



Saint Eloi

## COMMUNE DE SAINT-ELOI

# *Plan Local d'Urbanisme*

### 3.1 Règlement écrit

Révision du PLU approuvée par  
délibération du conseil municipal  
en date du 9 juin 2023

**DATE**

**VISA**

# ***Règlement écrit du PLU de la commune de St-Éloi***

## **Sommaire**

DISPOSITIONS GENERALES.....	3
CHAPITRE I - ZONE UC.....	18
CHAPITRE II - ZONE UH.....	27
CHAPITRE III - ZONE UE.....	38
CHAPITRE IV - ZONE UL.....	46
CHAPITRE V - ZONE AUE.....	53
CHAPITRE VI - ZONE AUH.....	62
CHAPITRE VII - ZONE A.....	71
CHAPITRE VIII - ZONE N.....	81



# DISPOSITIONS GENERALES

Le présent règlement est établi conformément aux dispositions du code de l'urbanisme.

## ARTICLE 1 - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL

Le présent règlement s'applique à la totalité du territoire communal.

## ARTICLE 2 - PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT A L'EGARD D'AUTRES LEGISLATIONS ET REGLEMENTATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION ET L'UTILISATION DES SOLS

Sont et demeurent notamment applicables au territoire communal les articles des règles générales d'urbanisme mentionnées à l'article R111-1 du code de l'urbanisme, à savoir les articles :

- R111-2 (salubrité et sécurité publique),
- R111-4 (sites et vestiges archéologiques), R111-26 (préoccupations environnementales),
- R111-27 (aspect des constructions).

Les servitudes d'utilité publique existantes ou à créer affectant l'utilisation du sol et figurant en annexe du Plan Local d'Urbanisme s'appliquent sur le territoire communal concerné.

Conformément à l'article L. 152-7 du code de l'urbanisme « *Après l'expiration d'un délai d'un an à compter, soit de l'approbation du plan local d'urbanisme soit, s'il s'agit d'une servitude d'utilité publique nouvelle définie à l'article L. 151-43, de son institution, seules les servitudes annexées au plan peuvent être opposées aux demandes d'autorisation d'occupation du sol. Dans le cas où le plan a été approuvé ou la servitude, instituée avant la publication du décret établissant ou complétant la liste mentionnée à l'article L. 151-43, le délai d'un an court à compter de cette publication* ».

Sont également applicables au territoire communal les articles suivants :

- Article L.111-3 du code rural : Règle de réciprocité d'implantation des bâtiments par rapport aux bâtiments agricoles ;
- Articles L.111-6 à L.111-8 du code de l'urbanisme : Constructibilité interdite le long des grands axes routiers ;
- Article L.111-11 du code de l'urbanisme : Desserte en réseaux ;
- Article L.111-19 du code de l'urbanisme : Réalisation d'aires de stationnement ;
- Article L.114-1 du code de l'urbanisme : Etude de sécurité publique ;
- Articles L.311-3 et L.311-6 du code de l'urbanisme : Zone d'aménagement concerté ;
- Articles L.421-6 et L.421-7 du code de l'urbanisme : Opérations d'utilité publique ;
- Articles L.442-9 et L.442-11 du code de l'urbanisme : Lotissement de plus de 10 ans ;
- Article L.424-1 : Sursis à statuer ;
- Articles L.151-30 à L.151-36 du code de l'urbanisme : Stationnement.

Le présent règlement n'a pas vocation à gérer les occupations et utilisations du sol qui ne relèvent pas d'un régime d'autorisation ou de déclaration préalable à leur exécution, prévu par le Code de l'urbanisme. À ce titre, il ne réglemente pas les cultures agricoles et la gestion agricole des sols qui relèvent d'autres législations telles que le Code rural et le Code de l'environnement. Ainsi l'affectation d'un sol à usage agricole est possible dans n'importe quelle zone du PLU, du moment que cela est compatible avec la législation en vigueur et que cela ne relève pas d'un objet soumis au régime des autorisations d'urbanisme (permis de construire, déclaration préalable, permis d'aménager...).

### **ARTICLE 3 - ADAPTATIONS MINEURES**

En application de l'article L.152-3 du code de l'urbanisme, les adaptations mineures dérogeant à l'application stricte des règles contenues dans le présent règlement, rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes, font l'objet d'une autorisation de l'autorité compétente pour délivrer le permis de construire.

### **ARTICLE 4 - DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES AU SEIN DES PERIMETRES SOUMIS A ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION AU TITRE DE L'ARTICLE L.151-6 ET 7 DU CODE DE L'URBANISME**

Les constructions, installations et aménagements projetés au sein de ces secteurs doivent être compatibles avec les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) applicables au secteur (voir pièce n° 5 du PLU).

Les dispositions du règlement sont également applicables au sein des périmètres soumis à OAP. Il doit être fait une application cumulative des OAP et du règlement.

### **ARTICLE 5 - OUVRAGES SPECIFIQUES**

Les équipements publics ou d'intérêt collectif pourront, pour répondre à des besoins de fonctionnalité ou de sécurité, sauf dispositions contraires et sous réserve de s'intégrer harmonieusement au bâti et paysage existants, déroger aux règles :

- D'implantation par rapport aux voies et emprises publiques ainsi qu'aux voies privées ouvertes au public ;
- D'implantation par rapport aux limites séparatives ;
- D'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété ;
- De hauteur maximale des constructions.

Dans le présent règlement, la notion « d'équipements publics ou d'intérêt collectif » s'entend des fonctions d'intérêt général, destinées à apporter une réponse à un besoin collectif, qu'il s'agisse d'un service public ou d'un organisme privé chargé de satisfaire un intérêt collectif, par la mise à disposition d'installations administratives, hospitalières, sanitaires, sociales, de la petite enfance, scolaires, universitaires, culturelles, cultuelles, sportives, pénitentiaires, de la défense et de la sécurité, aires d'accueil des gens du voyage , etc.

Les constructions, ouvrages, dépôts et installations techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux (transport, postes, fluides, énergie, télécommunication, etc.), aux activités autoroutières, ferroviaires et aux services urbains (voirie, assainissement, traitement des déchets, etc.) constituent des équipements publics ou d'intérêt collectif au sens de la présente définition.

### **ARTICLE 6 - PROTECTION DU PATRIMOINE ARCHEOLOGIQUE**

Les aménagements de type ZAC ou lotissement d'une superficie égale ou supérieure à 3 ha doivent faire obligatoirement l'objet d'une saisine de la DRAC (Service régional de l'archéologie), en application de l'article R.523-4 du code du patrimoine. Il en va de même pour les travaux d'affouillements ou de création de retenue d'eau, d'une surface égale ou supérieure à 1 ha (article R.523-5 du Code du patrimoine).

En application des articles L.523-14 et R.531-8 du code du patrimoine, les découvertes de vestiges archéologiques faites fortuitement à l'occasion de travaux quelconques doivent immédiatement être signalées au Maire de la Commune, lequel prévient la Direction Régionale des Affaires Culturelles de Bourgogne Franche-Comté – Service régional de l'Archéologie (39, rue Vannerie – 21000 DIJON ; Tél : 03.80.68.50.18 ou 03.80.68.50.20).

L'article R.523-1 du code du patrimoine prévoit que : « les opérations d'aménagement, de construction d'ouvrages ou de travaux qui, en raison de leur localisation, de leur nature ou de leur importance affectent ou sont susceptibles d'affecter des éléments du patrimoine archéologique ne peuvent être entreprises que dans le respect des mesures de détection et le cas échéant de conservation et de sauvegarde par l'étude scientifique ainsi que des demandes de modification de la consistance des opérations d'aménagement ».

Conformément à l'article R.523-8 du même code : « En dehors des cas prévus au 1° de l'article R.523-4, les autorités compétentes pour autoriser les aménagements, ouvrages ou travaux mentionnés au même article, ou pour recevoir la déclaration mentionnée au dernier alinéa de l'article R.523-7, peuvent décider de saisir le préfet de région en se fondant sur les éléments de localisation du patrimoine archéologique dont elles ont connaissance ».

## **ARTICLE 7 - EVOLUTION DES CONSTRUCTIONS EXISTANTES NON CONFORMES AUX DISPOSITIONS DU PRESENT REGLEMENT**

La reconstruction à l'identique d'un bâtiment régulièrement édifié détruit ou démoli depuis moins de dix ans est autorisée nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire (Article L 111-15 du code de l'Urbanisme).

Cette notion s'entend à l'identique en respectant les volumes et les prospects existants avant sinistre. L'exemption sous-entend que le pétitionnaire peut s'affranchir du règlement pour le reconstruire s'il respecte l'aspect architectural, l'implantation, et les volumes de la construction détruite. Toutefois, il ne sera pas fait référence à l'identique si la nouvelle construction respecte des articles du règlement que l'ancienne construction ne respectait pas.

Est également autorisée, sous réserve des dispositions de l'article L 111-11 du code de l'urbanisme, la restauration d'un bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs lorsque son intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien et sous réserve de respecter les principales caractéristiques de ce bâtiment (Article L 111-23 du code de l'Urbanisme).

## **ARTICLE 8 – ISOLATION DES BATIMENTS**

Il pourra être dérogé aux règles édictées dans le présent règlement (implantation, retrait, aspect...) pour la réalisation d'une isolation par l'extérieur et pour l'installation de système d'économie d'énergie.

## **ARTICLE 9 : PERMIS DE DEMOLIR (Article R.421-28 du code de l'urbanisme)**

La Commune n'entend pas instituer le permis de démolir sur la commune. Il n'est requis que pour les zones soumises à la servitude protection des Monuments Historiques conformément à la servitude d'Utilité Publique AC1.

## **ARTICLE 10 – CLOTURE**

En application des dispositions de l'article R.421-12-d du code de l'urbanisme, le conseil municipal a décidé de soumettre à déclaration préalable l'édification des clôtures sur l'ensemble du territoire, hormis pour les clôtures liées à l'activité autoroutière et ferroviaire. De plus, ces dernières ne sont pas soumises aux dispositions des articles 8 des zones.

## **ARTICLE 11 – DISPOSITIONS RELATIVES AUX AFFOUILLEMENTS ET EXHAUSSEMENTS**

Sous réserve des dispositions spécifiques prévues dans certaines zones, les affouillements et exhaussements du sol sont autorisés dans chaque zone à condition :

- soit d'être liés et nécessaires à la réalisation des constructions autorisées dans la zone ;

- soit s'ils sont liés à la réalisation des routes et aménagements routiers annexes sous réserve qu'ils soient compatibles avec la sauvegarde de l'environnement ;
- soit s'ils sont nécessaires au confortement ou à l'aménagement d'un étang existant sous réserve qu'ils soient compatibles avec la sauvegarde de l'environnement ;
- soit dans le cas de fouilles archéologiques ;
- soit de restauration du milieu naturel.

## ARTICLE 12 – RISQUES NATURELS ET TECHNOLOGIQUES

La commune de Saint-Éloi est mentionnée dans le Dossier Départemental des Risques Majeurs (DDRM) de la Nièvre qui a été approuvé par arrêté préfectoral en décembre 2010. Ce dernier dresse l'inventaire des risques naturels et technologiques majeurs dans le département. Le territoire de Saint-Éloi est concerné par des risques d'affaissement et d'effondrement de cavité naturelle et par des risques d'inondations de la Loire.

### Mouvement de terrain

- **Liés au retrait gonflement des argiles**

La Commune est partiellement concernée par les risques d'aléa « faible » (à hauteur de 93,02% de sa surface totale) et « moyen » (6,6% de sa surface totale) au retrait-gonflement des sols argileux, selon une cartographie établie par le BRGM (BUREAU DE RECHERCHES GÉOLOGIQUES ET MINIÈRES) et figurant pour information dans le rapport de présentation du PLU.

- **liés aux cavités souterraines naturelles**

La commune de Saint-Éloi est peu concernée par cet aléa. En effet, la base de données en ligne Géorisques du BRGM recense 1 seule cavité souterraine naturelle sur le territoire communal. Il s'agit du gouffre de Saint-Éloi.

Dans les zones soumises à un aléa moyen ou plus fort, il est vivement conseillé de faire intervenir un bureau d'études spécialisé afin de vérifier les caractéristiques géotechniques des formations géologiques présentes au droit du tènement concerné. Par ailleurs, toutes les occupations et utilisations du sol devront être conçues de manière à n'entraîner aucun risque découlant de la nature des terrains, pour la sécurité des biens et des personnes. Voir sur ce point les recommandations du Ministère de l'Environnement, de l'Énergie et de la Mer sur le site [GEORISQUE.fr](http://GEORISQUE.fr) ou [argiles.fr](http://argiles.fr).

- **Risques sismiques**

Le risque sismique est qualifié de très faible dans le « Porter à la connaissance de l'Etat ».

- **Transport de matières dangereuses en surface**

La commune est concernée par un risque technologique de transport de matières dangereuses par voie routière (RD981 – RD 978, A77), ferroviaires, et par canalisation souterraine de transport de gaz (confère cartographie dans le diagnostic sociodémographique).

S'agissant des contraintes liées aux canalisations de transport de gaz, il est rappelé que les servitudes attachées à ces canalisations ont été instituées par l'arrêté Préfectoral n°28-2017-04-18-006 en date du 18 avril 2017.

En effet, les canalisations de transport de gaz naturel ou assimilées en service à la date d'entrée en vigueur des articles R555-1 et suivant du code de l'environnement doivent faire l'objet d'institutions de servitudes d'utilité Publique relatives à la maîtrise de l'urbanisation en raison des dangers et inconvénients qu'elles représentent.

Ces SUP sont au nombre de trois SUP1, SUP2 et SUP 3 en fonction des phénomènes dangereux susceptibles de se produire sur les canalisations. Seules les distances SUP 1 sont reproduites sur la carte de l'arrêté préfectoral puisque c'est celle qui présente la plus grande distance. Des restrictions supplémentaires s'appliquent sur l'emprise des SUP 2 et SUP 3.

- Servitude SUP 1 : correspondant à la zone d'effets létaux (PEL) du phénomène dangereux de référence majorant au sens de l'article R555-39 du code de l'environnement.

La délivrance d'un permis de construire relatif à un établissement recevant du public susceptible de recevoir plus de 100 personnes ou à un immeuble de grande hauteur est subordonnée à la fourniture d'une analyse de compatibilité ayant reçu l'avis favorable du transporteur ou, en cas d'avis défavorable du transporteur, l'avis favorable du Préfet rendu au vu de l'expertise mentionnée au III de l'article R555-31 du code de l'environnement.

L'analyse de compatibilité est établie conformément aux dispositions de l'arrêté ministériel du 5 mars 2014 susvisé.

- Servitude SUP 2 correspondant à la zone d'effets létaux (PEL) du phénomène dangereux de référence réduit au sens de l'article R555-39 du code de l'environnement :

L'ouverture d'un établissement recevant du public susceptible de recevoir plus de 300 personnes ou d'un immeuble de grande hauteur est interdite.

- Servitude SUP 3 correspondant à la zone d'effets létaux significatifs (ELS) du phénomène dangereux de référence réduit au sens de l'article R555-39 du code de l'environnement :

L'ouverture d'un établissement recevant du public susceptible de recevoir plus de 100 personnes ou d'un immeuble de grande hauteur est interdite. De plus, conformément à l'article R555-46 du code de l'environnement, le Maire informe le transporteur de tout permis de construire ou certificat d'urbanisme (d'information ou opérationnel), délivrés dans les zones de SUP1, 2 et 3.

- **Inondation par débordement de rivières (Loire)**

Un plan de prévention des risques naturels d'inondation « Loire val de Nevers » a été approuvé le 17/12/2001 et modifié en date du 16 septembre 2014. La révision du PPRi a été prescrite par arrêté préfectoral en date du 29 juillet 2015.

Dans les secteurs identifiés comme à risque pour le PPRNI, les règles propres à la servitude « plan de prévention des risques d'inondation » peuvent imposer des prescriptions spéciales, voire interdire la construction.

- **Le risque de remontée de nappe**

D'après une cartographie établie par le BRGM et figurant au rapport de présentation, le territoire de la Commune est globalement faiblement soumis à ce risque mais quelques points présentent une sensibilité très forte au risque de remontée de nappe et à plusieurs secteurs où la nappe phréatique est sub-affleurante. Les secteurs le long de la Loire, du Cholet, du Guipasse et de l'Eperon sont concernés par une sensibilité significative.

Il pourra être fait application de l'article R.111-2 du code de l'urbanisme, pour toutes les demandes d'autorisation d'occupation du sol soulevant des incertitudes quant à leur situation au regard de ce risque. Le cas échéant, les occupations et utilisations du sol pourront par exemple être conditionnées au fait de ne pas créer de sous-sol et à l'obligation de réaliser un vide-sanitaire, dans un souci de transparence hydraulique tant des bâtiments que des aménagements extérieurs (clôtures notamment).

- **Le risque inondations par ruissellement**

Ce risque n'est recensé ou cartographié dans aucune source officielle car il est modéré à Saint-Éloi. Toutefois, la topographie peut être à l'origine d'écoulements d'eaux par ruissellement qui, mal maîtrisés, peuvent menacer des constructions. Aussi, face à ce phénomène certes ponctuel et méconnu mais qui s'est déjà produit, les auteurs du PLU préconisent 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, le présent règlement prévoit qu'il sera 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 de collectes aux entrées du bâtiment, drainage périphérique...) ».

- **Les risques technologiques**

Il n'existe pas de Plan de Prévention des Risques Technologiques pour la Commune de Saint-Éloi.

- **Risque minier**

D'après les informations portées à la connaissance de la Commune par l'État dans le cadre de la révision du PLU en octobre 2015, une zone d'anciens travaux miniers est située sur le territoire de la Commune, dans l'espace forestier situé au nord-est.

La forêt de Venille est en effet pour partie couverte par une zone de risque minier au sein de laquelle le sol pourrait être instable. Cette zone est mentionnée comme ayant pu faire l'objet d'extractions dans des archives datant du XIXème siècle, mais la localisation n'est pas précise. La zone cartographiée englobe une partie des hameaux d'Aubeterre, Trangy et Rémeron ainsi que plusieurs écarts de construction isolés.

Dans cette zone de risque, il est vivement conseillé de faire intervenir un bureau d'études spécialisé afin de vérifier les caractéristiques du sol au droit du tènement concerné. Par ailleurs, toutes les occupations et utilisations du sol devront

être conçues de manière à n'entraîner aucun risque découlant de la nature des terrains, pour la sécurité des biens et des personnes.

- **Installations classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE)**

La Commune abritant plusieurs zones économiques, elle accueille de nombreuses ICPE, dont certaines de par leur activité ou leur importance peuvent présenter des dangers pour leur voisinage, la santé et l'hygiène publique, leur environnement en général.

Les ICPE soumises à autorisation font l'objet d'études de dangers qui donnent lieu à la création de « Plans Particuliers d'Intervention » (PPI), voire pour certaines à des Servitudes d'Utilité Publique » (SUP). Certaines parties de ces PPI sont communicables au public sous conditions. Les plans des Servitudes d'Utilité Publiques figurent, pour leur part, en annexe du Plan Local d'Urbanisme.

