



3.a

Plan Local d'Urbanisme

Saint-Parize-le-Châtel

Règlement d'urbanisme initial

PLU approuvé le 14 mars 2007

Modification simplifiée n°1 du PLU, approuvée le 6 avril 2016

Modification simplifiée n°2 du PLU, approuvée le 16 mars 2017

Modification simplifiée n°3 du PLU, approuvée le 18 juillet 2022

# TITRE I

## DISPOSITIONS GENERALES

### DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le Plan Local d'Urbanisme (P.L.U.) divise le territoire intéressé en zones urbaines, zones à urbaniser, zones agricoles et zones naturelles. Ces zones peuvent comporter des secteurs spécifiques, assortis de règles particulières.

**Les zones urbaines** sont repérées sur les documents graphiques par un sigle commençant par la lettre "U". Elles sont regroupées au Titre II du présent règlement :

- Chapitre I Zone UA
- Chapitre II Zone UB comprenant un secteur UBx (protection des sites archéologiques)
- Chapitre III Zone UC comprenant un secteur UCx (protection des sites archéologiques)
- Chapitre IV Zone UE comprenant deux secteurs UEa et UEb
- Chapitre V Zone UL comprenant un secteur ULm

**Les zones à urbaniser** sont repérées sur les documents graphiques par un sigle commençant par les lettres "AU". Elles sont regroupées au Titre III du présent règlement :

- Chapitre VI Zone 1AU
- Chapitre VII Zone 1AU<sub>sa</sub> comprenant un secteur 1AU<sub>sax</sub> (sites archéologiques)
- Chapitre VIII Zone 2AU

**La zone agricole** est repérée sur les documents graphiques par le sigle A.

- Chapitre IX Zone A comprenant un secteur Ax (protection des sites archéologiques)

**La zone naturelle** est repérée sur les documents graphiques par le sigle N.

- Chapitre X Zone N comprenant :
  - un secteur Nc réservée à l'extraction de matériaux, comprenant un sous-secteur Ncx pour la protection des sites archéologiques,
  - un secteur Ncr correspondant aux anciennes extractions de matériaux non réaménagés,
  - Un secteur Ncp correspondant aux anciennes carrières pouvant accueillir des panneaux photovoltaïques au sol,
  - un secteur NL spécialisé à vocation sportive, de loisirs et de tourisme, comprenant des sous-secteurs NL, NLp, NLx et NLpx,
  - un secteur Nn, zone naturelle sensible où toute construction est strictement interdite,
  - un secteur Na autorisant les constructions de manière limitée et
  - un secteur Nx pour la protection des sites archéologiques.

### LE DOCUMENT GRAPHIQUE :

Il fait apparaître :

- Les terrains classés comme espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer, auxquels s'appliquent les dispositions des articles L.130-1 à L.130-6 et R.130-1 à R.130-16 du Code de l'Urbanisme. Ils sont mentionnés à l'article 13 du règlement de chaque zone concernée.
- Les emplacements réservés pour la réalisation de voies et ouvrages publics, d'installations d'intérêt général ou d'espaces verts, auxquels s'appliquent notamment les dispositions des articles L.123-9 et R.123-32 du Code de l'Urbanisme.
- Les éléments du paysage à préserver.
- Les terrains cultivés à protéger et inconstructibles délimités en application du 9° de l'article L. 123-1.

## **TITRE II**

# **DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES**

# CHAPITRE 1

## DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA

### Caractères de la Zone UA.

La zone UA correspond à une zone urbaine relativement dense. Elle occupe le centre-bourg de Saint-Parize-le-Châtel et est constituée majoritairement de maisons de ville parfois mitoyennes construites le plus souvent à l'alignement. Elle est desservie par un réseau d'assainissement collectif.

### SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

#### Article UA 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DE SOL INTERDITES

Sont interdites uniquement les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Le stationnement isolé de caravanes ou de campeurs pendant plus de trois mois sur un même terrain ( $\leq 6$  caravanes et  $\leq 20$  campeurs).
- Les terrains de camping et de caravanage.
- Les parcs résidentiels de loisirs (ordinaires ou à caractère hôtelier).
- Les villages de vacances et résidences de tourisme.
- Les aires d'accueil et de stationnement pour les gens du voyage.
- Les garages collectifs et expositions-ventes de caravanes.
- Les parcs d'attraction ouverts au public.
- Les dépôts de véhicules hors d'usage susceptibles de contenir au moins 10 unités.
- Les affouillements et exhaussements du sol de plus de 100 m<sup>2</sup> et de plus de 2 m de dénivelé.
- Les carrières et gravières.
- Les constructions à usage agricole.
- Les constructions et les lotissements à usage industriel.
- Les nouvelles installations classées.
- Les occupations et utilisations du sol autorisées à l'article UA2 si elles ne respectent pas les conditions énoncées.

#### Article UA 2 - TYPES D'OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

##### I - Rappel

Les démolitions sont soumises au permis de démolir, dans le champ d'application territorial prévu à l'article L.430-1 du Code de l'Urbanisme.

##### II - Sont admises les occupations et utilisations du sol suivantes sous réserve :

- qu'elles n'entraînent pour le voisinage aucune incommodité et, en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucune insalubrité ni aucun sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens,
  - que le volume et l'aspect extérieur des constructions soient compatibles avec le milieu environnant.
- a - L'extension ou la transformation d'installations classées pour la protection de l'environnement, soumises à autorisation ou à déclaration.
- b - Les constructions affectées aux commerces, bureaux, hôtels, services et artisanat.

### SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

#### Article UA 3 - ACCES ET VOIRIES

##### I - Accès

- a - Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès automobile, permettant notamment l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur des fonds voisins bénéficiant d'une servitude de passage instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil.
- b - Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de manière à apporter la moindre gêne à la circulation publique et prendre un minimum d'accès sur les voies publiques.

- c - Sur une même unité foncière, un accès commun pourra être imposé à toutes les constructions implantées sur les parcelles issues de la division de la propriété d'origine.
- d - Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies, les accès doivent, dans toute la mesure du possible, s'effectuer à partir de la voie présentant le moindre risque pour la circulation générale.

## **II - Voiries**

- a - Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées dont les dimensions, formes et caractéristiques techniques sont adaptées à l'ensemble des fonctions qu'elles assurent, en particulier à la nature et à l'intensité du trafic qu'elles supportent ou des opérations qu'elles doivent desservir et à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiées.
- b - Ces voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.
- c - Les voies nouvelles desservant de 2 à 5 logements devront avoir une largeur minimale de 5 mètres de plateforme.
- d - Les voies nouvelles desservant plus de 5 logements devront avoir une largeur minimale de 8 mètres de plateforme avec au moins un trottoir.
- c - Les nouvelles voies en impasse de plus de 50 mètres de longueur e desservant plus de 2 logements doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre de faire demi-tour.

## **Article UA 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

### **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 munie, selon les cas, d'un dispositif anti-retour d'eau.

### **II - Assainissement**

#### a - Eaux usées

Toute construction ou installation doit évacuer ses eaux et matières usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement en respectant les caractéristiques de ce réseau. L'évacuation directe des eaux et matières usées, même traitées, est interdite dans les fossés, cours d'eau et réseaux pluviaux.

#### b - Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur. En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

### **III - Electricité - Téléphone – Câble – Gaz**

Le raccordement en électricité, télécommunication et câble des constructions nouvelles doit se faire en souterrain.

## **Article UA 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Non réglementé.

## **Article UA 6 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

### **I - Principe**

- a - Au moins une construction principale, balcons non compris, doit être édifiée à l'alignement des voies existantes, à modifier ou à créer. Les autres constructions peuvent s'implanter librement sur la parcelle.
- b - Si une construction voisine est implantée suivant un retrait différent, notamment dans le cas de "dent creuse", la limite d'implantation de la construction nouvelle peut être celle de cette construction.

