'installation.

- b) Le nombre de place de stationnement sera estimé en fonction de la nature de la construction et devra répondre aux besoins engendrés.
- c) Pour les constructions à usage d'habitation, il sera exigé au minimum : 1 place de stationnement par tranche de 60 m² de surface de plancher destinée à l'habitat, sachant que toute tranche commencée compte comme une tranche complète et qu'il ne pourra pas être imposé plus de 3 places de stationnement par logement.
- d) Chaque place de stationnement permettant de répondre aux exigences fixées ci-dessus devra respecter les caractéristiques minimales suivantes :
 - Longueur : 5 m ;
 - Largeur : 2,5 m.

III – DISPOSITIONS RELATIVES AUX ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

N 11 – DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES

I – ACCES

- a) Les accès sur les voies publiques ou privées ouvertes à la circulation générale seront de dimensions aptes à assurer l'approche des services publics, notamment de secours et d'incendie, au plus près des bâtiments.
- b) Tout terrain enclavé est inconstructible, à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, conforme à l'alinéa précédent, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire.
- c) Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies ou emprises ouvertes à la circulation publique, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit. Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques.
- d) Un terrain ne peut être desservi que par un seul accès charretier sur les voies et emprises publiques sauf s'il comporte plusieurs constructions justifiant plusieurs accès et que les conditions techniques et le respect de la sécurité le permettent. Les caractéristiques des accès charretiers doivent être adaptées à l'opération et notamment permettre de satisfaire aux règles de défense contre l'incendie.
- e) Dans le sous-secteur Ncf, s'appliquent les dispositions du décret n° 2019-1478 du 26 décembre 2019 relatif aux terrains familiaux locatifs destinés aux gens du voyage.

II – VOIRIE

Toute construction ou occupation du sol doit être desservie par une voirie suffisante. Celle-ci doit avoir des caractéristiques techniques et dimensionnelles adaptées aux usages qu'elle supporte, aux opérations qu'elle dessert et au fonctionnement des services publics (dont défense incendie).

N 12 – DESSERTE PAR RÉSEAUX

I – EAU POTABLE

- a) Toute construction ou installation nouvelle nécessitant une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable.
- b) En l'absence de réseau, l'alimentation en eau par puits, par forage ou autres dispositifs techniques est admise dans les limites de la réglementation existante.

II – ASSAINISSEMENT

1 – Eaux usées

- a) Toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement, lorsqu'il existe en capacité adaptée, conformément aux règlements sanitaires en vigueur. Dans le cas où le raccordement gravitaire au réseau est techniquement impossible, le raccordement à celui-ci par tout autre moyen technique, sera autorisé à la charge du propriétaire ou de l'aménageur.
- b) Dans le cas où le réseau collectif d'assainissement n'existe pas ou est en capacité insuffisante, un assainissement individuel pourra être exigé dans le respect des normes sanitaires. Le dispositif d'assainissement individuel doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit, et de manière telle que la construction puisse être directement raccordée au système public quand celui-ci sera mis en place en capacité adaptée.
- c) L'évacuation des eaux usées dans les fossés, cours d'eau ou égouts d'eaux pluviales, est interdite.

2 – Eaux pluviales

- a) Les eaux pluviales propres telles que les eaux de toitures seront recueillies et réutilisées autant que possible avant infiltration sur le terrain.
- b) En cas d'impossibilité d'infiltration totale ou partielle liée à la nature du sol ou à une situation foncière irrémédiable, le surplus non infiltré sera rejeté dans le réseau d'eaux pluviales lorsqu'il existe en capacité adaptée, avec une limitation de débit si nécessaire. Toutefois, en cas d'absence d'un réseau public d'eaux pluviales ou insuffisamment dimensionné, un dispositif de limitation de débit sera imposé si nécessaire avant rejet dans le milieu naturel.
- c) Les pétitionnaires doivent réaliser à leur charge exclusive un dispositif adapté pour recueillir et/ou épurer si nécessaires les eaux pluviales souillées (par exemple les eaux ayant ruisselé sur des surfaces de circulation ou de stationnement de véhicules motorisés), avant tout rejet dans le milieu ou le réseau dès que la superficie imperméabilisée dont elles sont issues atteint 100 m² d'un seul tenant.

3 – Défense incendie

La défense incendie doit pouvoir être assurée conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

4 – Électricité, téléphone, télédiffusion

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant l'utilisation d'électricité sera obligatoirement raccordée au réseau public.

Les réseaux et branchements nouveaux doivent être réalisés en souterrain sauf difficulté technique majeure.

5 – Divers

Pour l'application des dispositions du présent article et en particulier pour le secteur Nc, si compte tenu de la destination de la construction projetée ainsi qu'au regard du nombre de constructions déjà existantes, les réseaux publics ne sont pas de capacité suffisante, le permis de construire ou d'aménager pourra être refusé ou être soumis à des prescriptions spéciales permettant de pallier l'insuffisance des réseaux.