A l'occasion d'un projet à proximité d'une ICPE, il appartient au pétitionnaire et à l'autorité administrative compétente pour délivrer le permis de construire, de vérifier l'éventuelle existence de restrictions à l'urbanisation aux abords de l'ICPE, que ce soit par le biais d'une SUP ou par l'étude de danger propre à l'ICPE.

- **Les sites ou anciens sites industriels**

Une quinzaine de sites industriels potentiellement polluants sont répertoriés par le « Porté à la Connaissance de l'État » fourni à la Commune de Saint-Éloi en 2015.

La base de données BASIAS (Inventaire historique des sites industriels et activités en service du Ministère de l'Écologie, du Développement Durable et de l'Énergie), recense elle 10 sites sur Saint-Éloi. Il s'agit d'un recensement historique, cela signifie que la présence d'anciens sites industriels sur le territoire laisse supposer une pollution. Malgré le caractère non avéré de la pollution, tout projet de construction sur l'un de ces sites doit être compatible avec la réglementation sur les anciens sites industriels potentiellement pollués.

- **Secteurs d'information sur les sols**

En application de l'article R.151-53 du code de l'urbanisme, figurent en annexe du PLU les secteurs d'information sur les sols pris en application de l'article L.125-6 du code de l'environnement.

Ils comprennent « les terrains où la connaissance de la pollution des sols justifie, notamment en cas de changement d'usage, la réalisation d'études de sols et de mesures de gestion de la pollution pour préserver la sécurité, la santé ou la salubrité publiques et l'environnement. » Ils constituent un nouvel outil de connaissance des sites et sols pollués qui ne relèvent pas/plus de la police des installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE).

À destination du grand public, il intéressera plus particulièrement les acteurs de la construction, de l'aménagement et de l'urbanisme. Cet outil sera pleinement opérationnel une fois que les sites concernés auront été identifiés par la DREAL et fait l'objet d'arrêtés du préfet de département les identifiant comme secteurs d'information sur les sols (SIS). La loi fixe la date limite de publication de ces arrêtés au 1er janvier 2019. Au jour d'établissement du PLU, cet outil n'est pas encore mis en place sur Saint-Éloi.

De par l'existence de ces différents risques, il pourra être fait application de l'article R.111-2 du code de l'urbanisme, pour toutes les demandes d'autorisation d'occupation du sol soulevant des incertitudes quant à leur situation au regard des risques identifiés. Des plans localisant les différents risques recensés figurent dans le rapport de présentation du PLU dans sa partie « diagnostic ».

## **ARTICLE 13 – LE REGLEMENT GRAPHIQUE FAIT APPARAÎTRE :**

- **LES DIFFERENTES ZONES :**

Le territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme est divisé en zones urbaines (U), en zones A Urbaniser (AU), en zones agricoles (A) et zones naturelles (N).

- **LES ELEMENTS DE PAYSAGE A PROTEGER POUR DES MOTIFS D'ORDRE ECOLOGIQUE AU TITRE DE L'ARTICLE L.151-23 DU CODE DE L'URBANISME**

Les documents graphiques du règlement ont identifié et localisé au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme des éléments de paysage, des sites et des secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques.

Les constructions, installations, aménagements au sein de la Trame Verte et Bleue peuvent être autorisés s'ils ne remettent pas en cause la fonctionnalité de la continuité écologique par leur nature, situation ou dimension.

	Type d'élément	Intérêt	Modalité de gestion
<b>Éléments linéaires</b>	Haies	Paysage et/ou biodiversité	<ul style="list-style-type: none"> <li>— Les haies doivent être préservées en l'état tant qu'elles sont en bon état sanitaire.</li> <li>— Les ouvertures dans une haie seront limitées aux besoins d'accès aux parcelles. Dans le cas contraire, la replantation d'un linéaire au moins équivalent et de caractéristiques semblables ou optimisées (diversification des essences et strates) sera effectuée.</li> </ul>
	Talus	Corridor écologique Obstacle au ruissellement	Les arbres et arbustes doivent être préservés en l'état tant qu'ils sont en bon état sanitaire.
	Alignement d'arbres	Paysage et/ou biodiversité	<ul style="list-style-type: none"> <li>— L'entretien des alignements sera cohérent (technique, forme et époque) pour garantir l'aspect visuel et/ou écologique de l'alignement d'arbres.</li> <li>— Les alignements d'arbres doivent être préservés en l'état tant qu'elles sont en bon état sanitaire.</li> </ul>
	Ripisylve	Réservoir de biodiversité et/ou corridor écologique	<ul style="list-style-type: none"> <li>— Un retrait de 10 m par rapport au cours d'eau devra être respecté pour toute nouvelle construction.</li> <li>— L'entretien et l'abattage des arbres ne sont autorisés que dans le cas où ils sont nécessaires à la sécurité des usagers et/ou au maintien des milieux écologiques locaux (ripisylve et cours d'eau).</li> <li>— Une fauche tardive des abords directs de la ripisylve sera respectée.</li> <li>— Les arbres constituant la ripisylve doivent être préservés en l'état tant qu'ils sont en bon état sanitaire.</li> </ul>
<b>Éléments surfaciques</b>	Bois	Paysage et / ou Biodiversité	Les arbres constituant l'ensemble arboré ne pourront être coupés que dans le cas d'un besoin sécuritaire, pour des besoins d'entretien du milieu (renouvellement des individus et contrôle de la fermeture du milieu) et pour la gestion sanitaire de l'ensemble (retrait des individus malades ou mort).
	Bosquet		
	Etang	Réservoir de biodiversité et / ou corridor écologique	Les étangs sur cours d'eau ne peuvent être modifiés ou supprimés que dans le cas de la reconstitution de la continuité hydraulique et écologique du cours d'eau qui le traverse ou dans le cas de la reconstitution d'une zone humide et de son aire de bon fonctionnement.
	Zones humides	Réservoir de biodiversité et / ou corridor écologique	<ul style="list-style-type: none"> <li>— Les zones prescrites comme zone humide ne pourront être drainées ou modifiées au sens de leur fonctionnalité écologique et hydraulique, sauf dans le cas d'une restauration des milieux.</li> <li>— Toute réduction des fonctionnalités d'une zone humide donnera lieu aux compensations prévues en application de la méthodologie nationale relative à leurs fonctionnalités.</li> </ul>

		<p>— Toutes modifications d'un élément classé comme cours d'eau au sens de l'arrêté préfectoral n°2014-1-0838 devra suivre la réglementation en vigueur (dossier loi sur l'eau...).</p> <p>— Le lit d'un ru non classé comme cours d'eau devra être préservé en l'état sauf pour raison d'utilité publique et/ou besoins sécuritaires et/ou sanitaires.</p>
--	--	---

#### • LES BATIMENTS POUVANT FAIRE L'OBJET DE CHANGEMENT DE DESTINATION

Les bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination en zone agricole A ou en zone naturelle N sont repérés sur les documents graphiques au titre de l'article L. 151-11-2° du Code de l'Urbanisme. Lors de l'instruction des permis de construire, le changement de destination est soumis, en zone agricole, à l'avis conforme de la commission départementale de la préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers (CDPENAF) et, en zone naturelle, à l'avis conforme de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites.

#### • LES EMPLACEMENTS RESERVES

Les emplacements réservés aux voies, ouvrages publics, installations d'intérêt général et espaces verts ainsi que pour la réalisation de logements sociaux (article L 151-41 du code de l'Urbanisme) figurent sur le plan de zonage.

Les constructions y sont interdites à l'exception d'une construction à titre précaire conformément à l'article L.433-1 du Code de l'Urbanisme.

Ils sont soumis aux dispositions de l'article L.152-2 du Code de l'Urbanisme : le propriétaire d'un terrain bâti ou non bâti peut exiger de la collectivité au bénéfice duquel le terrain a été réservé qu'il soit procédé à son acquisition.

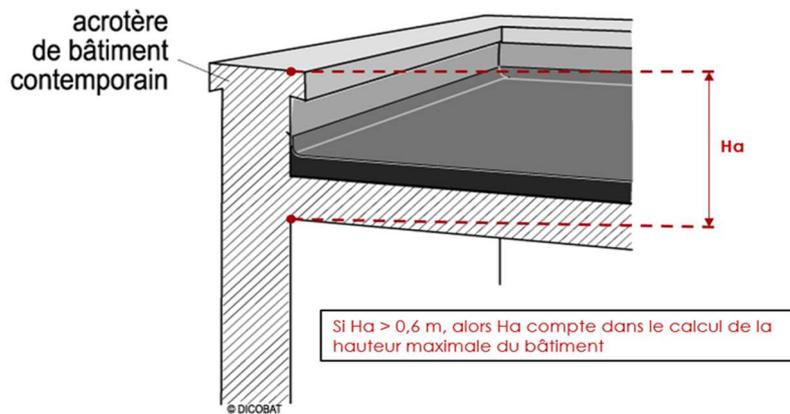
Libellé	N°	Objet	Cadastre	Surface m <sup>2</sup>
Emplacement réservé	ER1	Accès	AT 90	303
Emplacement réservé	ER2	Accès	AT 149	517
Emplacement réservé	ER3	Accès	AT 148	401
Emplacement réservé	ER4	Cheminement piéton	AT 10	831

### ARTICLE 14 – LEXIQUE

#### 1. Définition de la hauteur

Sauf disposition contraire dans le règlement, la hauteur des constructions est comptée entre le terrain naturel et le dessous de la sablière ou le niveau inférieur de la dalle support de la toiture terrasse. Cette définition de la hauteur vaut pour toutes les occurrences dans le règlement, en particulier aux articles 3, 4 et 7.

Ne sont pas pris en compte dans le calcul de la hauteur, les équipements techniques, les ouvrages de faible emprise tels que souche de cheminée, lucarne, acrotère et autres superstructures dépassant de la toiture : chaufferies, cages d'ascenseurs, antennes, paratonnerres, garde-corps, capteurs solaires, etc. En ce qui concerne le cas spécifique des acrotères, leur hauteur ne devra pas dépasser 0,60 m à partir du niveau inférieur de la dalle support de la toiture terrasse, à défaut de quoi leur hauteur serait comptabilisée dans le calcul de la règle de hauteur maximale de la construction.



## **2. Définition de l'implantation par rapport aux voies et emprises publiques ainsi qu'aux voies privées ouvertes au public**

Sauf dispositions contraires du règlement, l'alignement est celui de l'ensemble des voies ouvertes à la circulation générale, qu'elles soient publiques ou privées et quel que soit leur statut ou leur fonction (voies piétonnes, cyclistes, routes, chemins, places, parcs de stationnement publics).

En cas d'emplacement réservé à vocation de création ou élargissement de voie, les règles de recul se mesurent à partir de l'ancien alignement.

Sauf dispositions contraires, n'est pas prise en compte dans le calcul de cette marge toute saillie inférieure ou égale à 0,30 m par rapport au nu du mur de façade (débord de toit, garde-corps, élément technique, modénature de façade...), sans que ces dernières puissent être situées en surplomb du domaine public. Les surplombs sur espace public ne sont admis qu'en zones **UC** et **UH** :

- dans le cadre de rénovations de surplombs déjà existants (sans aggravation de ces derniers) ;
- ou dans le cadre d'extensions de bâtiments présentant déjà des surplombs qu'il convient de poursuivre dans l'intérêt architectural du front bâti sur rue. Dans ce cas, les nouveaux surplombs ne sauraient dépasser 30 cm de profondeur sur emprise publique et devront respecter le règlement d'occupation du domaine public éventuellement applicable.

Les dispositions relatives à l'implantation par rapport aux voies et emprises publiques ne s'appliquent pas aux constructions, ouvrages, installations ou équipements publics ou d'intérêt collectif de faible emprise (inférieure à 20 m<sup>2</sup>).

## **3. Définition de la distance par rapport aux limites séparatives :**

Les distances se mesurent horizontalement entre tout point de la construction et le point le plus proche de la limite séparative.

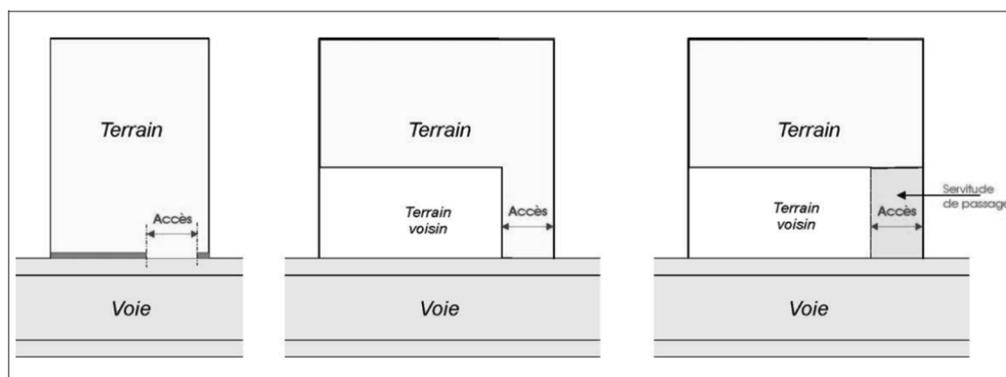
Sauf dispositions contraires, n'est pas prise en compte dans le calcul de cette marge toute saillie inférieure ou égale à 0,30 m par rapport au nu du mur de façade (débord de toit, garde-corps, élément technique, modénature de façade...), ainsi que les cheminées, ouvrages techniques et autres superstructures dépassant de la toiture (chaufferie, antenne, paratonnerre, garde-corps...), sans que ces dernières puissent être situées en surplomb du tènement voisin.

Les dispositions relatives à l'implantation par rapport aux limites séparatives ne s'appliquent pas aux constructions, ouvrages, installations ou équipements publics ou d'intérêt collectif de faible emprise (inférieure à 20 m<sup>2</sup>).

## **4. Définition des différentes notions utilisées dans le règlement**

### **ACCES**

L'accès est un passage privé, non ouvert à la circulation publique, situé sur l'emprise de la propriété ou aménagé sur fonds voisin reliant la construction à la voie de desserte. Il correspond, selon le cas, à un linéaire de façade du terrain (portail) ou de la construction (porche) ou portion de terrain (bande d'accès ou servitude de passage), par lequel les véhicules (on parle d'accès charretier) ou les piétons pénètrent sur le terrain de l'opération depuis la voie de desserte ouverte à la circulation publique.



### **ACROTÈRE**

Désigne la partie supérieure d'une façade masquant un toit plat ou une terrasse. L'acrotère est donc situé au-dessus du niveau bas de la toiture ou de la terrasse et il en constitue un rebord.

### **AFFOUILLEMENT DE SOL**

Extraction de terre qui doit faire l'objet d'une autorisation d'urbanisme au-delà du seuil d'emprise et de hauteur défini par le code de l'urbanisme.

### **ABRI DE JARDIN**

Petite construction destinée à protéger des intempéries le matériel de jardinage, outils, machines, mobiliers de jardins, bicyclettes. Un abri de jardin peut être démontable ou non, avec ou sans fondations. Dans le présent PLU, est considéré comme abri de jardin une construction annexe ne dépassant pas 3,5 m de hauteur au faîtage et 9 m<sup>2</sup> d'emprise au sol, sauf disposition contraire dans le règlement.

### **ALIGNEMENT**

Confère définition donnée au point 2 du présent article 13.

### **ANNEXE**

Une annexe est une construction secondaire, de dimensions réduites et inférieures à la construction principale, qui apporte un complément aux fonctionnalités de la construction principale. Elle doit être implantée selon un éloignement restreint entre les deux constructions afin de marquer un lien d'usage. Elle peut être accolée ou non à la construction principale avec qui elle entretient un lien fonctionnel, sans disposer d'accès direct depuis la construction principale.

### **CAMPING CARAVANING**

Établissement public ou privé mettant des terrains à la disposition des campeurs ou propriétaires de caravanes, dans des conditions administratives qui lui sont propres. A distinguer des terrains de stationnement des caravanes habitées ou non.

### **CLÔTURE**

Une clôture est ce qui sert à enclore un espace, le plus souvent à séparer deux propriétés : propriété privée et domaine public (elle est alors élevée en limite du domaine public), ou deux propriétés privées (elle est alors élevée en limite séparative des deux propriétés). Ceci ne saurait toutefois constituer une règle absolue, la clôture pouvant parfois être édifiée en retrait de cette limite pour diverses raisons, notamment le respect des règles d'alignement. La clôture comprend les piliers et les portails.

Ne constitue en revanche pas une clôture au sens du code de l'urbanisme un ouvrage destiné à séparer différentes parties d'une même unité foncière en fonction de l'utilisation par le même propriétaire de chacune d'elles : espace habitation - espace activité - espace cultivé ; etc.

Sauf disposition expresse dans le règlement, les clôtures à vocation agricole, forestière, autoroutières ou ferroviaires ne sont pas concernées par les règles d'aspect extérieur des articles 8.

Les clôtures de type « prairie » dont il peut être question dans les articles du présent règlement s'entendent en bois, béton ou PVC et d'aspect similaire à l'illustration ci-contre avec possibilité de 2 à 4 lisses horizontales.



### **CONSTRUCTION**

Le terme de construction englobe tous les travaux, ouvrages ou installations (à l'exception des clôtures qui bénéficient d'un régime propre) qui entrent dans le champ d'application des autorisations d'occupation du sol.

### **CONTIGUITE**

Des constructions ou terrains sont contigus lorsqu'une façade, un pignon ou une limite sont directement en contact l'un avec l'autre. Des constructions seulement reliées par un élément architectural tel qu'un portique, pergola, porche ou angle de construction, etc. ne constituent pas des constructions contigües.

### **DEFRICHEMENT**

Est un défrichage toute opération volontaire entraînant directement ou indirectement la destruction de l'état boisé d'un terrain et mettant fin à sa destination forestière.

### **EMPLACEMENT RESERVE**

Il constitue des emprises où doivent être réalisés des voies publiques, des ouvrages publics, des projets d'intérêt généraux ou des espaces verts. Il permet de « geler » la constructibilité de l'emprise concernée pour éviter qu'elle ne soit utilisée de façon incompatible avec la destination future. Leur délimitation est précisée sur les plans de zonage et leur liste y figure.

### **EMPRISE AU SOL**

L'emprise au sol correspond à la projection verticale hors œuvre de la ou des constructions au sol, exception faite des terrasses, marquises et débords de toiture n'excédant pas 60 cm et lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements.

### **EMPRISES PUBLIQUES**

Cette notion recouvre tous les espaces publics qui ne peuvent être qualifiés de voies publiques : places et placettes, voies ferrées, cours d'eau domaniaux, canaux, jardins publics, etc.

### **EQUIPEMENTS TECHNIQUES**

Éléments d'une construction qui revêtent un caractère technique. Il peut s'agir notamment de transformateurs EDF, de machineries d'ascenseurs, de centrales de climatisation, de chaufferies, etc.

### **ESPACE LIBRE**

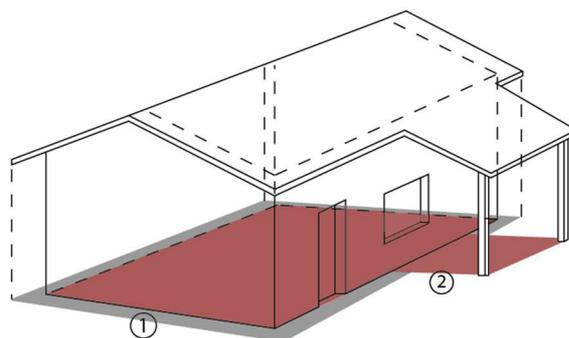
Le terrain libre de toute construction est la surface du terrain dont sont retranchées les surfaces au sol des constructions principales, de leurs annexes, des terrasses, des piscines, des aires de stationnement (hors celles de type ever-green), des accès et des équipements à vocation de services publics.