### **II - Exceptions**

- a - Pour les bâtiments publics et les bâtiments et ouvrages nécessaires au bon fonctionnement des services et réseaux publics et d'intérêt collectif (transformateurs, château d'eau, lignes électriques...).

- b - Dans le cas de reconstruction après sinistre, d'aménagement ou d'extension de bâtiments existants ne respectant pas les prescriptions du PLU à condition que le retrait existant ne soit pas augmenté.
- c - Pour les saillies de faible importance (balcons, loggias...).

## **Article UA 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

- a - Si le bâtiment à construire ne jouxte pas la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à trois mètres ( $L \geq H/2 \geq 3m$ ).
- b - Toutefois, une implantation différente peut être admise :
  - Pour la reconstruction après sinistre, l'aménagement ou l'extension de bâtiments existants qui ne sont pas implantés selon les prescriptions du PLU à condition que le retrait existant ne soit pas diminué.
  - Pour les bâtiments et ouvrages nécessaires au bon fonctionnement des services et réseaux publics et d'intérêt collectif (transformateurs, château d'eau, lignes électriques...).

## **Article UA 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME UNITE FONCIERE**

Il n'est pas fixé de distance minimale entre deux constructions sur un même terrain.

## **Article UA 9 - EMPRISE AU SOL**

Non réglementé.

## **Article UA 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

### **I - Conditions de mesure**

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel jusqu'à l'acrotère ou l'égout du toit du bâtiment (ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclues).

### **II - Hauteurs maximales à l'égout**

- a - La hauteur des constructions ne peut excéder 8 mètres, plus un seul niveau de combles autorisé.
- b - Pour les bâtiments publics et bâtiments collectifs, la hauteur ne peut excéder 12 mètres à l'égout.

### **III - Cette hauteur peut être dépassée :**

- a - Pour les bâtiments et ouvrages nécessaires au bon fonctionnement des services publics (transformateurs, château d'eau, lignes électriques...) et réseaux d'intérêt public.
- b - Dans le cas d'une reconstruction d'un bâtiment sinistré, de l'aménagement ou de l'extension de bâtiments existants sous réserve que la hauteur n'excède pas la hauteur initiale et que la reconstruction ne porte pas atteinte à l'ensemble urbain dans lequel elle s'inscrit.

## **Article UA 11 - ASPECT EXTERIEUR**

### **I - Principe général**

- a - Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation des prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leur dimension ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère des lieux avoisinants, des sites, des paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.
- b - Les constructions doivent présenter un volume, un aspect et des matériaux en harmonie avec ceux des constructions avoisinantes et s'intégrant parfaitement dans leur environnement immédiat.
- c - Les pastiches d'architecture archaïque ou étrangère à la région, les imitations de matériaux sont interdits.
- d - Tout ouvrage technique sera conçu et implanté avec soin pour assurer une intégration optimale dans l'environnement naturel et le domaine bâti.

## **II -Façades**

### **1 - Pour les constructions à usage d'habitation**

- a - Les matériaux et couleurs utilisées doivent s'harmoniser avec le bâti environnant ou traditionnel.
- b - L'emploi à nu des matériaux fabriqués en vue d'être recouvert d'un enduit ou d'un parement, tels que briques creuses, aggloméré est interdit.
- c - Les enduits doivent être de type traditionnel ou monocouche. Il sera préféré des enduits à la chaux. Les matériaux locaux (sable de Loire) peuvent servir de composant pour ces enduits, afin de retrouver les textures et teintes traditionnelles locales. Les enduits de ciment gris ou le blanc sont interdits.
- d - Les matériaux brillants ou réfléchissant la lumière sont interdits.
- e - Les bâtiments annexes doivent être traités en harmonie avec le bâtiment principal.
- f - Pour les bâtiments de style traditionnel, il sera préféré des ouvertures plus hautes que larges. Une attention particulière sera apportée à l'ordonnancement des fenêtres.

### **2 - Pour les constructions à usage d'activité**

- a - Sur les bâtiments traditionnels, on maintiendra dans la mesure du possible le matériau existant (réfection d'enduit à la chaux ton ocre par exemple...).
- b - Le bardage bois est conseillé. Le bardage métallique est toléré à l'exception des couleurs vives et du vert ou du blanc. On préférera les tons gris-beige aux tons trop clairs.
- c - L'emploi à nu des matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un enduit ou d'un parement est interdit.
- d - Sur les bâtiments d'activités, une attention particulière sera portée au soubassement qui sera enduit ou masqué. Les soubassements en agglomérés doivent être enduits (Ton ocre. Blanc et ciment gris interdit).
- e - Les ouvertures verticales seront préférées aux ouvertures horizontales.

## **III - Menuiseries**

- a - Les anciennes menuiseries bois doivent être réhabilitées autant que possible à l'identique.
- b - Les matériaux brillants ou réfléchissant la lumière sont interdits.
- c - les volets roulants sont autorisés à condition de conserver les anciens volets et que le coffre soit masqué.

## **IV- Toitures**

- a - Les toitures doivent être réalisées en ardoises ou en tuiles terre cuite (nuance vieille tuile) ou en matériau d'aspect et de couleur similaire, à l'exception du bac-acier, de la tôle ondulée qui sont interdits.  
La toiture devra avoir au moins deux pentes qui seront comprises entre 35 et 45°, comme la plupart des constructions traditionnelles. Pour les annexes, les extensions ou les bâtiments adossés, la pente peut descendre en dessous et la toiture peut ne présenter qu'une seule pente. Les vérandas sont autorisées (verre, matériaux composites...).
- b - Les toitures terrasses sont interdites sauf pour les annexes, les extensions ou les bâtiments adossés.
- c - Les toitures peuvent aussi être réalisées en zinc, cuivre, bois, ou être végétalisées, pour permettre la création architecturale. Dans ce cas, le nombre de pentes et l'inclinaison ne sont pas réglementées.

## **V - Sous-sols**

- a - Les reliefs artificiels pour créer des sous-sols sont interdits.
- b - Les sous-sols sont à éviter . Dans le cas contraire, le niveau du plancher du rez de chaussée sera limité à +0,60 mètre au maximum par rapport au terrain naturel avant construction.

## **VI - Clôtures**

- a - Les murs de pierre et haies traditionnelles existants en clôture doivent être conservés, restaurés, rebâties à l'identique ou replantées en utilisant des essences locales. Seuls les percements strictement nécessaires à l'accès de la construction sont admis.
- b - Les murs constitués d'agglomérés de ciment bruts et de panneaux de béton préfabriqués sont interdits.
- c - Le choix de la clôture non visible des voies ouvertes à circulation sera laissé libre sous réserve des alinéas précédents.
- d - Le long des voies ouvertes à la circulation, s'il est prévu une clôture, elle sera constituée d'une haie composée d'au moins 2 essences locales ou d'un muret de 40 cm maximum en maçonnerie enduite ou traité à l'identique du mur de façade de la construction principale. Il peut être rehaussé d'une grille ou de tout autre système à claire-voie et doublé éventuellement d'une haie.

## **Article UA 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES**

Le stationnement des véhicules automobiles ou deux-roues doit être assuré en dehors des voies publiques et doit correspondre aux besoins des constructions et installations. Il est exigé les minima particuliers suivants (ne s'applique pas aux constructions existantes que ce soit pour leur aménagement, extension ou changement de destination) :

### **I - Pour les constructions à usage d'habitation**

Une place de stationnement par logement.