### **EXHAUSSEMENT DE SOL**

Élévation du niveau du sol naturel par remblai qui doit faire l'objet d'une autorisation d'urbanisme au-delà du seuil d'emprise et de hauteur défini par le code de l'urbanisme.

### **EXTENSION**

L'extension consiste en un agrandissement de la construction existante présentant des dimensions inférieures à celle-ci. L'extension peut être horizontale ou verticale (par surélévation, excavation ou agrandissement), et doit présenter un lien physique et fonctionnel avec la construction existante.



① Emprise au sol : projection verticale de la construction l'exception des débords et toiture et ornements.

② Lorsqu'ils sont soutenus par des poteaux ou encorbellements, les débords sont comptés dans le calcul de l'emprise au sol

## **FAITAGE**

Ligne de jonction supérieure de deux pans de toiture, inclinés suivant des pentes opposées.

## **HABITAT INDIVIDUEL**

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

## **HABITAT INDIVIDUEL DENSE**

C'est une typologie d'habitat particulière, caractérisée par son lien direct avec le sol, son accès individuel et sa mitoyenneté avec d'autres logements individuels.

## **HABITAT INTERMEDIAIRE**

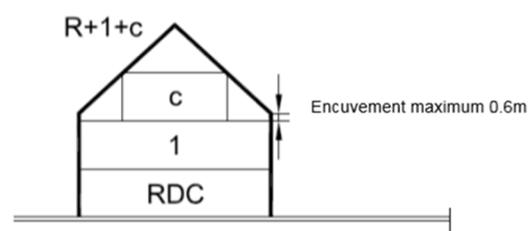
Forme d'habitat de type R+1+C (avec un encuvement maximum de 0,6m).

L'habitat intermédiaire correspond à une forme urbaine entre l'habitat pavillonnaire et le bâtiment collectif qualifié d'immeuble. Il s'apparente à du petit collectif.

Il doit permettre, dans des bâtiments de hauteur limitée, de créer des logements avec des entrées indépendantes (maximum deux logements par palier) afin de limiter au maximum les parties communes. Les logements peuvent être superposés, mais ils doivent disposer chacun d'un espace extérieur, soit sous forme de jardin privatif, soit sous forme de terrasse ou balcon spacieux.

On entend par terrasse et balcon spacieux, une superficie d'espace disponible permettant aux occupants potentiels de manger à l'extérieur.

L'habitat intermédiaire correspond dans le présent PLU à une forme urbaine et non à la notion spécifique du « logement intermédiaire » au sens de l'ordonnance du 20 février 2014.



## **LIMITES SEPARATIVES**

Les limites séparatives sont les limites de propriété autre que le(s) alignement(s).

## **LOGEMENTS AIDÉS**

Est appelé logement aidé tout logement qui bénéficie d'une aide de l'État et/ou des collectivités pour son acquisition ou sa construction.

### Logements à loyer modéré

Il s'agit des logements locatifs tels que visés par l'article L 302-5 du code de la construction et de l'habitation entrant dans l'inventaire annuel réalisé par l'État au titre de l'article 55 de la loi Solidarité et Renouvellement Urbain (SRU).

### Logements en accession abordable

Il s'agit de logements destinés à l'accession à la propriété qui bénéficient d'un financement de type prêt social de location-accession (PSL-A) ou d'un mode de financement autre conditionné aux plafonds de ressources des ménages concernés ou encore qui est commercialisé par un opérateur dont l'activité s'inscrit dans un cadre réglementaire national fixant des plafonds de prix de vente ainsi que de ressources des acquéreurs. Il s'agit également des logements intermédiaires au sens de la définition donnée par l'article L302-16 du code de la construction et de l'habitation. Enfin, les logements en habitat individuel, relevant de lots à bâtir, dont le terrain d'assiette est inférieur à 300 m<sup>2</sup>, sont également comptabilisés dans cette catégorie.

## **OPÉRATIONS D'AMÉNAGEMENT D'ENSEMBLE**

Constituent des opérations d'aménagement d'ensemble notamment les procédures ou dispositifs opérationnels suivants : les zones d'aménagement concerté, les lotissements, les permis valant division, les remembrements des Associations Foncières Urbaines, les permis groupés et tout permis de construire aboutissant à la création d'un nouvel ensemble d'habitation ou d'activités économiques.

## **PISCINE**

Une piscine est considérée comme une construction et doit respecter les règles générales édictées aux articles 3 et 4. Il est précisé qu'elles correspondent à la notion d'annexes du présent règlement.

## **SABLIÈRE**

En charpente, une sablière est une poutre placée horizontalement à la base du versant de toiture, sur le mur de façade. Elle correspond à ce qui est également appelé la ligne d'égout.

### **SAILLIES**

Avancée d'un élément de la construction par rapport au nu de la façade et située au-dessus du niveau du sol en surplomb de celui-ci (corniche, avancée de toiture, balcon, garde-corps, escaliers extérieurs...).

### **SOL OU TERRAIN NATUREL**

Il s'agit du sol existant à la date de l'autorisation, avant travaux, remblai ou déblai. En cas de construction réalisée dans l'emprise d'une opération d'aménagement d'ensemble, le sol ou terrain naturel s'entend de celui existant avant l'opération d'aménagement d'ensemble.

### **SOUS-SOL**

Étage de locaux souterrains ou enterrés, partiellement ou entièrement, situés au-dessous du rez-de-chaussée d'une construction.

### **STATIONNEMENT**

Les prescriptions du présent règlement doivent tenir compte des dispositions du Code de l'Urbanisme, à savoir :

- Article L.151-30 du Code de l'Urbanisme « Lorsque le règlement prévoit des obligations en matière de stationnement des véhicules motorisés, il fixe des obligations minimales pour les vélos pour les immeubles d'habitation et de bureaux, dans le respect des conditions prévues au I de l'article L. 111-5-2 du code de la construction et de l'habitation. »
- Article L.151-31 du Code de l'Urbanisme « Lorsque le règlement impose la réalisation d'aires de stationnement pour les véhicules motorisés, cette obligation est réduite de 15 % au minimum en contrepartie de la mise à disposition de véhicules électriques munis d'un dispositif de recharge adapté ou de véhicules propres en auto-partage, dans des conditions définies par décret. »
- Article L.151-33 du Code de l'Urbanisme « Lorsque le règlement impose la réalisation d'aires de stationnement pour les véhicules motorisés, celles-ci peuvent être réalisées sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat. Lorsque le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable ne peut pas satisfaire aux obligations résultant du premier alinéa, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération, soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions. Lorsqu'une aire de stationnement a été prise en compte dans le cadre d'une concession à long terme ou d'un parc privé de stationnement, au titre des obligations prévues aux articles L. 151-30 et L. 151-32, elle ne peut plus être prise en compte, en tout ou en partie, à l'occasion d'une nouvelle autorisation. »
- Article L151-34 du Code de l'Urbanisme « Le règlement peut ne pas imposer la réalisation d'aires de stationnement lors de la construction :
  - 1° De logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat ;
  - 1° bis De logements locatifs intermédiaires mentionnés à l'article L. 302-16 du code de la construction et de l'habitation ;
  - 2° Des établissements assurant l'hébergement des personnes âgées mentionnés au 6° du I de l'article L. 312-1 du code de l'action sociale et des familles ;
  - 3° Des résidences universitaires mentionnées à l'article L. 631-12 du code de la construction et de l'habitation.
- Article L151-35 du Code de l'Urbanisme « Il ne peut, nonobstant toute disposition du plan local d'urbanisme, être exigé pour les constructions destinées à l'habitation mentionnées aux 1° à 3° de l'article L. 151-34 la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement. Toutefois, lorsque les logements mentionnés aux 1° à 3° de l'article L. 151-34 sont situés à moins de cinq cents mètres d'une gare ou d'une station de transport public guidé ou de transport collectif en site propre et que la qualité de la desserte le permet, il ne peut,

nonobstant toute disposition du plan local d'urbanisme, être exigé la réalisation de plus de 0,5 aire de stationnement par logement. L'obligation de réaliser des aires de stationnement n'est pas applicable aux travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, y compris dans le cas où ces travaux s'accompagnent de la création de surface de plancher, dans la limite d'un plafond fixé par décret en Conseil d'Etat. Pour la mise en œuvre des plafonds mentionnés aux premier et deuxième alinéas, la définition des établissements assurant l'hébergement des personnes âgées et des résidences universitaires mentionnés aux 2° et 3° de l'article L. 151-34 est précisée par décret en Conseil d'Etat. »

- Article L.151-36 du Code de l'Urbanisme « Pour les constructions destinées à l'habitation, autres que celles mentionnées aux 1° à 3° de l'article L. 151-34, situées à moins de cinq cents mètres d'une gare ou d'une station de transport public guidé ou de transport collectif en site propre et dès lors que la qualité de la desserte le permet, il ne peut, nonobstant toute disposition du plan local d'urbanisme, être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement. »
- Article L111-19 : « Nonobstant toute disposition contraire du plan local d'urbanisme, l'emprise au sol des surfaces, bâties ou non, affectées aux aires de stationnement annexes d'un commerce soumis à l'autorisation d'exploitation commerciale prévue aux 1° et 4° du I de l'article L. 752-1 du code de commerce et à l'autorisation prévue au 1° de l'article L. 212-7 du code du cinéma et de l'image animée, ne peut excéder un plafond correspondant aux trois quarts de la surface de plancher des bâtiments affectés au commerce. Les espaces paysagers en pleine terre, les surfaces des aménagements relevant de l'article L. 3114-1 du code des transports, les surfaces réservées à l'auto-partage et les places de stationnement destinées à l'alimentation des véhicules électriques ou hybrides rechargeables sont déduits de l'emprise au sol des surfaces affectées au stationnement. La surface des places de stationnement non imperméabilisées compte pour la moitié de leur surface. »

#### **SURFACE DE PLANCHER**

La surface de plancher de la construction est égale à la somme des surfaces de planchers de chaque niveau clos et couvert, calculée à partir du nu intérieur des façades après déduction :

- Des surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur ;
- Des vides et des trémies afférentes aux escaliers et ascenseurs ;
- Des surfaces de plancher d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1,80 mètre ;
- Des surfaces de plancher aménagées en vue du stationnement des véhicules motorisés ou non, y compris les rampes d'accès et les aires de manœuvres ;
- Des surfaces de plancher des combles non aménageables ;
- Des surfaces de plancher des locaux techniques nécessaires au fonctionnement d'un groupe de bâtiments ou d'un immeuble autre qu'une maison individuelle au sens de l'article L. 231-1 du code de la construction et de l'habitation, y compris les locaux de stockage des déchets ;
- Des surfaces de plancher des caves ou des celliers, annexes à des logements, dès lors que ces locaux sont desservis uniquement par une partie commune ;
- D'une surface égale à 10 % des surfaces de plancher affectées à l'habitation telles qu'elles résultent le cas échéant de l'application des alinéas précédents, dès lors que les logements sont desservis par des parties communes intérieures.

#### **TENEMENT FONCIER**

Ensemble foncier formé par une ou plusieurs parcelles contigües et appartenant à un même propriétaire ou groupe de propriétaires.

#### **TERRAIN D'ASSIETTE**

Le terrain d'assiette du projet est constitué par la ou les unités foncières composées d'une parcelle ou d'un ensemble de parcelles cadastrales. Il est délimité par les emprises publiques et voies et les autres unités foncières contigües.

#### **TOITURE TERRASSE**

Élément horizontal situé à la partie supérieure d'un bâtiment, il remplace les toitures dans certaines constructions temporaires.

### **TOITURE VEGETALE OU VEGETALISEE**

Le principe de la toiture végétalisée, aussi appelée « toiture végétale » consiste à recouvrir le toit des bâtiments d'un substrat végétalisé. Un système de végétalisation de toiture doit présenter des bénéfices écologiques par ses propriétés favorables en termes d'isolation, de rétention des eaux de pluie, de restauration ou protection de la biodiversité et d'amélioration de la qualité de l'air. Il existe différentes techniques pour réaliser une toiture végétalisée.

### **TRANSPARENCE HYDRAULIQUE**

Aptitude que possède un ouvrage ou un aménagement à ne pas faire obstacle aux mouvements des eaux. Globalement, un ouvrage est dit « transparent » d'un point de vue hydraulique lorsqu'il n'amplifie pas le niveau des plus hautes eaux, ne réduit pas la zone d'expansion des crues, n'allonge pas la durée des inondations ou n'augmente pas leur étendue, n'intensifie pas la vitesse d'écoulement des eaux.

### **UNITE FONCIERE**

Confère « tènement foncier ».

## CHAPITRE I - ZONE UC

La zone « UC », dite zone urbaine de centre ancien, est une zone dense à caractère ancien à vocation mixte d'habitat et d'activités compatibles avec l'habitat.

Elle accepte ainsi une pluralité de fonctions (commerces, services, hébergement, restauration...) ainsi que la destination agricole sous conditions.

Cette zone s'applique uniquement au centre bourg historique aux abords de la place de l'Église présentant des caractéristiques bâties et parcellaires pour lesquelles une préservation du caractère actuel est recherchée sans figer les possibilités d'évolution. Cette zone ne comprend pas de secteurs particuliers.

Certaines parties de la zone UC sont concernées par le risque technologique de transport de matières dangereuses par voie routière (RD981).

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

#### UC1– DESTINATION DES CONSTRUCTIONS ET AFFECTATION DES SOLS AUTORISÉES, INTERDITES OU SOUMISES A CONDITION

Destinations et sous destinations	Interdites	Autorisées sous conditions	Autorisées
<b>Exploitation agricole et forestière</b>			
Exploitation agricole	✓		
Exploitation forestière	✓		
<b>Habitation</b>			
Logement			✓
Hébergement			✓
<b>Commerces et activités de services</b>			
Artisanat et commerce de détail		✓	
Restauration			✓
Commerce de gros	✓		
Activités de services avec accueil de clientèle			✓
<b>Équipements d'intérêt collectif et services publics</b>			
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			✓
<b>Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire</b>			
Industrie	✓		
Entrepôt	✓		
Bureau		✓	
Centre de congrès et d'exposition	✓		

## **UC2 – AUTRES OCCUPATIONS DU SOL INTERDITES**

---

- a) Les installations de camping-caravaning, ainsi que le camping et le stationnement de caravanes isolées ;
- b) Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation ;
- c) L'habitat alternatif (yourte, roulotte, caravane...) ou tout autre résidence mobile de loisir (RML) ou véhicule mobile de loisir (VML) ;
- d) Les dépôts de véhicules désaffectés ou, l'affectation à usage exclusif de dépôt de quelque nature dès lors qu'elle est incompatible avec le caractère de la zone, la sécurité, la salubrité ou la commodité du voisinage ;
- e) L'ouverture et l'exploitation de carrières.

## **UC3 – LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS**

---

**Sont autorisées les constructions suivantes sous réserve de ne pas entraîner de danger en termes de sécurité et de salubrité publique, d'inconvénients ou de nuisances substantielles (visuelles, sonores ou olfactives) jugées incompatibles avec l'habitat :**

- a) Les constructions à usage d'artisanat et de commerce de détail ou de bureaux ;
- b) Les affouillements et exhaussements de sol d'une hauteur inférieure à 1 mètre par rapport au terrain naturel. Cette limitation de hauteur ne s'applique pas lorsqu'il existe des impératifs techniques (à justifier) et pour la réalisation de bassins de rétention ou des ouvrages d'infrastructure.

## **II – CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE**

### **UC4 – IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES**

---

#### **PRINCIPE**

Les constructions et extensions devront s'implanter :

- Soit à l'alignement ;
- Soit en respectant un recul d'au moins 2 mètres par rapport à l'alignement ;
- Soit dans le prolongement d'un bâtiment existant sur le terrain d'assiette ou immédiatement limitrophe.

Toutefois, l'implantation de nouvelles constructions ou extensions situées le long de la RD981 devra respecter un recul d'au moins 3 mètres par rapport à l'alignement.

#### **EXCEPTIONS**

- a) Dans le cas de circonstances particulières (virage accentué, croisement de voies, ou forte pente), un recul différent des principes ci-dessus pour être admis, ou pourra être imposé pour des motifs de sécurité.
- b) Les extensions ou surélévations de bâtiments existants à la date d'approbation du PLU qui ne respectent pas le recul imposé, sont admises si elles respectent au maximum le recul de la construction existante.
- c) Les abris de jardin peuvent s'implanter librement sauf le long de la RD 981 pour laquelle un recul minimum de 5 mètres est imposé par rapport à l'alignement de la loi.
- d) Un recul différent des principes ci-dessus pourra être admis pour les ouvrages publics ou d'intérêts collectifs de faible emprise (postes de transformation EDF, abris voyageurs, etc.) pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage. Ces dispositions différentes ne pourront être admises que si une insertion harmonieuse dans l'environnement est garantie et si l'unité architecturale de la rue ou de la place n'est pas compromise.

### **UC5 – IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

---

#### **PRINCIPE**

Les constructions devront s'implanter :

- Soit en limite séparative ;
- Soit en respectant un recul d'au moins 2 mètres par rapport à la limite séparative.

## EXCEPTIONS

- a) Pour les constructions existantes à la date d'approbation du PLU :
- Les dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables pourront s'implanter dans la marge de recul ;
  - Les extensions des constructions existantes à la date d'approbation du PLU ne respectant pas les règles d'implantation pourront être autorisées en prolongement de celles-ci.
- b) Les abris de jardin peuvent s'implanter librement.
- c) Les bassins de piscines creusées devront être implantés à 2 mètres minimum, mesuré par rapport au bord extérieur du bassin de la piscine.

## UC6 – 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 autorisée ne doit pas excéder 9 mètres.
- b) Dans le cas de réhabilitation ou d'extension, la hauteur maximale autorisée pourra être dépassée pour atteindre celle du bâtiment existant.
- c) Pour les constructions nouvelles implantées en façade de rue, et afin de préserver une certaine cohérence du front bâti, celles qui s'adosseront à des constructions existantes pourront déroger à la règle de hauteur du point a) sans pouvoir dépasser la hauteur maximale de la construction existante à laquelle elles s'adossent.
- d) 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 ;
  - À l'extension, la transformation des constructions existantes à la date d'approbation du présent PLU dont la hauteur ne respecte pas les règles de la zone, sous réserve de ne pas dépasser la hauteur initiale.
- e) 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 de collectes aux entrées du bâtiment, drainage périphérique, etc.).

## UC7 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

---

Non réglementé.