### **II - Pour les constructions à usage de bureau ou de service (y compris les bâtiments publics)**

Au minimum une place de stationnement par 25 m<sup>2</sup> de surface de plancher hors œuvre nette de l'immeuble affectée aux bureaux ou services.

### **III - Pour les établissements commerciaux**

#### **a - Commerces courants**

Une surface affectée au stationnement au moins égale à 30% de la surface de plancher hors œuvre nette de l'établissement affectée à la surface de vente.

#### **b - Hôtels et restaurants**

Une place de stationnement par chambre, deux places de stationnement pour 10 m<sup>2</sup> de restaurant.

## **Article UA 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

a - L'implantation des constructions doit respecter au mieux la végétation existante. Les plantations existantes (haies ou arbres) doivent être maintenues dans la mesure du possible ou remplacées si nécessaire par des plantations d'espèces indigènes équivalentes ou mentionnées dans la liste alinéa d.

b - Les espaces libres de toute construction doivent être aménagés et plantés en espace minéral et végétal organisé.

c - Les aires de stationnement à l'air libre devront être arborées à raison d'au moins un arbre de haute tige pour 3 places de stationnement.

d - Il est recommandé que les haies comportent au moins 2 des essences locales suivantes:

Cornouiller sanguin (*Cornus sanguinea*) - Cornouiller mâle (*Cornus mas*) - Houx (*Hex aquifolium*) - Erable champêtre (*Acer campestre*) - Fusain d'Europe (*Euonymus europeae*) - Chêne pédonculé (*Quercus robur*) - Charme commun (*Carpinus betulus*) - Chêne sessile (*Quercus petraea*) - Hêtre (*Fagus sylvatica*) - Saule sp. (*Salix sp.*) - Groseillier à maquereau (*Ribes uva-crispa*) - Viorne lantane (*Viburnum lantana*) - Buis (*Buxus sempervireus*) - Troène commun (*Ligustrum vulgare*) - If (*Taxus bacata*)

Les arbres recommandés sont les arbres fruitiers (pommiers, poiriers) et les chênes, frênes, cormiers, sorbiers, érables, charmes...

Essences à éviter : peupliers et thuyas.

## **SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

### **ARTICLE UA 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.) Non réglementé**



## **CHAPITRE II**

### **DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UB**

#### **CARACTERE DE LA ZONE**

C'est une zone urbaine moyennement dense correspondant à la partie ancienne du hameau de Moiry, formant un faubourg linéaire le long de la route nationale 7, constitué principalement de maisons de ville construites à l'alignement. La zone UB comprend un secteur UBx pour la protection des sites archéologiques.

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

##### **ARTICLE UB 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES.**

Sont interdites uniquement les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Le stationnement isolé de caravanes ou de campeurs pendant plus de trois mois sur un même terrain ( $\leq 6$  caravanes et  $\leq 20$  campeurs).
- Les terrains de camping et de caravanage.
- Les parcs résidentiels de loisirs (ordinaires ou à caractère hôtelier).
- Les villages de vacances et résidences de tourisme.
- Les aires d'accueil et de stationnement pour les gens du voyage.
- Les garages collectifs et expositions-ventes de caravanes.
- Les parcs d'attraction ouverts au public.
- Les dépôts de véhicules hors d'usage susceptibles de contenir au moins 10 unités.
- Les affouillements et exhaussements du sol de plus de 100 m<sup>2</sup> et de plus de 2 m de dénivelé.
- Les carrières et gravières.
- Les nouvelles constructions à usage agricole.
- Les nouvelles installations classées.
- Les constructions et les lotissements à usage industriel.
- Les occupations et utilisations du sol autorisées à l'article UA2 si elles ne respectent pas les conditions énoncées.

##### **ARTICLE UB 2 -TYPES D'OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES**

###### **I - Rappel**

Dans le secteur UBx, avant tous travaux (constructions, assainissement, labours profonds...) entraînant des terrassements et affouillements, la Direction Régionale des Affaires Culturelles, service régional de l'Archéologie, doit être prévenue afin de pouvoir réaliser, à titre préventif, toutes les interventions nécessaires à l'étude scientifique ou à la protection du patrimoine archéologique.

###### **II - Dans l'ensemble de la zone UB, les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont autorisées que si elles respectent les conditions énoncées :**

a - Les constructions à usage d'habitation, sanitaire, scolaire ou hôtelier, lorsqu'elles sont situées dans les zones de nuisances de bruit figurant sur les plans des informations utiles, sont autorisées à condition que soient prises les dispositions réglementaires relatives à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation contre les bruits de l'espace extérieur.

Sont aussi admises les occupations et utilisations du sol suivantes sous réserve :

- qu'elles n'entraînent pour le voisinage aucune incommodité et, en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucune insalubrité ni aucun sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens,
  - que le volume et l'aspect extérieur des constructions soient compatibles avec le milieu environnant.
- b - L'extension ou la transformation d'installations classées pour la protection de l'environnement, soumises à autorisation ou à déclaration.
- c - Les constructions affectées aux commerces, bureaux, hôtels, services et artisanat.

#### **SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL**

## **ARTICLE UB 3 - ACCES ET VOIRIE**

### **1 – Accès**

- a - Pour être constructible, un terrain doit comporter un accès automobile, permettant notamment l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds bénéficiant d'une servitude de passage instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, par application de l'article 682 du Code Civil.
- b - Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique et prendre un minimum d'accès sur les voies publiques.
- c - Sur une même unité foncière, un accès commun pourra être imposé à toutes les constructions implantées sur les parcelles issues de la division de la propriété d'origine.
- d - Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies, les accès doivent, dans toute la mesure du possible, s'effectuer à partir de la voie présentant le moindre risque pour la circulation générale.
- e - Tout nouvel accès automobile direct sur la RN 7 est interdit.

### **2 - Voirie**

- a - Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées dont les dimensions, formes et caractéristiques techniques sont adaptées à l'ensemble des fonctions qu'elles assurent, en particulier à la nature et à l'intensité du trafic qu'elles supportent ou des opérations qu'elles doivent desservir et à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiées.
- b - Ces voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

## **ARTICLE UB 4 -DESSERTÉ PAR LES RESEAUX**

### **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 munie, selon les cas, d'un dispositif anti-retour d'eau.

### **II - Assainissement**

#### **a - Eaux usées**

Toute construction ou installation doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement en respectant les caractéristiques de ce réseau. L'évacuation directe des eaux et matières usées, même traitées, est interdite dans les fossés, cours d'eau et réseaux pluviaux.

En l'absence de réseau collectif et seulement dans ce cas, les eaux usées doivent être traitées par un dispositif d'assainissement non collectif adapté aux caractéristiques du terrain. Le dispositif d'assainissement non collectif doit pouvoir être déconnecté, pour un raccordement direct de la construction ou de l'installation au réseau collectif lors de la création de ce dernier.

#### **b - Eaux pluviales**

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur. En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

### **III - Electricité - Téléphone – Câble - Gaz**

Le raccordement en électricité, télécommunication et câble des constructions nouvelles doit se faire en souterrain.

## **ARTICLE UB 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Non réglementé.

## **ARTICLE UB 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES**

### **I - Principe**

- a - Le long de la RN 7, au moins une construction principale, balcons non compris, doit être édifiée à l'alignement de la voie. Les autres constructions peuvent s'implanter librement sur la parcelle.

- b - Le long des autres voies existantes, à modifier ou à créer, au moins une construction principale doit s'implanter entre 0 et 6 mètres de l'alignement. Dans le cas de terrains desservis par 2 voies, il suffit que ces prescriptions soient respectées par rapport à l'une des voies.
- c - Lorsqu'il s'agit de compléter un alignement de façades existant.
- d - Si une ou des constructions voisines est implantée suivant un retrait différent, notamment dans le cas de " dent creuse ", la limite d'implantation de la construction nouvelle peut être celle de l'une des constructions voisines.