## UC8 – 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 ».

- a) L'aspect des constructions à usage d'activité ou d'équipements collectifs qui, par leur surface ou leur volume, ne peuvent s'assimiler à des bâtiments traditionnels devra, par le jeu des formes et l'utilisation de matériaux et de techniques appropriées, exprimer une certaine recherche dans le but de traduire de façon esthétique leur caractère fonctionnel et d'assurer leur bonne intégration au cadre bâti existant.
- b) Les éléments se rapportant au commerce (points de vente, enseignes) doivent être intégrés dans la composition architecturale des bâtiments sans porter atteinte par leurs dimensions, leurs couleurs, les matériaux employés, au caractère du paysage et de l'environnement.
- c) Dès lors qu'elles résultent d'une réflexion visant à les intégrer visuellement au mieux à leur environnement et à la composition architecturale du bâtiment, des dispositions dérogatoires seront possibles lorsqu'elles permettront :
  - La réalisation de systèmes domestiques solaires thermiques ou photovoltaïques ;
  - Ou de tous autres dispositifs individuels de production d'énergie renouvelable ;
  - Ou l'utilisation en façade du bois ou de tout autre matériau renouvelable permettant d'éviter des émissions de gaz à effet de serre ;
  - Ou la réalisation de toitures végétalisées.

## II – IMPLANTATION – VOLUMÉTRIE

### RECOMMANDATIONS pour limiter l'impact sur l'environnement

- Les constructions nouvelles ou les extensions de constructions existantes doivent s'inspirer de la volumétrie et de l'implantation des constructions existantes, notamment par rapport à la pente du terrain et aux voies de desserte. Leur volumétrie doit être en harmonie avec les bâtiments environnants afin de respecter la silhouette globale du bâti.
- En cas de pente, l'implantation de la construction se fera avec un minimum de terrassement, en évitant les remblais excessifs. La construction devra s'insérer dans la pente par un système de remblai et de déblai se limitant au strict nécessaire.

## III – 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.

### Formes de toiture

- a) Les dispositions suivantes sur la forme de toiture ne s'appliquent pas :
  - Aux extensions modérées (moins de 20 m<sup>2</sup> d'emprise au sol) de constructions principales ;
  - Aux toitures végétalisées ;
  - Aux constructions agricoles ;
  - Aux abris de jardin ;
  - Aux vérandas, aux marquises, et aux petits auvents ou tonnelles de moins de 20 m<sup>2</sup> d'emprise au sol.
- 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

- a) 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 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 ;
  - Ou de tuiles mécaniques (dite aussi à emboîtement) de teinte vieillie et nuancée. La tuile creuse dite aussi tuile canal est interdite.
- c) Pour les annexes d'habitat, les constructions agricoles, les équipements collectifs et les toitures à faible pente, est autorisé tout matériau de substitution présentant les mêmes aspects et couleurs que les trois types de matériaux précités. Les vérandas peuvent être couvertes d'une toiture transparente.
- d) 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.
- e) Le bac acier est interdit mais sera toutefois autorisé lorsqu'il est prépeint pour les bâtiments économiques ou d'équipement collectif, pour les toitures à faible pente, ainsi que pour les annexes d'habitat de moins de 20 m<sup>2</sup> d'emprise au sol, ou encore pour les marquises, petits auvents de porte, ou couverture de vérandas.
- f) 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.

## IV – 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 :

- a) 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,...), 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.
- b) 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.

- c) Pour les ravalements de façades, le même matériau est utilisé sur toute la hauteur de la construction, y compris les façades d'annexes orientées sur les voies publiques.
- d) Les coffres de volets roulants sont intégrés dans la maçonnerie ou bien pourront être apparent mais installés sous linteau.
- e) Pour les bâtiments à usage agricole ou d'entrepôt, et pour les annexes, sont autorisés les bardages dont la teinte devra être choisie en fonction de la volumétrie du bâtiment : teintes proches de celles des enduits locaux traditionnels pour les bâtiments de petit volume (beige, etc.), teintes foncées pour les bâtiments de grand volume (gris foncés, bruns, etc.).

## V – 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.

- a) À moins qu'elles ne répondent à des nécessités résultant de la nature du sol (topographie) ou du caractère des constructions édifiées sur le terrain, les clôtures doivent respecter une hauteur maximale de 2 mètres, et être constituées pour celles situées en limites du domaine public :
  - Soit par des murs en pierres, ou maçonnés recouverts d'enduits de teinte similaire à ceux du bâtiment principal ;
  - Soit par des grilles, grillage rigide ou dispositifs à claire-voie surmontant éventuellement une murette d'une hauteur maximale de 0,60 m, doublés ou non de haies vives.
  - Soit par des clôtures de type « prairies ».
- 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 la règle 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.

## VI – OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Pour l'application des dispositions du présent article, si compte tenu de la destination de la construction projetée, 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.

## UC9 – TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

### 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 ».

- a) L'aspect des constructions à usage d'activité ou d'équipements collectifs qui, par leur surface ou leur volume, ne peuvent s'assimiler à des bâtiments traditionnels devra, par le jeu des formes et l'utilisation de matériaux et de techniques appropriées, exprimer une certaine recherche dans le but de traduire de façon esthétique leur caractère fonctionnel et d'assurer leur bonne intégration au cadre bâti existant.
- b) Les éléments se rapportant au commerce (points de vente, enseignes) doivent être intégrés dans la composition architecturale des bâtiments sans porter atteinte par leurs dimensions, leurs couleurs, les matériaux employés, au caractère du paysage et de l'environnement.
- c) Dès lors qu'elles résultent d'une réflexion visant à les intégrer visuellement au mieux à leur environnement et à la composition architecturale du bâtiment, des dispositions dérogatoires seront possibles si elles permettent :
  - La réalisation de systèmes domestiques solaires thermiques ou photovoltaïques ;
  - Ou de tous autres dispositifs individuels de production d'énergie renouvelable ;
  - Ou l'utilisation en façade du bois ou de tout autre matériau renouvelable permettant d'éviter des émissions de gaz à effet de serre ;
  - Ou la réalisation de toitures végétalisées.
- 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.

## **UC10 – 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) Il sera exigé au minimum pour les constructions à usage d'habitation : 1 place de stationnement par tranche de 60 m<sup>2</sup> 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.
- c) Pour toutes les autres constructions ou extensions ayant une destination autre que l'habitat : le nombre de place de stationnement sera estimé en fonction de la nature de la construction et devra répondre aux besoins engendrés.
- d) Chaque place de stationnement permettant de répondre aux exigences fixées ci-dessus devra respecter les caractéristiques minimales suivantes :
  - Longueur : 5 mètres ;
  - Largeur : 2,5 mètres.
- e) La création d'un espace destiné au stationnement sécurisé des vélos est imposée :
  - Pour la création d'immeubles d'habitation groupant au moins deux logements équipés de places de stationnement individuelles couvertes ou d'accès sécurisés, en prévoyant a minima l'emprise nécessaire au stationnement d'un vélo par logement ;
  - Pour les bureaux constituant principalement un lieu de travail et équipés de places de stationnement pour véhicules motorisés destinées aux salariés, en prévoyant a minima l'emprise nécessaire au stationnement d'un vélo pour 40 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

Les emplacements seront suffisamment dimensionnés et facilement accessibles :

- Le stationnement est organisé sous la forme de local ou d'emplacement clos et couvert ou sur un emplacement de plain-pied équipé de dispositifs assurant un stationnement sécurisé et situé sur la même unité foncière que la construction ;
- Le nombre de places exigées correspond au nombre d'arceaux ou autre dispositif assurant un stationnement sécurisé.

f) En cas de réhabilitation du volume existant ou changement de destination inférieur à 40 m<sup>2</sup> de SDP, sans création de niveaux supplémentaires ou en cas de faible extension du volume existant (inférieure à 40 m<sup>2</sup> de SDP), et si le terrain d'assiette avant travaux est insuffisant, les exigences minimales pourront être écartées aux fins de faciliter la réhabilitation du patrimoine et d'éviter de défigurer les façades sur rue par une ou plusieurs entrées de garages.

### **III – DISPOSITIONS RELATIVES AUX ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX**

#### **UC11 – 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.
- d) Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques.
- e) 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.

##### **II – VOIRIE**

- a) 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).
- b) Les voies en impasse de plus de 50 mètres, aire de retournement comprise, ou celles desservant plus de 3 logements) doivent être aménagées à leur extrémité pour permettre le retournement des véhicules, notamment de ceux des services publics, tels que les services de collecte des ordures ménagères ou de défense incendie.

#### **UC12 – DESSERTE PAR RÉSEAUX**

---

Tous les dispositifs projetés relatifs à l'alimentation en eau et à l'assainissement devront être conformes à la réglementation en vigueur.

##### **I – EAU POTABLE**

Toute construction ou installation qui, de par sa destination, nécessite l'alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes et être muni d'un dispositif anti-retour d'eau.

## 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) Pour les constructions à destination d'habitat, les eaux pluviales propres telles que celles résultant des eaux de toiture seront recueillies et réutilisées au moins partiellement par le biais d'un dispositif de rétention d'au moins 1 mètre cube par tranche de 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher créée à vocation d'habitat, toute tranche commencée comptant pour une tranche complète. Toutefois, cette disposition ne s'applique pas dans le cas de la création de moins de 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher affectée à l'habitat, ni au-delà lorsqu'il s'agit d'une extension de construction d'habitation existante n'aboutissant pas à la création d'un nouveau logement.
- b) Les eaux pluviales seront infiltrées sur le terrain, éventuellement après recueil et réutilisation.
- c) 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.
- d) 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 m<sup>2</sup> d'un seul tenant.

### 3 – Défense incendie

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

### 4 – Électricité, téléphone, télédiffusion

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

### 5 – Réseaux de communications électroniques

Il n'est pas fixé de prescription particulière.

### 6 – Divers

Pour l'application des dispositions du présent article, si compte tenu de la destination de la construction projetée, 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.

## CHAPITRE II - ZONE UH

La zone « UH » est une zone urbaine à vocation principale d'habitat qui correspond aux extensions récentes de l'urbanisation caractérisée par une faible densité et par la prédominance de maisons individuelles. Elle présente une vocation mixte permettant le développement de l'habitat et d'activité compatibles avec l'habitat. Elle n'interdit pas les constructions agricoles mais les restreint au développement des sites d'exploitation déjà présents.

Certaines parties de la zone UH sont concernées par des risques naturels ou technologiques suivants, pour lesquels des recommandations et/ou prescriptions peuvent être prévues :

- Une zone d'anciens travaux miniers localisée dans la partie nord-est du territoire communal, vers la forêt de Venille, le hameau de Remeron et des écarts de constructions isolés tel que Venille, les Briottes, Le Champ de Tir, les Craies...
- Certaines parties de la zone UH sont concernées par le risque technologique de transport de matières dangereuses par voie routière (RD981, RD 978, A77), ferroviaires, et par canalisation souterraine de transport de gaz.
- Un risque de mouvement de terrain par retrait gonflement des argiles en aléa moyen et par risque d'effondrement localisé au niveau de la cavité naturelle du Gouffre de Saint Eloi au nord de la rue du Cholet.
- Un risque de remontée de nappe pouvant aller jusqu'à une sensibilité « *très élevée, nappe affleurante* » en particulier au niveau du quartier de Guipasse.

La zone UH 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

#### UH1 – DESTINATION DES CONSTRUCTIONS ET AFFECTATION DES SOLS AUTORISÉES, INTERDITES OU SOUMISES A CONDITION

Destinations et sous destinations	Interdites	Autorisées sous conditions	Autorisées
<b>Exploitation agricole et forestière</b>			
Exploitation agricole		✓	
Exploitation forestière	✓		
<b>Habitation</b>			
Logement			✓
Hébergement			✓
<b>Commerces et activités de services</b>			
Artisanat et commerce de détail		✓	
Restauration			✓
Commerce de gros	✓		
Activités de services avec accueil de clientèle			✓
<b>Équipements d'intérêt collectif et services publics</b>			
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			✓

<b>Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire</b>			
Industrie	✓		
Entrepôt	✓		
Bureau		✓	
Centre de congrès et d'exposition	✓		

## **UH2 – AUTRES OCCUPATIONS DU SOL INTERDITES**

- Les constructions et les utilisations du sol, qui par leur nature, leur destination, leur importance ou leur aspect, sont incompatibles avec la salubrité et la sécurité publique.
- Les installations de camping-caravaning, ainsi que le camping et le stationnement de caravanes isolées ;
- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation ;
- L'habitat alternatif (yourte, roulotte, caravane...) ou tout autre résidence mobile de loisir RML ou véhicule mobile de loisir VML ;
- Les dépôts de véhicules désaffectés ou, l'affectation à usage exclusif de dépôt de quelque nature dès lors qu'elle est incompatible avec le caractère de la zone, la sécurité, la salubrité ou la commodité du voisinage.
- L'ouverture et l'exploitation de carrières ;
- Les sous-sols et piscines partiellement ou totalement enterrés dans certains secteurs sensibles au risque d'inondation par débordement ou remontée de nappe (confère dispositions générales du présent règlement).

## **UH3 – LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS**

**Sont autorisées les constructions suivantes sous réserve de ne pas entraîner de danger en termes de sécurité et de salubrité publique, d'inconvénients ou de nuisances substantielles (visuelles, sonores ou olfactives) jugées incompatibles avec l'habitat :**

- Les constructions à usage d'artisanat et de commerce de détail ou de bureaux ;
- Les nouvelles constructions ou installations agricoles dans la mesure où elles sont liées à un site d'exploitation agricole préexistant et se situent à proximité immédiate d'un bâtiment agricole existant (moins de 20 mètres) ;
- Sous réserve de ne pas perturber de façon sensible l'écoulement des eaux, les affouillements et exhaussements de sol d'une hauteur inférieure à 1,30 mètre par rapport au terrain naturel. (Cela reste assez faible. Proposition d'augmenter jusqu'à 2 mètres si distance de la limite séparative supérieure à 4 mètres, lorsque le terrain naturel présente une pente supérieure à 15 %). Cette limitation de hauteur ne s'applique pas lorsqu'il existe des impératifs techniques (à justifier) et pour le creusement de piscines enterrées ou la réalisation de bassins de rétention ainsi que des ouvrages d'infrastructure.
- De plus, 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).
- Enfin, dans les zones soumises à un risque naturel ou technologique éventuel répertorié dans le PLU, il est rappelé que des dispositions particulières pourront s'appliquer s'agissant notamment des réhausses ou de la transparence hydraulique, selon les préconisations figurant dans les dispositions générales du présent règlement.

## **II – CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE**

### **UH4 – IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES**

#### **PRINCIPE**

- Les constructions et extensions devront s'implanter en respectant un recul d'au moins 3 mètres par rapport à l'alignement. 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.

- b) De plus, les nouvelles constructions destinées au stationnement des véhicules automobiles doivent être implantées en respectant un recul d'au moins 5 mètres au droit de l'entrée de garage par rapport à l'alignement, sauf à disposer d'une cour d'évolution permettant d'effectuer les manœuvres d'accès au garage en dehors de la voie de desserte. Des dispositions différentes pourront toutefois être admises en cas d'impératif technique ou foncier à justifier.

#### **EXCEPTIONS**

- a) Les réhabilitations, extensions ou surélévations de bâtiments existants à la date d'approbation du PLU qui ne respectent pas le recul imposé, sont admises si elles respectent au maximum le recul de la construction existante.
- b) Dans le cas de circonstances particulières (virage accentué, croisement de voies, 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.
- c) Les abris de jardin peuvent s'implanter librement sauf le long de la RD 981 par rapport à laquelle un recul minimum de 5 mètres est imposé.

#### **UH5 – IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

---

#### **PRINCIPE**

- a) Les nouvelles constructions devront s'implanter :
- Soit en limite séparative :
    - dans la limite de 15 mètres linéaires par limite séparative,
    - et sous réserve que le linéaire de bâtiments construit en limite séparative sur le terrain n'excède pas 50 % de toutes les limites séparatives du terrain confondues.
  - Soit en respectant une marge d'isolement telle que la distance comptée horizontalement entre tout point du bâtiment et le point le plus proche de la limite séparative soit au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points avec un minimum de 3 mètres.
- b) De plus, dans le cas de murs ou de toitures comportant des baies avec vue à l'étage, la distance comptée horizontalement entre le niveau de la partie supérieure de la plus haute baie et le point le plus proche de la limite séparative ne peut être inférieure à la différence de niveau entre ces deux points et doit être au moins égale à 3 mètres ( $3\text{ m} \leq d \geq H_b$ ). L'objectif étant de préserver les habitants des vues plongeantes des riverains, cette disposition ne s'applique que si la vue créée donne sur une propriété riveraine construite ou constructible dans une vocation d'habitat.
- c) De plus, dans le cas de balcons ou de terrasses accessibles, la distance comptée horizontalement entre le niveau fini de plancher et le point le plus proche de la limite séparative ne peut être inférieure au double de la différence de niveau entre ces deux points et doit être au moins égale à 3 mètres ( $3\text{ m} \leq d \geq 2H_p$ ). L'objectif étant de préserver les habitants des vues plongeantes des riverains, cette disposition ne s'applique que si le balcon crée une vue sur la propriété riveraine et uniquement si la limite séparative donne sur un espace construit ou constructible dans une destination d'habitat.

#### **EXCEPTIONS**

- a) Pour les constructions existantes à la date d'approbation du PLU :
- Les dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables pourront s'implanter dans la marge de recul.
  - Pour celles qui ne respectent pas le recul imposé par rapport aux limites séparatives, les extensions sont admises si elles respectent le recul de la construction existante.
- b) Les bassins de piscines creusées devront être implantés à 2 mètres minimum, mesuré par rapport au bord extérieur du bassin de la piscine.
- c) Les abris de jardin peuvent s'implanter librement.

## **UH6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ**

---

À moins que les bâtiments ne soient contigus, la distance les séparant doit être telle que les conditions de passage et de fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie soient satisfaites, tout en privilégiant au mieux l'ensoleillement de l'habitat.

## **UH7 – 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 autorisée ne doit pas excéder 9 mètres. Cette hauteur passe à 12 mètres pour les constructions agricoles.
- b) Les nouvelles constructions édifiées en limite séparative ne pourront excéder 3,50 m de hauteur. La hauteur est mesurée en tout point du bâtiment à l'aplomb de la limite et par rapport au niveau du terrain voisin avant aménagement personnel ou affouillement éventuel réalisé par le voisin, sauf si elles s'appuient à une construction déjà implantée en limite de propriété sur le fonds voisin, la hauteur étant alors limitée à celle du bâtiment existant.
- c) Pour les constructions nouvelles implantées en façade de rue, et afin de préserver une certaine cohérence du front bâti, celles qui s'adosseront à des constructions existantes pourront déroger à la règle de hauteur du point a) sans pouvoir dépasser la hauteur maximale de la construction existante à laquelle elle s'adosse.
- d) 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 ;
  - À l'extension, la transformation des constructions existantes à la date d'approbation du présent PLU dont la hauteur ne respecte pas les règles de la zone, sous réserve de ne pas dépasser la hauteur initiale.
- e) 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 de collectes aux entrées du bâtiment, drainage périphérique, etc.) ».

## **UH8 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

---

Non réglementé.