## **II - Exceptions**

- a - Pour les bâtiments publics et les bâtiments et ouvrages nécessaires au bon fonctionnement des services et réseaux publics et d'intérêt collectif (transformateurs, château d'eau...).
- b - Dans le cas de reconstruction après sinistre, d'aménagement ou d'extension de bâtiments existants ne respectant pas les prescriptions du PLU à condition que le retrait existant ne soit pas augmenté.
- c - Pour les saillies de faible importance (balcons, loggias...).

## **ARTICLE UB7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

- a - Si le bâtiment à construire ne jouxte pas la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à trois mètres ( $L \geq H/2 \geq 3m$ ).
- b - Toutefois, une implantation différente peut être admise :
  - Pour la reconstruction après sinistre, l'aménagement ou l'extension de bâtiments existants qui ne sont pas implantés selon les prescriptions du PLU à condition que le retrait existant ne soit pas diminué.
  - Pour les bâtiments et ouvrages nécessaires au bon fonctionnement des services et réseaux publics et d'intérêt collectif (transformateurs, château d'eau, lignes électriques...).

## **ARTICLE UB 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME UNITE FONCIERE**

Il n'est pas fixé de distance minimale entre deux constructions sur un même terrain.

## **ARTICLE UB 9 - EMPRISE AU SOL**

Non réglementé.

## **ARTICLE UB 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

### **I- Conditions de mesure**

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel jusqu'à l'acrotère ou l'égout du toit du bâtiment (ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclues).

### **II - Hauteurs maximales à l'égout**

- a - La hauteur des constructions ne peut excéder 8 mètres, plus un seul niveau de combles autorisé.
- b - Pour les bâtiments publics et bâtiments collectifs, la hauteur ne peut excéder 12 mètres à l'égout.

### **III- Ces hauteurs peuvent être dépassées :**

- a - Pour les bâtiments et ouvrages nécessaires au bon fonctionnement des services publics (transformateurs, château d'eau, lignes électriques...) et réseaux d'intérêt public.
- b - Dans le cas d'une reconstruction d'un bâtiment sinistré, de l'aménagement ou de l'extension de bâtiments existants sous réserve que la hauteur n'excède pas la hauteur initiale et que la reconstruction ne porte pas atteinte à l'ensemble urbain dans lequel elle s'inscrit.

## **ARTICLE UB 11 - ASPECT EXTERIEUR**

### **I - Principe général**

- a - Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation des prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leur dimension ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère des lieux avoisinants, des sites, des paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

- b - Les constructions doivent présenter un volume, un aspect et des matériaux en harmonie avec ceux des constructions avoisinantes et s'intégrant parfaitement dans leur environnement immédiat.
- c - Les pastiches d'architecture archaïque ou étrangère à la région, les imitations de matériaux sont interdits.
- d - Tout ouvrage technique sera conçu et implanté avec soin pour assurer une intégration optimale dans l'environnement naturel et le domaine bâti.

## **II -Façades**

### 1 - Pour les constructions à usage d'habitation

- a - Les matériaux et couleurs utilisées doivent s'harmoniser avec le bâti environnant ou traditionnel.
- b - L'emploi à nu des matériaux fabriqués en vue d'être recouvert d'un enduit ou d'un parement, tels que briques creuses, aggloméré est interdit.
- c - Les enduits doivent être de type traditionnel ou monocouche. Il sera préféré des enduits à la chaux. Les matériaux locaux (sable de Loire) peuvent servir de composant pour ces enduits, afin de retrouver les textures et teintes traditionnelles locales. Les enduits de ciment gris ou le blanc sont interdits.
- d - Les matériaux brillants ou réfléchissant la lumière sont interdits.
- e - Les bâtiments annexes doivent être traités en harmonie avec le bâtiment principal.
- f - Pour les bâtiments de style traditionnel, il sera préféré des ouvertures plus hautes que larges. Une attention particulière sera apportée à l'ordonnancement des fenêtres.