## **UH9 – 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 ».

- a) L'aspect des constructions à usage d'activité ou d'équipements collectifs qui, par leur surface ou leur volume, ne peuvent s'assimiler à des bâtiments traditionnels devra, par le jeu des formes et l'utilisation de matériaux et de techniques appropriées, exprimer une certaine recherche dans le but de traduire de façon esthétique leur caractère fonctionnel et d'assurer leur bonne intégration au cadre bâti existant.
- b) Les éléments se rapportant au commerce (points de vente, enseignes) doivent être intégrés dans la composition architecturale des bâtiments sans porter atteinte par leurs dimensions, leurs couleurs, les matériaux employés, au caractère du paysage et de l'environnement.
- c) Dès lors qu'elles résultent d'une réflexion visant à les intégrer visuellement au mieux à leur environnement et à la composition architecturale du bâtiment, des dispositions dérogatoires seront possibles lorsqu'elles permettront :
  - La réalisation de systèmes domestiques solaires thermiques ou photovoltaïques ;
  - Ou de tous autres dispositifs individuels de production d'énergie renouvelable ;
  - Ou l'utilisation en façade du bois ou de tout autre matériau renouvelable permettant d'éviter des émissions de gaz à effet de serre ;
  - Ou la réalisation de toitures végétalisées.

## II – IMPLANTATION – VOLUMÉTRIE

### RECOMMANDATIONS pour limiter l'impact sur l'environnement

- Les constructions nouvelles ou les extensions de constructions existantes doivent s'inspirer de la volumétrie et de l'implantation des constructions existantes, notamment par rapport à la pente du terrain et aux voies de desserte. Leur volumétrie doit être en harmonie avec les bâtiments environnants afin de respecter la silhouette globale du bâti.
- En cas de pente, l'implantation de la construction se fera avec un minimum de terrassement, en évitant les remblais excessifs. La construction devra s'insérer dans la pente par un système de remblai et de déblai se limitant au strict nécessaire.

## III – 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.

### Formes de toiture

- a) Les dispositions suivantes sur la forme de toiture ne s'appliquent pas :
  - Aux extensions modérées (moins de 20 m<sup>2</sup> d'emprise au sol) de constructions principales ;
  - Aux toitures végétalisées ;
  - Aux constructions agricoles ;
  - Aux abris de jardin ;
  - Aux vérandas,
  - Aux marquises, et aux petits auvents ou tonnelles de moins de 20 m<sup>2</sup> d'emprise au sol.
- 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 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 ;
  - Ou de tuiles mécaniques (dite aussi à emboîtement) de teinte vieillie et nuancée. La tuile creuse dite aussi tuile canal est interdite.
- c) Pour les annexes d'habitat, les constructions agricoles, 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. Les vérandas peuvent être couvertes d'une toiture transparente.
- d) 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.
- e) 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 m<sup>2</sup> d'emprise au sol, ou encore pour les marquises, petits auvents de porte, ou couverture de vérandas.
- f) 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.

## IV – 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 :

- a) 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,...), 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.

- b) 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.
- c) Pour les ravalements de façades, le même matériau est utilisé sur toute la hauteur de la construction, y compris les façades d'annexes orientées sur les voies publiques ;
- d) Les coffres de volets roulants sont intégrés dans la maçonnerie ou bien pourront être apparent mais installés sous linteau.
- e) Pour les bâtiments à usage agricole ou d'entrepôt, et pour les annexes, sont autorisés les bardages dont la teinte devra être choisie en fonction de la volumétrie du bâtiment : teintes proches de celles des enduits locaux traditionnels pour les bâtiments de petit volume (beige, etc.), teintes foncées pour les bâtiments de grand volume (gris foncés, bruns, etc.).

## V – 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.

- a) À moins qu'elles ne répondent à des nécessités résultant de la nature du sol (topographie) ou du caractère des constructions édifiées sur le terrain, les clôtures doivent respecter une hauteur maximale de 2 mètres, et être constituées pour celles situées en limites du domaine public :
  - Soit par des murs en pierres, ou maçonnés recouverts d'enduits de teinte similaire à ceux du bâtiment principal ;
  - Soit par des grilles, grillage rigide ou dispositifs à claire-voie surmontant éventuellement une murette d'une hauteur maximale de 0,60 m, doublés ou non de haies vives.
  - Soit par des clôtures de type « prairies ».
- 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 la règle 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.

## VI – OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Pour l'application des dispositions du présent article, si compte tenu de la destination de la construction projetée, 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.

## UH10 – TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

---

### 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 ».

- a) Hormis dans les secteurs soumis à une Orientation d'Aménagement et de programmation, 30 % de la superficie du terrain doit être en espaces verts en pleine terre. Un espace vert en pleine terre est un terrain perméable à l'eau qui peut donc s'infiltrer dans le sous-sol et abritant une importante biodiversité faunistique et floristique. En cas de contraintes foncières ou techniques à justifier, cette disposition réglementaire pourra être assouplie.
- b) Les espaces libres doivent être plantés à raison d'un arbre de haute tige ou de 4 arbustes au moins par tranche de 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher construit. Les plantations seront de préférence d'essences locales ou adaptées au climat.
- c) L'aspect des constructions à usage d'activité ou d'équipements collectifs qui, par leur surface ou leur volume, ne peuvent s'assimiler à des bâtiments traditionnels devra, par le jeu des formes et l'utilisation de matériaux et de techniques appropriées, exprimer une certaine recherche dans le but de traduire de façon esthétique leur caractère fonctionnel et d'assurer leur bonne intégration au cadre bâti existant.
- d) Les éléments se rapportant au commerce (points de vente, enseignes) doivent être intégrés dans la composition architecturale des bâtiments sans porter atteinte par leurs dimensions, leurs couleurs, les matériaux employés, au caractère du paysage et de l'environnement.
- e) Dès lors qu'elles résultent d'une réflexion visant à les intégrer visuellement au mieux à leur environnement et à la composition architecturale du bâtiment, des dispositions dérogatoires seront possibles si elles permettent :
  - La réalisation de systèmes domestiques solaires thermiques ou photovoltaïques ;
  - Ou de tous autres dispositifs individuels de production d'énergie renouvelable ;
  - Ou l'utilisation en façade du bois ou de tout autre matériau renouvelable permettant d'éviter des émissions de gaz à effet de serre ;
  - Ou la réalisation de toitures végétalisées.
- g) 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.
- h) Les abris de jardins visibles depuis l'espace public devront être réalisés dans des formes et matériaux permettant une intégration harmonieuse dans l'environnement.
- i) 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.

## UH11 – 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) Il sera exigé au minimum pour les constructions à usage d'habitation : 1 place de stationnement par tranche de 60 m<sup>2</sup> 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.
- c) Pour toutes les autres constructions ou extensions ayant une destination autre que l'habitat : le nombre de place de stationnement sera estimé en fonction de la nature de la construction et devra répondre aux besoins engendrés.
- d) Chaque place de stationnement permettant de répondre aux exigences fixées ci-dessus devra respecter les caractéristiques minimales suivantes :
- Longueur : 5 mètres ;
  - Largeur : 2,5 mètres.
- e) La création d'un espace destiné au stationnement sécurisé des vélos est imposée :
- Pour la création d'immeubles d'habitation groupant au moins deux logements équipés de places de stationnement individuelles couvertes ou d'accès sécurisés, en prévoyant a minima l'emprise nécessaire au stationnement d'un vélo par logement ;
  - Pour les bureaux constituant principalement un lieu de travail et équipés de places de stationnement pour véhicules motorisés destinées aux salariés, en prévoyant a minima l'emprise nécessaire au stationnement d'un vélo pour 40 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

Les emplacements seront suffisamment dimensionnés et facilement accessibles :

- Le stationnement est organisé sous la forme de local ou d'emplacement clos et couvert ou sur un emplacement de plain-pied équipé de dispositifs assurant un stationnement sécurisé et situé sur la même unité foncière que la construction ;
  - Le nombre de places exigées correspond au nombre d'arceaux ou autre dispositif assurant un stationnement sécurisé.
- f) En cas de réhabilitation du volume existant ou changement de destination inférieur à 40 m<sup>2</sup> de SDP, sans création de niveaux supplémentaires ou en cas de faible extension du volume existant (inférieure à 40 m<sup>2</sup> de SDP), et si le terrain d'assiette avant travaux est insuffisant, les exigences minimales pourront être écartées aux fins de faciliter la réhabilitation du patrimoine et d'éviter de défigurer les façades sur rue par une ou plusieurs entrées de garages.

### **III – DISPOSITIONS RELATIVES AUX ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX**

#### **UH12 – 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) Toute nouvelle création d'accès charretier est interdite en zone UH sur un tronçon de la route départementale 978 dite Route de Château-Chinon repéré au document graphique de zonage.

## **II – VOIRIE**

- a) 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).
- b) Les voies en impasse de plus de 50 mètres, aire de retournement comprise, ou celles desservant plus de 3 logements) doivent être aménagées à leur extrémité pour permettre le retournement des véhicules, notamment de ceux des services publics, tels que les services de collecte des ordures ménagères ou de défense incendie.

## **UH13 – DESSERTE PAR RÉSEAUX**

---

Tous les dispositifs projetés relatifs à l'alimentation en eau et à l'assainissement devront être conformes à la réglementation en vigueur.

### **I – EAU POTABLE**

Toute construction ou installation qui, de par sa destination, nécessite l'alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes et être muni d'un dispositif anti-retour d'eau.

### **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) Pour les constructions à destination d'habitat, les eaux pluviales propres telles que celles résultant des eaux de toiture seront recueillies et réutilisées au moins partiellement par le biais d'un dispositif de rétention d'au moins 1 mètre cube par tranche de 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher créée à vocation d'habitat, toute tranche commencée comptant pour une tranche complète. Toutefois, cette disposition ne s'applique pas dans le cas de la création de moins de 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher affectée à l'habitat, ni au-delà lorsqu'il s'agit d'une extension de construction d'habitation existante n'aboutissant pas à la création d'un nouveau logement.
- b) Les eaux pluviales seront infiltrées sur le terrain, éventuellement après recueil et réutilisation.
- c) 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.

- d) 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 m<sup>2</sup> d'un seul tenant.

### 3 – Défense incendie

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

### 4 – Électricité, téléphone, télédiffusion

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

### 5 – Réseaux de communications électroniques

Il n'est pas fixé de prescription particulière.

### 6 – Divers

Pour l'application des dispositions du présent article, si compte tenu de la destination de la construction projetée, 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.

## CHAPITRE III - ZONE UE

La zone « UE » est une zone urbaine destinée à l'accueil d'activités économiques qui comprend deux secteurs :

- Secteur UEe : correspondant au secteur accueillant le poste électrique d'Aubeterre.
- Secteur UEs : correspondant à une zone économique dédiée à l'exploitation des matériaux extraits du sol et du sous-sol.

Certaines parties de la zone UE sont concernées par des risques naturels ou technologiques suivants, pour lesquels des recommandations et/ou prescriptions peuvent être prévues :

- Une zone d'anciens travaux miniers localisée dans la partie nord-est du territoire communal, vers la forêt de Venille, le hameau de Remeron et des écarts de constructions isolés tel que Venille, les Briottes, Le Champ de Tir, les Craies...
- Certaines parties de la zone UE sont concernées par le risque technologique de transport de matières dangereuses par voie routière (RD981 – RD 978, A77), ferroviaires, et par canalisation souterraine de transport de gaz.
- Un risque de mouvement de terrain par retrait gonflement des argiles en aléa moyen.
- Un risque de remontée de nappe pouvant aller jusqu'à une sensibilité « très élevée, nappe affleurante » vers le lieu-dit du Harlot.
- La zone UE 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

#### UE1 – DESTINATION DES CONSTRUCTIONS ET AFFECTATION DES SOLS AUTORISÉES, INTERDITES OU SOUMISES A CONDITION

Destinations et sous destinations	Interdites	Autorisées sous conditions	Autorisées
<b>Exploitation agricole et forestière</b>			
Exploitation agricole	✓		
Exploitation forestière	✓		
<b>Habitation</b>			
Logement	✓		
Hébergement	✓		
<b>Commerces et activités de services</b>			
Artisanat et commerce de détail			✓
Restauration			✓
Commerce de gros			✓
Activités de services avec accueil de clientèle			✓
<b>Équipements d'intérêt collectif et services publics</b>			
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			✓

<b>Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire</b>			
Industrie			✓
Entrepôt			✓
Bureau			✓
Centre de congrès et d'exposition			✓

## **UE2 – AUTRES OCCUPATIONS DU SOL INTERDITES**

- a) En secteur UEe toute installation ou construction est interdite sauf celles liées ou nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif dont le service public d'électricité.
- b) En secteur UEs, toute installation ou construction est interdite sauf :
- Celles liées ou nécessaires au stockage, au traitement, à l'exploitation ou au recyclage des déchets issus des bâtiments et travaux publics ou liées à l'exploitation des matériaux extraits du sol ou du sous-sol.
  - Celles liées ou nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif hors équipements de production d'énergie renouvelable.
- c) Dans le reste de la zone sont interdits :
- Les constructions à vocation hôtelière ;
  - Les installations de camping-caravaning, ainsi que le camping et le stationnement de caravanes isolées ;
  - Les constructions d'habitation et leurs annexes ;
  - Les dépôts de véhicules désaffectés
  - L'ouverture et l'exploitation de carrières sauf en secteur UEs ;
  - Les sous-sols partiellement ou totalement enterrés dans certains secteurs sensibles au risque d'inondation par débordement ou remontée de nappe.

## **UE3 – LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS**

- a) Les constructions et installations d'activités économiques sont admises dans la mesure où elles n'entraînent pas de danger (en termes de sécurité et de salubrité publique), d'inconvénients ou de nuisances graves (visuelles, sonores ou olfactives) jugées incompatibles avec la relative proximité de l'habitat.
- b) Les exhaussements et affouillements de sol (suivis ou non de construction) sont admis dans la limite de 1,50 mètres par rapport au terrain naturel. Cette limitation de hauteur ne s'applique pas lorsqu'il existe des impératifs techniques (à justifier) et pour la réalisation de bassins de rétention et des ouvrages d'infrastructure.
- c) De plus, dans les zones soumises à un risque éventuel naturel ou technologique, il est rappelé que des dispositions particulières pourront s'appliquer s'agissant notamment des réhausses ou de la transparence hydraulique, selon les préconisations figurant dans les dispositions générales du présent règlement.
- d) Enfin, dans les secteurs identifiés comme à risque par le PPRNi, 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**

### **UE4 – IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES**

#### **PRINCIPE**

Les constructions et extensions devront s'implanter en respectant un recul de 3 mètres minimum par rapport à l'alignement. 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.

## **EXCEPTIONS**

Un recul différent pourra être admis :

- Pour les constructions, aménagement et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif
- Pour les travaux de restauration et d'extension contiguë du bâti existant dont l'implantation ne respecte pas le recul réglementaire. Dans ce cas, le point le plus avancé de la façade existante définira la limite minimale de recul.

## **UE5 – IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

---

### **PRINCIPE**

Les nouvelles constructions devront s'implanter :

- Soit en limite séparative sur tout ou partie du bâtiment à condition que toute disposition soit prise en matière de sécurité, notamment pour l'établissement de murs coupe-feu ;
- Soit en respectant un recul d'au moins 4 mètres par rapport à la limite séparative.

### **EXCEPTIONS**

Pour les constructions existantes à la date d'approbation du PLU :

- Les dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables pourront s'implanter dans la marge de recul ;
- Pour celles qui ne respectent pas le recul imposé par rapport aux limites séparatives, les extensions sont admises si elles respectent le recul de la construction existante.

## **UE6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

---

À moins que les bâtiments ne soient contigus, la distance les séparant doit être telle que simultanément les conditions de passage et de fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie soient satisfaites et qu'un recul d'au moins 3 mètres soit respecté entre deux constructions.

## **UE7 – 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 autorisée ne doit pas excéder 15 m.
- 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 ;
  - À l'extension, la transformation des constructions existantes à la date d'approbation du présent PLU dont la hauteur ne respecte pas les règles de la zone, sous réserve de ne pas dépasser la hauteur initiale.
- 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 de collectes aux entrées du bâtiment, drainage périphérique, etc.) ».

## **UE8 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

---

Le coefficient d'emprise au sol ne doit pas excéder 0,6.

Ces dispositions ne sont pas applicables aux équipements publics ou d'intérêt collectif d'emprise inférieure à 20 m<sup>2</sup>.

## 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 ».

- a) L'aspect des constructions à usage d'activité ou d'équipements collectifs qui, par leur surface ou leur volume, ne peuvent s'assimiler à des bâtiments traditionnels devra, par le jeu des formes et l'utilisation de matériaux et de techniques appropriées, exprimer une certaine recherche dans le but de traduire de façon esthétique leur caractère fonctionnel et d'assurer leur bonne intégration au cadre bâti existant.
- b) Dès lors qu'elles résultent d'une réflexion visant à les intégrer visuellement au mieux à leur environnement et à la composition architecturale du bâtiment, des dispositions dérogatoires seront possibles lorsqu'elles permettront :
  - La réalisation de systèmes domestiques solaires thermiques ou photovoltaïques ;
  - Ou de tous autres dispositifs individuels de production d'énergie renouvelable ;
  - Ou l'utilisation en façade du bois ou de tout autre matériau renouvelable permettant d'éviter des émissions de gaz à effet de serre ;
  - Ou la réalisation de toitures végétalisées.

## II – IMPLANTATION – VOLUMÉTRIE

### RECOMMANDATIONS pour limiter l'impact sur l'environnement

- Les constructions nouvelles ou les extensions de constructions existantes doivent s'inspirer de la volumétrie et de l'implantation des constructions existantes, notamment par rapport à la pente du terrain et aux voies de desserte. Leur volumétrie doit être en harmonie avec les bâtiments environnants afin de respecter la silhouette globale du bâti.
- En cas de pente, l'implantation de la construction se fera avec un minimum de terrassement, en évitant les remblais excessifs. La construction devra s'insérer dans la pente par un système de remblai et de déblai se limitant au strict nécessaire.

## III – TOITURES

### Formes de toiture

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., sont dissimulés ou constituent un élément de la composition architecturale.

### Matériaux de couverture

- a) Sont interdites les toitures apparentes en tôle galvanisée, en éléments métalliques non peints, ou en tout matériau de couleur noir ou métal, brillant ou réfléchissant (sauf panneaux solaires), de mauvais aspect de surface, ou dont le vieillissement altère l'aspect.
- b) Les plaques translucides sont autorisées.

## IV – FAÇADES

- a) Les façades doivent être peintes ou enduites, à moins que les matériaux utilisés soient, de par leur nature et leur mise en œuvre, d'une qualité suffisante pour rester apparents. Les enduits extérieurs des constructions doivent être choisis dans la gamme des tons des pierres locales.

- b) En outre, sont également autorisés, les bardages dont la teinte devra être choisie en fonction de la volumétrie du bâtiment : teintes proches de celles des enduits locaux traditionnels pour les bâtiments de petit volume (beige,...), teintes foncées pour les bâtiments de grand volume (gris foncé,...)
- c) Sont interdits :
- L'utilisation sur les façades de tout élément réfléchissant (panneaux, tôles...) qui pourraient attirer de façon excessive le regard des automobilistes ;
  - L'emploi à nu en parements extérieurs de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts, tels qu'agglomérés de ciment, briques creuses, etc. ;
  - L'emploi de couleur criarde ou discordante, sauf ponctuellement, par exemple pour souligner une corniche ou un encadrement ou constituer une enseigne. Le blanc est admis.
- d) 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.

## V – 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.

- a) À moins qu'elles ne répondent à des nécessités résultant de la nature du sol (topographie) ou du caractère des constructions édifiées sur le terrain, les clôtures doivent respecter une hauteur maximale de 2 mètres, et être constituées pour celles situées en limites du domaine public :
- Soit par des murs en pierres, ou maçonneries recouverts d'enduits de teinte similaire à ceux du bâtiment principal (l'enduit côté voies publiques est obligatoire) ;
  - Soit par des grilles, grillages rigides ou dispositifs à claire-voie de conception simple et d'aspect soigné surmontant éventuellement une murette d'une hauteur maximale de 0,60 m (l'enduit côté voies publiques est obligatoire), doublés ou non de haies vives.
- 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 faune, sauf dans le cas où la clôture a pour fonction d'assurer la sécurité des biens, des personnes ou des animaux domestiques (clôture des propriétés bâties notamment).

## VI – OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Les nouveaux emplacements de stationnement doivent être recouverts d'ombrières photovoltaïques.

### 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 ».

- a) Toute nouvelle construction devra faire l'objet d'une intégration paysagère significative.
- b) Sauf pour les secteurs UEe et UEs, les espaces libres doivent être plantés. Les plantations seront de préférence d'essences locales ou adaptées au climat.
- c) En secteur UEs, les limites de chaque tènement foncier affecté à du stockage ou du dépôt de matériaux doivent être végétalisées et plantées afin d'en faciliter l'insertion 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) 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.
- f) 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 m<sup>2</sup> d'emprise au sol).

### UE11 – 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 places de stationnement sera estimé en fonction de la nature de la construction et devra répondre aux besoins engendrés.
- c) 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.
- d) La création d'un espace destiné au stationnement sécurisé des vélos est imposée pour les bâtiments à usage principal de bureaux constituant principalement un lieu de travail et équipés de places de stationnement pour véhicules motorisés destinées aux salariés, en prévoyant a minima l'emprise nécessaire au stationnement de deux vélos par tranche entamée de 50 m<sup>2</sup> de surface plancher. Les emplacements seront suffisamment dimensionnés et facilement accessibles :
  - Le stationnement est organisé sous la forme de local, d'emplacement clos et couvert ou sur un emplacement de plain-pied équipé de dispositifs assurant un stationnement sécurisé et situé sur la même unité foncière que la construction ;
  - Le nombre de places exigées correspond au nombre d'arceaux ou autre dispositif assurant un stationnement sécurisé.

### III – DISPOSITIONS RELATIVES AUX ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

#### UE12 – 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.

##### 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).

#### UE13 – DESSERTE PAR RÉSEAUX

---

Tous les dispositifs projetés relatifs à l'alimentation en eau et à l'assainissement devront être conformes à la réglementation en vigueur.

##### I – EAU POTABLE

- a) Toute construction ou installation qui, de par sa destination, nécessite l'alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes et être muni d'un dispositif anti-retour d'eau.
- b) Toute construction ou installation nouvelle nécessitant une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable.

##### 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 m<sup>2</sup> d'un seul tenant.

## 3 – Défense incendie

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

## 4 – Électricité, téléphone, télédiffusion

- a) Toute construction ou installation nouvelle nécessitant l'utilisation d'électricité sera obligatoirement raccordée au réseau public.
- b) Les réseaux électriques de distribution seront réalisés en souterrain ou de telle façon qu'on ne puisse les voir. Lorsque les lignes publiques sont enterrées, les branchements privés seront obligatoirement enterrés. Toute construction ou installation nouvelle devra pouvoir être raccordée en souterrain depuis le domaine public.

## 5 – Réseaux de communications électroniques

Il n'est pas fixé de prescription particulière.

## 6 – Divers

Pour l'application des dispositions du présent article, si compte tenu de la destination de la construction projetée, 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.

## CHAPITRE IV - ZONE UL

La zone UL correspond à des secteurs existants affectés aux activités de sport et de loisirs, dont des activités équestres ainsi qu'aux équipements d'intérêt collectif. Elle accepte l'extension de ces derniers et l'implantation de nouvelles activités de loisirs ou de nouveaux équipements. L'habitat n'y est pas admis sauf s'il est nécessaire à une activité autorisée dans la zone et dans la limite d'un logement par site.

Certaines parties de la zone UL sont concernées par des risques naturels ou technologiques suivants, pour lesquels des recommandations et/ou prescriptions peuvent être prévues (voir dispositions générales du présent règlement) :

- Une zone d'anciens travaux miniers localisée dans la partie nord-est du territoire communal, vers la forêt de Venille, le hameau de Remeron et des écarts de constructions isolés tel que Venille, les Briottes, Le Champ de Tir, les Craies...
- Certaines parties de la zone UL sont concernées par le risque technologique de transport de matières dangereuses par voie routière (RD 978), et par canalisation souterraine de transport de gaz
- Un risque de mouvement de terrain par retrait gonflement des argiles en aléa moyen.

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

#### UL1 – DESTINATION DES CONSTRUCTIONS ET AFFECTATION DES SOLS AUTORISÉES, INTERDITES OU SOUMISES A CONDITION

Destinations et sous destinations	Interdites	Autorisées sous conditions	Autorisées
<b>Exploitation agricole et forestière</b>			
Exploitation agricole		✓	
Exploitation forestière	✓		
<b>Habitation</b>			
Logement		✓	
Hébergement		✓	
<b>Commerces et activités de services</b>			
Artisanat et commerce de détail		✓	
Restauration		✓	
Commerce de gros	✓		
Activités de services avec accueil de clientèle	✓		
<b>Équipements d'intérêt collectif et services publics</b>			
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	✓		
<b>Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire</b>			
Industrie	✓		
Entrepôt	✓		
Bureau	✓		
Centre de congrès et d'exposition	✓		

## **UL2 – AUTRES OCCUPATIONS DU SOL INTERDITES**

---

- a) Toute installation ou construction est interdite sauf celles nécessaires ou liées aux activités de sport, de loisirs comme des centres équestres et aux équipements d'intérêt collectif.
- b) Les installations photovoltaïques au sol sont interdites.

## **UL3 – LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS**

---

- a) Dans les zones soumises à un risque éventuel naturel ou technologique, il est rappelé que des dispositions particulières pourront s'appliquer s'agissant notamment des réhausses ou de la transparence hydraulique, selon les préconisations figurant dans le présent règlement.
- b) Les seules exploitations agricoles autorisées sont celles liées à une activité de loisirs, comme un centre équestre...
- c) Les logements, hébergements, artisanat et commerce de détail, restauration sont autorisés sous réserve d'être liés ou nécessaires à une activité autorisée dans la zone.

## **II – CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE**

### **UL4 – IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES**

---

#### **PRINCIPE**

Les constructions et extensions devront s'implanter en respectant un recul de 3 mètres minimum par rapport à l'alignement.

#### **EXCEPTIONS**

Un recul différent pourra être admis :

- Pour les constructions, aménagement et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif
- Pour les travaux de restauration et d'extension contiguë du bâti existant dont l'implantation ne respecte pas le recul réglementaire. Dans ce cas, le point le plus avancé de la façade existante définira la limite minimale de recul.

### **UL5 – IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

---

#### **PRINCIPE**

Les nouvelles constructions devront s'implanter :

- Soit en limite séparative sur tout ou partie du bâtiment à condition que toute disposition soit prise en matière de sécurité, notamment pour l'établissement de murs coupe-feu ;
- Soit en respectant un recul d'au moins 4 mètres par rapport à la limite séparative.

#### **EXCEPTIONS**

Pour les constructions existantes à la date d'approbation du PLU :

- Les dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables pourront s'implanter dans la marge de recul ;
- Pour celles qui ne respectent pas le recul imposé par rapport aux limites séparatives, les extensions sont admises si elles respectent le recul de la construction existante.

### **UL6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

---

A moins que les bâtiments ne soient contigus, la distance les séparant doit être telle que simultanément les conditions de passage et de fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie soient satisfaites et qu'un recul d'au moins 3 mètres soit respecté entre deux constructions.

## **UL7 – 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 autorisée ne doit pas excéder 12 m.
- 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 ;
  - À l'extension, la transformation des constructions existantes à la date d'approbation du présent PLU dont la hauteur ne respecte pas les règles de la zone, sous réserve de ne pas dépasser la hauteur initiale.
- 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 de collectes aux entrées du bâtiment, drainage périphérique, etc.) ».

## **UL8 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

---

Le coefficient d'emprise au sol ne doit pas excéder 0,6.

Ces dispositions ne sont pas applicables aux équipements publics ou d'intérêt collectif de faible emprise.

## **UL9 – 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 ».

- a) L'aspect des constructions à usage d'activité ou d'équipements collectifs qui, par leur surface ou leur volume, ne peuvent s'assimiler à des bâtiments traditionnels devra, par le jeu des formes et l'utilisation de matériaux et de techniques appropriées, exprimer une certaine recherche dans le but de traduire de façon esthétique leur caractère fonctionnel et d'assurer leur bonne intégration au cadre bâti existant.
- b) Dès lors qu'elles résultent d'une réflexion visant à les intégrer visuellement au mieux à leur environnement et à la composition architecturale du bâtiment, des dispositions dérogatoires seront possibles lorsqu'elles permettront :
  - La réalisation de systèmes domestiques solaires thermiques ou photovoltaïques ;
  - Ou de tous autres dispositifs individuels de production d'énergie renouvelable ;
  - Ou l'utilisation en façade du bois ou de tout autre matériau renouvelable permettant d'éviter des émissions de gaz à effet de serre ;
  - Ou la réalisation de toitures végétalisées.
- c) 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.

## II – IMPLANTATION – VOLUMÉTRIE

### RECOMMANDATIONS pour limiter l'impact sur l'environnement

- Les constructions nouvelles ou les extensions de constructions existantes doivent s'inspirer de la volumétrie et de l'implantation des constructions existantes, notamment par rapport à la pente du terrain et aux voies de desserte. Leur volumétrie doit être en harmonie avec les bâtiments environnants afin de respecter la silhouette globale du bâti.
- En cas de pente, l'implantation de la construction se fera avec un minimum de terrassement, en évitant les remblais excessifs. La construction devra s'insérer dans la pente par un système de remblai et de déblai se limitant au strict nécessaire.

## III – TOITURES

### Formes de toiture

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., sont dissimulés ou constituent un élément de la composition architecturale.

### Matériaux de couverture

Les matériaux de toiture doivent être en harmonie avec ceux présents sur les constructions existantes alentour. Sont interdits les matériaux non revêtus, brillants, de mauvais aspect de surface, ou dont le vieillissement altère l'aspect.

## IV – FAÇADES

- Les façades doivent être peintes ou enduites, à moins que les matériaux utilisés soient, de par leur nature et leur mise en œuvre, d'une qualité suffisante pour rester apparents. Les enduits extérieurs des constructions doivent être choisis dans la gamme des tons des pierres locales.
- En outre, sont également autorisés, les bardages dont la teinte devra être choisie en fonction de la volumétrie du bâtiment : teintes proches de celles des enduits locaux traditionnels pour les bâtiments de petit volume (beige,...), teintes foncées pour les bâtiments de grand volume (gris foncé,...)
- Sont interdits :
  - L'utilisation sur les façades de tout élément réfléchissant (panneaux, tôles...) qui pourraient attirer de façon excessive le regard des automobilistes ;
  - L'emploi à nu en parements extérieurs de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts, tels qu'agglomérés de ciment, briques creuses, etc. ;
  - L'emploi de couleur criarde ou discordante, sauf ponctuellement, par exemple pour souligner une corniche ou un encadrement ou constituer une enseigne. Le blanc est admis.

## V – 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 édifiées sur le terrain, les clôtures doivent respecter une hauteur maximale de 2 mètres, et être constituées pour celles situées en limites du domaine public :
  - Soit par des murs en pierres, ou maçonnés recouverts d'enduits de teinte similaire à ceux du bâtiment principal (l'enduit côté voies publiques est obligatoire) ;

- Soit par des grilles, grillages rigide ou dispositifs à claire-voie de conception simple et d'aspect soigné surmontant éventuellement une murette d'une hauteur maximale de 0,60 m (l'enduit côté voies publiques est obligatoire), doublés 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).
- 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.

## **UL10 – TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS**

---

- a) Toute nouvelle construction devra faire l'objet d'une intégration paysagère significative.
- b) 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.
- c) 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.
- d) 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 m<sup>2</sup> d'emprise au sol).

## **UL11 – 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 places de stationnement sera estimé en fonction de la nature de la construction et devra répondre aux besoins engendrés.
- c) 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

#### UL12 – 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.

##### 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).

#### UL13 – DESSERTE PAR RÉSEAUX

---

Tous les dispositifs projetés relatifs à l'alimentation en eau et à l'assainissement devront être conformes à la réglementation en vigueur.

##### I – EAU POTABLE

- a) Toute construction ou installation qui, de par sa destination, nécessite l'alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes et être muni d'un dispositif anti-retour d'eau.
- b) Toute construction ou installation nouvelle nécessitant une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable.

##### 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 exclusive 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.
- c) 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.
- d) 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 m<sup>2</sup> d'un seul tenant.

## 3 – Défense incendie

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

## 4 – Électricité, téléphone, télédiffusion

- a) Toute construction ou installation nouvelle nécessitant l'utilisation d'électricité sera obligatoirement raccordée au réseau public.
- b) Les réseaux électriques de distribution seront réalisés en souterrain ou de telle façon qu'on ne puisse les voir. Lorsque les lignes publiques sont enterrées, les branchements privés seront obligatoirement enterrés. Toute construction ou installation nouvelle devra pouvoir être raccordée en souterrain depuis le domaine public.

## 5 – Réseaux de communications électroniques

Il n'est pas fixé de prescription particulière.

## 6 – Divers

Pour l'application des dispositions du présent article, si compte tenu de la destination de la construction projetée, 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.

## CHAPITRE V - ZONE AUE

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

Extrait de l'article R151-20 du code de l'urbanisme : « Les zones à urbaniser sont dites « zones AU ». Peuvent être classés en zone à urbaniser les secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation. Lorsque les voies ouvertes au public et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone et que des orientations d'aménagement et de programmation et, le cas échéant, le règlement en ont défini les conditions d'aménagement et d'équipement, les constructions y sont autorisées » [...].

La zone AUE est une zone destinée à être ouverte à l'urbanisation, à vocation économique principalement commerciale et de service, voire éventuellement tertiaire. Elle fait l'objet d'une étude d'entrée de ville prévue par l'article L111-8 du code de l'urbanisme traduite dans une Orientation d'Aménagement et de Programmation.

La zone AUE est concernée par le risque technologique de transport de matières dangereuses par voie routière (RD981 et RD 978), et par canalisation souterraine de transport de gaz.

#### AUE1– DESTINATION DES CONSTRUCTIONS ET AFFECTATION DES SOLS AUTORISÉES, INTERDITES OU SOUMISES A CONDITION

#### AUE 2 – AUTRES OCCUPATIONS DU SOL INTERDITES

Destinations et sous destinations	Interdites	Autorisées sous conditions	Autorisées
<b>Exploitation agricole et forestière</b>			
Exploitation agricole	✓		
Exploitation forestière	✓		
<b>Habitation</b>			
Logement	✓		
Hébergement	✓		
<b>Commerces et activités de services</b>			
Artisanat et commerce de détail		✓	
Restauration		✓	
Commerce de gros	✓		
Activités de services avec accueil de clientèle		✓	
<b>Équipements d'intérêt collectif et services publics</b>			
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	✓		
<b>Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire</b>			
Industrie	✓		
Entrepôt	✓		
Bureau		✓	
Centre de congrès et d'exposition	✓		

### **Sont interdites les constructions suivantes :**

- a) Les installations de camping-caravaning, ainsi que le camping et le stationnement de caravanes isolées ;
- b) Les dépôts de véhicules désaffectés ou, l'affectation à usage exclusif de dépôt de quelque nature dès lors qu'elle est incompatible avec le caractère de la zone, la sécurité, la salubrité ou la commodité du voisinage.
- c) L'ouverture et l'exploitation de carrières.
- d) Les installations photovoltaïques au sol.

### **AUE 3 – LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS**

---

- a) Les constructions et installations d'activités économiques sont admises dans la mesure où :
  - Elles entrent dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble compatible avec un aménagement cohérent de toute la zone avec toutefois la possibilité d'inclure ou non les terrains non bâtis rattachés à des propriétés bâties riveraines.
  - Elles n'entraînent pas de danger (en termes de sécurité et de salubrité publique), d'inconvénients ou de nuisances graves (visuelles, sonores ou olfactives) jugées incompatibles avec la relative proximité de l'habitat.
- b) Les affouillements et exhaussements de sol d'une hauteur inférieure à 1,50 mètre par rapport au terrain naturel. Cette limitation de hauteur ne s'applique pas lorsqu'il existe des impératifs techniques (à justifier) et pour la réalisation de bassins de rétention et des ouvrages d'infrastructure.
- c) De plus, dans les zones soumises à un risque éventuel naturel ou technologique, il est rappelé que des dispositions particulières pourront s'appliquer s'agissant notamment des zones de danger de la canalisation de transport de GAZ « Saint-Éloi / LA CHARITE SUR LOIRE », selon les préconisations figurant dans le présent règlement.

## **II – CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE**

### **AUE 4 – IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES**

---

#### **PRINCIPE**

- a) Les constructions et extensions devront s'implanter en respectant un recul de 3 mètres minimum par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques.
- b) Toutefois, une marge de recul des constructions et installations plus importante est prévue dans les orientations d'aménagement et de programmation de la zone, qui ne peut être inférieure à 35 mètres depuis l'axe de la route départementale. Au sein de cette marge, seuls sont admis les équipements et installations prévus dans l'orientation d'aménagement précitée.

#### **EXCEPTIONS**

Un recul différent pourra être admis pour les constructions, aménagement et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif de faible emprise.

### **AUE5 – IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

---

#### **PRINCIPE**

Les nouvelles constructions devront s'implanter :

- Soit en limite séparative sur tout ou partie du bâtiment à condition que toute disposition soit prise en matière de sécurité, notamment pour l'établissement de murs coupe-feu ;
- Soit en respectant un recul d'au moins 5 mètres par rapport à la limite séparative.

#### **EXCEPTIONS**

En cas de limite séparative donnant sur une zone à vocation principale d'habitat riveraine, les constructions doivent s'implanter de telle manière que la distance comptée horizontalement entre tout point d'un mur et le point le plus proche de la limite séparative ne peut être inférieure à la différence de niveau entre ces deux points et doit être au moins égale à 6 mètres ( $6 \text{ m} \leq d \leq H_b$ ).

## **AUE6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

---

À moins que les bâtiments ne soient contigus, la distance les séparant doit être telle que simultanément les conditions de passage et de fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie soient satisfaites et qu'un recul d'au moins 3 mètres soit respecté entre deux constructions.

## **AUE7 – 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 autorisée ne doit pas excéder 15 mètres. Cette disposition 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.
- b) 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 de collectes aux entrées du bâtiment, drainage périphérique, etc.) ».

## **AUE8 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

---

Il n'est pas imposé de prescription particulière.

## **AUE9 – 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 ».

- a) Les constructions, y compris les annexes, doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages, et devront en outre être compatibles avec les orientations d'aménagement et de programmation.
- b) 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, au site, au paysage naturel ou urbain, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.
- c) L'aspect des constructions à usage d'activité ou d'équipements collectifs qui, par leur surface ou leur volume, ne peuvent s'assimiler à des bâtiments traditionnels devra, par le jeu des formes et l'utilisation de matériaux et de techniques appropriées, exprimer une certaine recherche dans le but de traduire de façon esthétique leur caractère fonctionnel et d'assurer leur bonne intégration au cadre bâti existant.
- d) Les éléments se rapportant au commerce (devantures de magasins et leurs enseignes) doivent être intégrés dans la composition architecturale des bâtiments sans porter atteinte par leurs dimensions, leurs couleurs, les matériaux employés, au caractère de l'environnement.

- e) Dès lors qu'elles résultent d'une réflexion visant à les intégrer visuellement au mieux à leur environnement et à la composition architecturale du bâtiment, des dispositions dérogatoires seront possibles lorsqu'elles permettront :
- La réalisation de systèmes domestiques solaires thermiques ou photovoltaïques ;
  - Ou de tous autres dispositifs individuels de production d'énergie renouvelable ;
  - Ou l'utilisation en façade du bois ou de tout autre matériau renouvelable permettant d'éviter des émissions de gaz à effet de serre ;
  - Ou la réalisation de toitures végétalisées.
- f) 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.

## II – IMPLANTATION – VOLUMÉTRIE

### RECOMMANDATIONS pour limiter l'impact sur l'environnement

- Les constructions nouvelles doivent s'inspirer de la volumétrie et de l'implantation des constructions existantes, notamment par rapport à la pente du terrain et aux voies de desserte. Leur volumétrie doit être en harmonie avec les bâtiments environnants afin de respecter la silhouette globale du bâti.
- En cas de pente, l'implantation de la construction se fera avec un minimum de terrassement, en évitant les remblais excessifs. La construction devra s'insérer dans la pente par un système de remblai et de déblai se limitant au strict nécessaire.

## III – TOITURES

- a) Sont interdites les toitures apparentes en tôle galvanisée, en éléments métalliques non peints, ou en tout matériau de couleur noir ou métal, brillant ou réfléchissant (sauf panneaux solaires), de mauvais aspect de surface, ou dont le vieillissement altère l'aspect.
- b) Les plaques translucides sont autorisées.

## IV – 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.

- a) Les façades doivent être peintes ou enduites, à moins que les matériaux utilisés soient, de par leur nature et leur mise en œuvre, d'une qualité suffisante pour rester apparents.
- b) En outre, sont également autorisés, les bardages dont la teinte devra être choisie en fonction de la volumétrie du bâtiment : teintes proches de celles des enduits locaux traditionnels pour les bâtiments de petit volume (beige,...), teintes foncées pour les bâtiments de grand volume (gris foncé,...)
- c) Sont interdits :
- Les façades « tout blanc pur », le blanc pur pouvant être utilisé seulement ponctuellement.
  - L'emploi à nu en parements extérieurs de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts, tels qu'agglomérés de ciment, briques creuses, etc

## V – 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.

- a) À moins qu'elles ne répondent à des nécessités résultant de la nature ou du caractère des constructions édifiées sur le terrain, sont interdites les clôtures formées de barbelés ou de fil de fer ronces.
- b) Ces dispositions ne s'appliquent pas pour un service public d'intérêt général dans le cadre du plan de vigilance notamment.
- c) 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.
- d) 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.

## VI – OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Les nouveaux emplacements de stationnement doivent être recouverts d'ombrières photovoltaïques.

## AUE 10 – TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

### 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).

- a) Toute nouvelle construction devra faire l'objet d'une intégration paysagère significative.
- b) Les aires de stationnement à l'air libre seront plantées d'un arbre pour 4 places, sauf pour un service public d'intérêt général, ou le ratio sera porté à un arbre pour 10 places avec la possibilité de regrouper ces arbres et de les planter hors de l'aire de stationnement. Seule une partie de ces arbres pourra être regroupée et plantée en dehors de l'aire de stationnement.
- c) Les haies en clôture devront comporter au moins 2 essences locales ou 3 dans le cas de limite avec une zone A ou N. Les essences suivantes sont interdites en haies en clôture : thuyas, lauriers.
- d) L'aménagement de la zone devra en outre respecter les principes d'aménagements paysagers prévus dans les orientations d'aménagement et de programmation.
- e) 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.

- 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 m<sup>2</sup> d'emprise au sol).

#### **AUE 11 – 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 places de stationnement sera estimé en fonction de la nature de la construction et devra répondre aux besoins engendrés.
- c) La création d'un espace destiné au stationnement sécurisé des vélos est imposée pour les bâtiments à usage principal de bureaux constituant principalement un lieu de travail et équipés de places de stationnement pour véhicules motorisés destinées aux salariés, en prévoyant a minima l'emprise nécessaire au stationnement de deux vélos par tranche entamée de 50 m<sup>2</sup> de surface plancher.
- d) Les emplacements vélos seront suffisamment dimensionnés et facilement accessibles :
- Le stationnement est organisé sous la forme de local, d'emplacement clos et couvert ou sur un emplacement de plain-pied équipé de dispositifs assurant un stationnement sécurisé et situé sur la même unité foncière que la construction ;
  - Le nombre de places exigées correspond au nombre d'arceaux ou autre dispositif assurant un stationnement sécurisé.

### **III – DISPOSITIONS RELATIVES AUX ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX**

#### **AUE 12 – DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES**

---

Le choix du tracé des dessertes automobiles, des voies piétonnes, doit préserver la possibilité de raccordement aux dessertes des opérations voisines existantes ou éventuelles et doivent respecter les principes définis dans les orientations d'aménagement et de programmation

##### **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.

## **II – VOIRIE**

- a) 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).
- b) Les voies en impasse doivent être aménagées à leur extrémité pour permettre le retournement des véhicules, notamment de ceux des services publics, tels que les services de collecte des ordures ménagères ou de défense incendie.

## **AUE 13 – DESSERTE PAR RÉSEAUX**

---

Tous les dispositifs projetés relatifs à l'alimentation en eau et à l'assainissement devront être conformes à la réglementation en vigueur.

### **I – EAU POTABLE**

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable.

### **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 systèmes de gestion des eaux pluviales devront être compatibles avec les dispositions des orientations d'aménagement et de programmation de la zone.
- b) Les eaux pluviales propres telles que les eaux de toitures seront recueillies et réutilisées autant que possible avant infiltration sur le terrain.
- c) 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.
- d) 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 m<sup>2</sup> d'un seul tenant.

#### 3 – Défense incendie

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

### **III – Électricité, Téléphone et Télédiffusion**

- a) Toute construction ou installation nouvelle nécessitant l'utilisation d'électricité sera obligatoirement raccordée au réseau public.
- b) Les réseaux électriques de distribution seront réalisés en souterrain ou de telle façon qu'on ne puisse les voir. Lorsque les lignes publiques sont enterrées, les branchements privés seront obligatoirement enterrés. Toute construction ou installation nouvelle devra pouvoir être raccordée en souterrain depuis le domaine public.

### **IV – Réseaux de communications électroniques**

L'aménagement de la zone devra permettre le raccordement de la zone à la fibre optique.

### **V – Divers**

Pour l'application des dispositions du présent article, si compte tenu de la destination de la construction projetée, 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.



## CHAPITRE VI - ZONE AUH

Constituant le prolongement du bâti existant, la zone AUH est une zone ouverte à l'urbanisation de la Commune, principalement affectée à l'habitat.

Les constructions n'y seront autorisées que dans le cadre d'une ou plusieurs opérations d'aménagement d'ensemble permettant un aménagement de l'ensemble cohérent et compatible avec les dispositions des Orientations d'Aménagement et de Programmation de chaque zone.

Certaines parties de la zone AUH sont concernées par le risque technologique de transport de matières dangereuses par voie routière (RD981) et par canalisation souterraine de transport de gaz (confère cartographie dans le diagnostic sociodémographique), pour lesquels des recommandations et/ou prescriptions peuvent être prévues.

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

#### AUH1 – DESTINATION DES CONSTRUCTIONS ET AFFECTATION DES SOLS AUTORISÉES, INTERDITES OU SOUMISES A CONDITION

Destinations et sous destinations	Interdites	Autorisées sous conditions	Autorisées
<b>Exploitation agricole et forestière</b>			
Exploitation agricole	✓		
Exploitation forestière	✓		
<b>Habitation</b>			
Logement			✓
Hébergement			✓
<b>Commerces et activités de services</b>			
Artisanat et commerce de détail		✓	
Restauration			✓
Commerce de gros	✓		
Activités de services avec accueil de clientèle			✓
<b>Équipements d'intérêt collectif et services publics</b>			
Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés			✓
Locaux techniques et industries 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			✓
<b>Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire</b>			
Industrie	✓		
Entrepôt	✓		
Bureau		✓	
Centre de congrès et d'exposition			

## **AUH 2 – AUTRES OCCUPATIONS DU SOL INTERDITES**

---

### **Sont interdites les constructions suivantes :**

- a) Sont interdites les constructions et les utilisations du sol, qui par leur nature, leur destination, leur importance ou leur aspect, sont incompatibles avec la salubrité et la sécurité publique.
- b) Sont notamment interdits dans toute la zone :
  - Les installations de camping-caravaning, ainsi que le camping et le stationnement de caravanes isolées ;
  - Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation ;
  - L'habitat alternatif (yourte, roulotte, caravane...) ou tout autre résidence mobile de loisir RML ou véhicule mobile de loisir VML ;
  - Les dépôts de véhicules désaffectés ou, l'affectation à usage exclusif de dépôt de quelque nature dès lors qu'elle est incompatible avec le caractère de la zone, la sécurité, la salubrité ou la commodité du voisinage.
  - L'ouverture et l'exploitation de carrières
  - Les installations photovoltaïques au sol.

## **AUH 3 – LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS**

---

Sont autorisées les occupations et utilisations suivantes dans la mesure où elles sont compatibles avec les orientations d'aménagement et de programmation et qu'elles n'entraînent pas de danger en termes de sécurité et de salubrité publique, d'inconvénients ou de nuisances substantielles (visuelles, sonores ou olfactives) jugées incompatibles avec l'habitat :

- Les constructions à usage d'artisanat et de commerce de détail ou de bureaux ;
- Les affouillements et exhaussements de sol d'une hauteur inférieure à 1 mètre par rapport au terrain naturel. Cette limitation de hauteur ne s'applique pas lorsqu'il existe des impératifs techniques (à justifier) et pour la réalisation de bassins de rétention et des ouvrages d'infrastructure.

## **II – CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE**

### **AUH 4 – IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES**

---

#### **PRINCIPE**

- a) Sauf mention contraire dans le document « Orientations Aménagement et de Programmation », les constructions et extensions devront s'implanter en respectant un recul d'au moins 2 mètres par rapport à l'alignement.
- b) De plus, les nouvelles constructions destinées au stationnement des véhicules automobiles doivent être implantées en respectant un recul d'au moins 5 mètres au droit de l'entrée de garage par rapport à l'alignement, sauf à disposer d'une cour d'évolution permettant d'effectuer les manœuvres d'accès au garage en dehors de la voie de desserte. Des dispositions différentes pourront toutefois être admises en cas d'impératif technique ou foncier à justifier.

#### **EXCEPTIONS**

- a) Dans le cas de circonstances particulières (virage accentué, croisement de voies, 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.
- b) Les abris de jardin peuvent s'implanter librement sauf le long de la RD 981 pour laquelle un recul minimum de 5 mètres est imposé.

### **PRINCIPE**

- a) Les nouvelles constructions devront s'implanter :
- Soit en limite séparative :
    - dans la limite de 15 mètres linéaires par limite séparative,
    - et sous réserve que le linéaire de bâtiments construit en limite séparative sur le terrain n'excède pas 50 % de toutes les limites séparatives du terrain confondues.
  - Soit en respectant une marge d'isolement telle que la distance comptée horizontalement entre tout point du bâtiment et le point le plus proche de la limite séparative soit au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points avec un minimum de 3 mètres.
- b) De plus, dans le cas de murs ou de toitures comportant des baies avec vue à l'étage, la distance comptée horizontalement entre le niveau de la partie supérieure de la plus haute baie et le point le plus proche de la limite séparative ne peut être inférieure à la différence de niveau entre ces deux points et doit être au moins égale à 3 mètres ( $3\text{ m} \leq d \leq H_b$ ). L'objectif étant de préserver les habitants des vues plongeantes des riverains, cette disposition ne s'applique que si la vue créée donne sur une propriété riveraine construite ou constructible dans une vocation d'habitat.
- c) De plus, dans le cas de balcons ou de terrasses accessibles, la distance comptée horizontalement entre le niveau fini de plancher et le point le plus proche de la limite séparative ne peut être inférieure au double de la différence de niveau entre ces deux points et doit être au moins égale à 3 mètres ( $3\text{ m} \leq d \leq 2H_p$ ). L'objectif étant de préserver les habitants des vues plongeantes des riverains, cette disposition ne s'applique que si le balcon crée une vue sur la propriété riveraine et uniquement si la limite séparative donne sur un espace construit ou constructible dans une destination d'habitat.

### **EXCEPTIONS**

- a) Les abris de jardin peuvent s'implanter librement.
- b) Les bassins de piscines creusées devront être implantés à 2 mètres minimum, mesuré par rapport au bord extérieur du bassin de la piscine.

## **AUH6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ**

À moins que les bâtiments ne soient contigus, la distance les séparant doit être telle que simultanément :

- les conditions de passage et de fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie soient satisfaites,
- tout en privilégiant au mieux l'ensoleillement de l'habitat,
- et qu'une distance d'au moins 2 mètres soit respectée. Cette distance minimale ne s'applique pas entre une construction principale d'habitation et son ou ses annexes, ni entre annexes d'une même construction principale d'habitation.

## **AUH 7 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

---

### **PRINCIPE**

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 autorisée ne doit pas excéder :
- 9 mètres pour l'habitat intermédiaire ou collectif ;
  - 7 mètres pour les autres constructions ;
- 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.

- 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 de collectes aux entrées du bâtiment, drainage périphérique, etc.) ».

## **AUH 8 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

---

Non réglementé.

## **AUH 9 – QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE**

---

Les constructions et installations doivent s'insérer au mieux dans le site en termes de volumétrie et d'aspect extérieur.

### **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).

- a) L'aspect des constructions à usage d'activité ou d'équipements collectifs qui, par leur surface ou leur volume, ne peuvent s'assimiler à des bâtiments traditionnels devra, par le jeu des formes et l'utilisation de matériaux et de techniques appropriées, exprimer une certaine recherche dans le but de traduire de façon esthétique leur caractère fonctionnel et d'assurer leur bonne intégration au cadre bâti existant.
- b) Les éléments se rapportant au commerce (points de vente, enseignes) doivent être intégrés dans la composition architecturale des bâtiments sans porter atteinte par leurs dimensions, leurs couleurs, les matériaux employés, au caractère du paysage et de l'environnement.
- c) Dès lors qu'elles résultent d'une réflexion visant à les intégrer visuellement au mieux à leur environnement et à la composition architecturale du bâtiment, des dispositions dérogatoires seront possibles lorsqu'elles permettront :
- La réalisation de systèmes domestiques solaires thermiques ou photovoltaïques ;
  - Ou de tous autres dispositifs individuels de production d'énergie renouvelable ;
  - Ou l'utilisation en façade du bois ou de tout autre matériau renouvelable permettant d'éviter des émissions de gaz à effet de serre ;
  - Ou la réalisation de toitures végétalisées.

### **FAÇADES**

Les abris de jardins sont exemptés des dispositions suivantes :

- a) 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,...), 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.
- b) 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.

- c) 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 ;
- d) Les coffres de volets roulants sont intégrés dans la maçonnerie ou bien pourront être apparent mais installés sous linteau.
- e) Des dispositions différentes pourront être admises pour les annexes de moins de 20 m<sup>2</sup> d'emprise au sol, dans la mesure où elles ne portent pas atteinte au caractère du paysage et de l'environnement.
- f) 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.

## **TOITURES**

### **Formes de toiture**

- a) Les dispositions suivantes sur la forme de toiture ne s'appliquent pas :
  - Aux extensions modérées (moins de 20 m<sup>2</sup> d'emprise au sol) de constructions principales ;
  - Aux toitures végétalisées ;
  - Aux constructions agricoles ;
  - Aux abris de jardin ;
  - Aux vérandas ;
  - Aux marquises, et aux petits auvents ou tonnelles de moins de 20 m<sup>2</sup> d'emprise au sol.
- 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.

### **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 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 ;
  - Ou de tuiles mécaniques (dite aussi à emboîtement) de teinte vieillie et nuancée. La tuile creuse dite aussi tuile canal est interdite.
- c) Pour les annexes d'habitat, les constructions agricoles, 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. Les vérandas peuvent être couvertes d'une toiture transparente.
- d) 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.
- e) 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 m<sup>2</sup> d'emprise au sol, ou encore pour les marquises, petits auvents de porte, ou couverture de vérandas.

## CLÔTURES

- a) À moins qu'elles ne répondent à des nécessités résultant de la nature du sol (topographie) ou du caractère des constructions édifiées sur le terrain, les clôtures doivent respecter une hauteur maximale de 2 mètres, et être constituées pour celles situées en limites du domaine public :
- Soit par des murs en pierres, ou maçonnés recouverts d'enduits de teinte similaire à ceux du bâtiment principal (l'enduit côté voies publiques est obligatoire) ;
  - Soit par des grilles, grillage rigide ou dispositifs à claire-voie de conception simple et d'aspect soigné surmontant éventuellement une murette d'une hauteur maximale de 0,60 m (l'enduit côté voies publiques est obligatoire), doublés ou non de haies vives ;
  - Soit par des clôtures de type « prairies ».
- 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) 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.
- d) 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.
- e) 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.
- f) Les abris de jardins visibles depuis l'espace public devront être réalisés dans des formes et matériaux permettant une intégration harmonieuse dans l'environnement.
- g) 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.

## AUH 10 – TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

### 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 ».

- a) Hormis dans les secteurs soumis à une Orientation d'Aménagement et de programmation, 30 % de la superficie du terrain doit être en espaces verts en pleine terre. Un espace vert en pleine terre est un terrain perméable à l'eau qui peut donc s'infiltrer dans le sous-sol et abritant une importante biodiversité faunistique et floristique. En cas de contraintes foncières ou techniques à justifier, cette disposition réglementaire pourra être assouplie.
- b) Les espaces libres doivent être plantés à raison d'un arbre de haute tige ou de 4 arbustes au moins par tranche de 100 m<sup>2</sup> de surface. Les plantations seront de préférence d'essences locales ou adaptées au climat.
- c) L'aspect des constructions à usage d'activité ou d'équipements collectifs qui, par leur surface ou leur volume, ne peuvent s'assimiler à des bâtiments traditionnels devra, par le jeu des formes et l'utilisation de matériaux et de techniques appropriées, exprimer une certaine recherche dans le but de traduire de façon esthétique leur caractère fonctionnel et d'assurer leur bonne intégration au cadre bâti existant.

- d) Les éléments se rapportant au commerce (points de vente, enseignes) doivent être intégrés dans la composition architecturale des bâtiments sans porter atteinte par leurs dimensions, leurs couleurs, les matériaux employés, au caractère du paysage et de l'environnement.
- e) Dès lors qu'elles résultent d'une réflexion visant à les intégrer visuellement au mieux à leur environnement et à la composition architecturale du bâtiment, des dispositions dérogatoires seront possibles si elles permettent :
  - La réalisation de systèmes domestiques solaires thermiques ou photovoltaïques ;
  - Ou de tous autres dispositifs individuels de production d'énergie renouvelable ;
  - Ou l'utilisation en façade du bois ou de tout autre matériau renouvelable permettant d'éviter des émissions de gaz à effet de serre ;
  - Ou la réalisation de toitures végétalisées.
- f) 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.
- g) Les abris de jardins visibles depuis l'espace public devront être réalisés dans des formes et matériaux permettant une intégration harmonieuse dans l'environnement.
- h) 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.
- i) Les opérations d'aménagement d'ensemble devront être compatibles avec les prescriptions paysagères prévues dans les orientations d'aménagement et de programmation.
- j) Toute opération d'aménagement d'ensemble devra présenter un minimum de 15 % d'espaces libres collectifs, dont 10 % d'espaces verts non imperméabilisés. Les espaces en attente ne sont pas pris en compte dans le pourcentage d'espace verts non imperméabilisés.

## **AUH 11 – 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) Il sera exigé au minimum pour les constructions à usage d'habitation : 1 place de stationnement par tranche de 60 m<sup>2</sup> 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.
- c) De plus, pour les opérations de construction ou d'aménagement portant sur 3 logements ou plus, il sera également exigé la réalisation d'une place visiteur dans la voirie ou facilement accessible depuis la voie publique ou future publique, à raison d'au moins une place pour 3 logements créés.
- d) Pour toutes les autres constructions ou extensions ayant une destination autre que l'habitat : le nombre de place de stationnement sera estimé en fonction de la nature de la construction et devra répondre aux besoins engendrés.
- e) 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.

- f) La création d'un espace destiné au stationnement sécurisé des vélos est imposée :
- Pour la création d'immeubles, immeubles d'habitation groupant au moins deux logements équipés de places de stationnement individuelles couvertes ou d'accès sécurisés, en prévoyant a minima l'emprise nécessaire au stationnement d'un vélo par logement ;
  - Pour les bureaux constituant principalement un lieu de travail et équipés de places de stationnement pour véhicules motorisés destinées aux salariés, en prévoyant a minima l'emprise nécessaire au stationnement d'un vélo pour 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

Les emplacements seront suffisamment dimensionnés et facilement accessibles :

- Le stationnement est organisé sous la forme de local, d'emplacement clos et couvert ou sur un emplacement de plain-pied équipé de dispositifs assurant un stationnement sécurisé et situé sur la même unité foncière que la construction ;
- Le nombre de places exigées correspond au nombre d'arceaux ou autre dispositif assurant un stationnement sécurisé.

### **III – DISPOSITIONS RELATIVES AUX ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX**

#### **AUH 13 – DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES**

---

##### **ACCÈS**

- 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.

##### **VOIRIE**

- a) 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).
- b) Les voies en impasse définitives de plus de 50 mètres, aire de retournement comprise, ou celles desservant plus de 3 logements) doivent être aménagées à leur extrémité pour permettre le retournement des véhicules, notamment de ceux des services publics, tels que les services de collecte des ordures ménagères ou de défense incendie.

#### **AUH 14 – DESSERTE PAR RÉSEAUX**

---

Tous les dispositifs projetés relatifs à l'alimentation en eau et à l'assainissement devront être conformes à la réglementation en vigueur.

##### **EAU POTABLE**

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable.

## **ASSAINISSEMENT**

- 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 exclusive 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.

## **EAUX PLUVIALES**

- a) Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété ou à l'infiltration dans le sol sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.
- b) Les eaux pluviales propres telles que les eaux de toitures seront recueillies et réutilisées autant que possible avant infiltration sur le terrain.
- c) 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, ou en cas d'impossibilité de s'y raccorder gravitairement, un dispositif de limitation de débit sera imposé si nécessaire avant rejet dans le milieu naturel.
- d) 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 m<sup>2</sup> d'un seul tenant.
- e) En cas de présence d'un réseau d'eaux pluviales suffisant avec un dimensionnement et une altimétrie adaptés, le raccordement à celui-ci pourra être imposé pour les eaux pluviales des espaces collectifs d'une opération telles que voies imperméables circulées nouvelles avec éventuellement à la charge exclusive du propriétaire ou de l'aménageur une limitation du débit acceptée et un traitement des eaux (dessableur, séparateur à hydrocarbure...). Dans le cas contraire, les aménageurs doivent réaliser à leur charge exclusive un dispositif adapté pour recueillir les eaux pluviales des espaces collectifs d'une opération telles que celles des voies imperméables circulées nouvelles en respectant la réglementation existante.

## **ÉLECTRICITÉ, TÉLÉPHONE ET TÉLÉDIFFUSION**

Les réseaux et branchements nouveaux doivent être réalisés en souterrain.

## **DIVERS**

Pour l'application des dispositions du présent article, si compte tenu de la destination de la construction projetée, 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.

## **OBLIGATIONS IMPOSÉES EN MATIÈRE D'INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES**

L'aménagement de la zone devra permettre le raccordement de la zone à la fibre optique.

## CHAPITRE VII - ZONE A

La zone agricole A regroupe les emprises de la Commune, équipées ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Elle comprend un secteur non constructible nommé Anc visant à éviter la création de nouveaux bâtiments agricoles dans un site stratégique pour l'urbanisation future pouvant accueillir à long terme le développement urbain de Saint-Eloi.

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.

Certaines parties de la zone A sont concernées par des risques naturels ou technologiques suivants, pour lesquels des recommandations et/ou prescriptions peuvent être prévues (voir dispositions générales du présent règlement) :

- Une zone d'anciens travaux miniers localisée dans la partie nord-est du territoire communal, vers la forêt de Venille, le hameau de Remeron et des écarts de constructions isolés tel que Venille, les Briottes, Le Champ de Tir, les Craies...
- Certaines parties de la zone A sont concernées par le risque technologique de transport de matières dangereuses par voie routière (RD981 – RD 978, A77), ferroviaires, et par canalisation souterraine de transport de gaz.
- Un risque de mouvement de terrain par retrait gonflement des argiles en aléa moyen et par risque d'effondrement localisé au niveau de la cavité naturelle du Gouffre de Saint Eloi au nord de la rue du Cholet.
- Un risque de remontée de nappe pouvant aller jusqu'à une sensibilité « très élevée, nappe affleurante ».

**La zone A comporte un secteur Ae** qui correspond au secteur 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. La réalisation de cette extension n'étant pas prévue dans le projet d'Aménagement et de Développement Durable, le règlement identifie ce secteur spécifique afin de le préserver de toute nouvelle construction, y compris à vocation agricole.

**La zone A comporte un secteur Anc** situé au cœur de la zone UH en proximité du bourg centre. Ce secteur constitue un espace de respiration qui pourra à terme accueillir des projets de développement urbain de la commune, sous réserve d'une révision u PLU. Ce secteur n'a pas vocation à accueillir de nouvelles constructions agricoles.

La zone A 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.

Destinations et sous destinations	Interdites	Autorisées sous conditions	Autorisées
<b>Exploitation agricole et forestière</b>			
Exploitation agricole			✓
Exploitation forestière	✓		
<b>Habitation</b>			
Logement		✓	
Hébergement	✓		
<b>Commerces et activités de services</b>			
Artisanat et commerce de détail	✓		
Restauration	✓		
Commerce de gros	✓		
Activités de services avec accueil de clientèle	✓		

<b>Équipements d'intérêt collectif et services publics</b>			
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	✓		
<b>Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire</b>			
Industrie	✓		
Entrepôt	✓		
Bureau	✓		
Centre de congrès et d'exposition	✓		

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

### A 2 – AUTRES OCCUPATIONS DU SOL INTERDITES

- a) 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 A3.
- b) 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).
- c) Les installations photovoltaïques au sol.
- d) En secteur Ae, tous les types d'occupation ou d'utilisation du sol sont interdits.

### A 3 – LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS

#### 1 – Dans l'ensemble de la zone A, à l'exclusion des secteurs AE et Anc, sont autorisés :

- a) Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées au titre de l'article L. 525-1 du code rural et de la pêche maritime ;
- b) Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs à l'exception des installations photovoltaïques au sol dès lors qu'elles ne sont 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 ;
- c) Les habitations nécessaires à l'activité des exploitations agricoles à condition d'être situées à moins de 50 mètres de l'exploitation ;
- d) Les affouillements et exhaussements de sols à condition qu'ils soient liés aux constructions et aménagements autorisés dans la zone ;
- e) Les dépôts et stockages de toute nature à l'air libre s'ils sont nécessaires à l'exploitation agricole ;
- f) 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 m<sup>2</sup>, 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 m<sup>2</sup> et l'emprise totale des annexes ne doit pas excéder 60m<sup>2</sup> (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.
- g) 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.
- h) Les bâtiments, stockage, dépôts et activités exercées par un exploitant agricole qui sont dans le prolongement de l'acte de production ou qui ont pour support l'exploitation (gîte, camping à la ferme) sont admis sous réserve d'être implantés à proximité des bâtiments agricoles (moins de 50 m).
- i) Les constructions et installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles, lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production, dès lors qu'elles ne sont 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.

**2 – Dans le secteur Anc**, toute construction ou installation est interdite sauf celle nécessaire aux services publics ou équipements d'intérêt collectif, sous réserve qu'elles soit de faible emprise, qu'elle ne soit pas incompatible 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, à l'exception des installations photovoltaïques au sol ;

**3 – De plus, 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**

### **A4 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

À moins que les bâtiments ne soient contigus, la distance les séparant doit être telle que les conditions de passage et de fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie soient satisfaites, tout en privilégiant au mieux l'ensoleillement de l'habitat.

### **A 5 – 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).

## 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,...) ;
- 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 ;
- 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 ;

## **A 6 – IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

---

### PRINCIPE

Les constructions ou extensions devront s'implanter :

- Soit en limite séparative ;
- Soit en respectant une marge de recul d'au moins 4 mètres.
- Soit en respectant une marge de recul au moins égal à la hauteur de la construction si celle-ci est implantée à proximité directe d'une zone urbaine ou à urbaniser.

### 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.

## **A 7 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

---

### PRINCIPE

- a) Contrairement à la définition présente dans l'article 13 du Titre I du présent règlement relatif aux dispositions générales, la hauteur des constructions se mesure en tout point du bâtiment.
- b) La hauteur maximale autorisée ne doit pas excéder :
  - 12 mètres pour les constructions agricoles ;
  - 7 mètres pour les autres constructions ;
- c) 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.
- d) 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 de collectes, drainage périphérique, etc.) ».

## A 8 – 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 et le nombre d'annexes est limitée à 3.
- b) L'extension des bâtiments d'habitation existants est limitée à une augmentation de l'emprise au sol de 30% ou 30m<sup>2</sup>, 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 m<sup>2</sup>.

## A 9 – 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 ».

- a) Les constructions et installations, par leur situation, leur volume, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, ne devront pas 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. Elles doivent être conçues de manière à s'insérer dans leur environnement quel que soit le vocabulaire architectural utilisé.
- b) 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, au site, au paysage naturel ou urbain, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.
- c) L'aspect des constructions à usage d'activité ou d'équipements collectifs qui, par leur surface ou leur volume, ne peuvent s'assimiler à des bâtiments traditionnels devra, par le jeu des formes et l'utilisation de matériaux et de techniques appropriées, exprimer une certaine recherche dans le but de traduire de façon esthétique leur caractère fonctionnel et d'assurer leur bonne intégration au cadre bâti existant.
- d) Dès lors qu'elles résultent d'une réflexion visant à les intégrer visuellement au mieux à leur environnement et à la composition architecturale du bâtiment, des dispositions dérogatoires seront possibles lorsqu'elles permettront :
  - La réalisation de systèmes domestiques solaires thermiques ou photovoltaïques ;
  - Ou de tous autres dispositifs individuels de production d'énergie renouvelable ;
  - Ou l'utilisation en façade du bois ou de tout autre matériau renouvelable permettant d'éviter des émissions de gaz à effet de serre ;
  - Ou la réalisation de toitures végétalisées.

### II – IMPLANTATION – VOLUMÉTRIE

#### RECOMMANDATIONS pour limiter l'impact sur l'environnement

- Les constructions nouvelles ou les extensions de constructions existantes doivent s'inspirer de la volumétrie et de l'implantation des constructions existantes, notamment par rapport à la pente du terrain et aux voies de desserte. Leur volumétrie doit être en harmonie avec les bâtiments environnants afin de respecter le site.
- En cas de pente, l'implantation de la construction se fera avec un minimum de terrassement, en évitant les remblais excessifs. La construction devra s'insérer dans la pente par un système de remblai et de déblai se limitant au strict nécessaire.

### III – 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 les bâtiments agricoles ou sur un bâtiment annexe. S'ils sont sur une habitation ou un bâtiment ancien traditionnel (grange...), 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 m<sup>2</sup> d'emprise au sol) de constructions principales ;
  - Aux toitures végétalisées ;
  - Aux constructions agricoles ;
  - Aux abris de jardin ;
  - Aux vérandas, aux marquises, et aux petits auvents ou tonnelles de moins de 20 m<sup>2</sup> d'emprise au sol.
- 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 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 ;
  - Ou de tuiles mécaniques (dite aussi à emboîtement) de teinte vieillie et nuancée. La tuile creuse dite aussi tuile canal est interdite.
- c) Pour les annexes d'habitat, les constructions agricoles, 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. Les vérandas peuvent être couvertes d'une toiture transparente.
- d) 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.

- e) Le bac acier est interdit, mais sera toutefois autorisé lorsqu'il est prépeint pour les bâtiments agricoles, économiques ou d'équipement collectif, les toitures à faible pente, ainsi que pour les annexes d'habitat de moins de 20 m<sup>2</sup> d'emprise au sol, ou encore pour les marquises, petits auvents de porte, ou couverture de vérandas.
- f) 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.

#### IV – FAÇADES

##### **RECOMMANDATIONS pour limiter l'impact sur l'environnement**

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

Les abris de jardins sont exemptés des dispositions suivantes.

- a) 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,...), 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.
- b) Les enduits extérieurs des constructions doivent être choisis dans la gamme des tons pierres locales. L'emploi ou de tons fortement colorés ne s'intégrant pas dans le site, est interdit, sauf sur des surfaces restreintes pour souligner un élément architectural particulier.
- c) 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 ;
- d) Les coffres de volets roulants sont intégrés dans la maçonnerie ou bien pourront être apparent mais installés sous linteau.
- e) 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.
- f) Des dispositions différentes pourront être admises pour les annexes de moins de 20 m<sup>2</sup> d'emprise au sol dans la mesure où elles ne portent pas atteinte au caractère du paysage et de l'environnement.

#### V – 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.

- a) 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 fond de 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.

## **A 10 – TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS**

### **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 ».

- a) Devront être aménagés et entretenus, de telle manière que la propreté et l'aspect paysager de la zone ne s'en trouvent pas altérés :
- Les espaces libres de toute construction ou installation,
  - Les abords des bâtiments d'exploitation non soumis à la circulation ou au stockage.
- b) 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.
- 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.

## **A 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) Il sera exigé au minimum pour les constructions à usage d'habitation (construction nouvelle ou changement de destination) : 1 place de stationnement par tranche de 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher, 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.
- c) Pour les extensions des constructions d'habitat existantes à la date d'approbation du PLU, Il sera exigé 1 place de stationnement supplémentaire lorsque l'extension porte sur une emprise de plus de 50 m<sup>2</sup> sachant qu'il ne pourra être imposé plus de 3 places de stationnement par logement.
- d) Pour toutes les autres constructions ou extensions ayant une destination autre que l'habitat : le nombre de place de stationnement sera estimé en fonction de la nature de la construction et devra répondre aux besoins engendrés.
- e) 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**

### **A 11 – DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES**

---

#### **I – Accès**

- 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.

#### **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).

### **A 12 – DESSERTE PAR RÉSEAUX**

---

Tous les dispositifs projetés relatifs à l'alimentation en eau et à l'assainissement devront être conformes à la réglementation en vigueur.

## **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 seront infiltrées sur le terrain, éventuellement après recueil et réutilisation.
- 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 300 m<sup>2</sup> d'un seul tenant.

### 3 – Défense incendie

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

## 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 5 secteurs :

- **Secteur Nc** : 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.
- **Secteur Ns** : 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** : 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** : 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 Nm** : Corresponds 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
<b>Exploitation agricole et forestière</b>			
Exploitation agricole		✓	
Exploitation forestière			✓
<b>Habitation</b>			
Logement		✓	
Hébergement	✓		
<b>Commerces et activités de services</b>			
Artisanat et commerce de détail	✓		
Restauration	✓		
Commerce de gros	✓		
Activités de services avec accueil de clientèle	✓		

<b>Équipements d'intérêt collectif et services publics</b>			
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	✓		
<b>Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire</b>			
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.

## **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, à l'exception des installations photovoltaïques au sol ;
- 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 m<sup>2</sup>, 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 m<sup>2</sup> et l'emprise totale des annexes ne doit pas excéder 60m<sup>2</sup> (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.
- 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 Nc<sub>2</sub>**, 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 secteur N<sub>s</sub>, 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).

**4. En secteur N<sub>p</sub>, toute construction est interdite.**

**5. En Secteur N<sub>e</sub> :**

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.

**6. En Secteur N<sub>m</sub> :** 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 m<sup>2</sup> liées à l'activité maraîchère. La construction de logements, annexes ou extension des constructions existantes est interdite.

**7. 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).

#### **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**

Les constructions ou extensions devront s’implanter :

- Soit en limite séparative ;
- Soit en respectant une marge de recul d’au moins 3 mètres.

### **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 ;
- 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 de collectes aux entrées du bâtiment, drainage périphérique, etc.) ».

## **N 7 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

---

- c) 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 et le nombre d’annexes est limitée à 3.
- d) L’extension des bâtiments d’habitation existants est limitée à une augmentation de l’emprise au sol de 30% ou 30m<sup>2</sup> et de 3, 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 m<sup>2</sup>.

## **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.

- 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.
- Les pastiches d'architecture archaïque (colonnes...) ou étrangère à la région (mas provençal, chalet suisse...) sont interdits.
- Les vérandas sont autorisées à condition qu'elles ne dénaturent pas la construction existante, tant par leur aspect que par leur volume.

### III – 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

- Les dispositions suivantes sur la forme de toiture ne s'appliquent pas :
  - Aux extensions modérées (moins de 20 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> d'emprise au sol.
- 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).
- 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 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 ;
  - Ou de 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. Les vérandas peuvent être couvertes d'une toiture transparente.
- d) 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.
- e) 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 m<sup>2</sup> d'emprise au sol, ou encore pour les marquises, petits auvents de porte, ou couverture de vérandas.
- f) 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.

#### **IV – 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.

- a) 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.
- b) 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.

- c) 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.
- d) Les coffres de volets roulants sont intégrés dans la maçonnerie ou bien pourront être apparent mais installés sous linteau.
- e) Des dispositions différentes pourront être admises pour les annexes de moins de 20 m<sup>2</sup> d'emprise au sol, dans la mesure où elles ne portent pas atteinte au caractère du paysage et de l'environnement.

## V – 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.

- a) 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,

## 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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.

##### **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 m<sup>2</sup> 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.