### 2 - Pour les constructions à usage d'activité

- a - Sur les bâtiments traditionnels, on maintiendra dans la mesure du possible le matériau existant (réfection d'enduit à la chaux ton ocre par exemple...).
- b - Le bardage bois est conseillé. Le bardage métallique est toléré à l'exception des couleurs vives et du vert ou du blanc. On préférera les tons gris-beige aux tons trop clairs.
- c - L'emploi à nu des matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un enduit ou d'un parement est interdit.
- d - Sur les bâtiments d'activités, une attention particulière sera portée au soubassement qui sera enduit ou masqué. Les soubassements en agglomérés doivent être enduits (Ton ocre. Blanc et ciment gris interdit).
- e - Les ouvertures verticales seront préférées aux ouvertures horizontales.

## **III - Menuiseries**

- a - Les anciennes menuiseries bois doivent être réhabilitées autant que possible à l'identique.
- b - Les matériaux brillants ou réfléchissant la lumière sont interdits.
- c - les volets roulants sont autorisés à condition de conserver les anciens volets et que le coffre soit masqué.

## **IV- Toitures**

- a - Les toitures doivent être réalisées en ardoises ou en tuiles terre cuite (nuance vieille tuile) ou en matériau d'aspect et de couleur similaire, à l'exception du bac-acier, de la tôle ondulée qui sont interdits.  
La toiture devra avoir au moins deux pentes qui seront comprises entre 35 et 45°, comme la plupart des constructions traditionnelles. Pour les annexes, les extensions ou les bâtiments adossés, la pente peut descendre en dessous et la toiture peut ne présenter qu'une seule pente. Les vérandas sont autorisées (verre, matériaux composites...).
- b - Les toitures terrasses sont interdites sauf pour les annexes, les extensions ou les bâtiments adossés.
- c - Les toitures peuvent aussi être réalisées en zinc, cuivre, bois, ou être végétalisées, pour permettre la création architecturale. Dans ce cas, le nombre de pentes et l'inclinaison ne sont pas réglementées.

## **V - Sous-sols**

- a - Les reliefs artificiels pour créer des sous-sols sont interdits.
- b - Les sous-sols sont à éviter . Dans le cas contraire, le niveau du plancher du rez de chaussée sera limité à +0,60 mètre au maximum par rapport au terrain naturel avant construction.

## **VI - Clôtures**

- a - Les murs de pierre et haies traditionnelles existants en clôture doivent être conservés, restaurés, rebâties à l'identique ou replantées en utilisant des essences locales. Seuls les percements strictement nécessaires à l'accès de la construction sont admis.

- b - Les murs constitués d'agglomérés de ciment bruts et de panneaux de béton préfabriqués sont interdits.
- c - Le choix de la clôture non visible des voies ouvertes à circulation sera laissé libre sous réserve des alignés précédents.
- d - Le long des voies ouvertes à la circulation, s'il est prévu une clôture, elle sera constituée d'une haie composée d'au moins 2 essences locales ou d'un muret de 40 cm maximum en maçonnerie enduite ou traité à l'identique du mur de façade de la construction principale. Il peut être rehaussé d'une grille ou de tout autre système à claire-voie et doublé éventuellement d'une haie.

#### **ARTICLE UB 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES.**

Le stationnement des véhicules automobiles ou deux-roues doit être assuré en dehors des voies publiques et doit correspondre aux besoins des constructions et installations. Il est exigé les minima particuliers suivants (ne s'applique pas aux constructions existantes que ce soit pour leur aménagement, extension ou changement de destination) :

##### **I - Pour les constructions à usage d'habitation**

Une place de stationnement par logement.

##### **II - Pour les constructions à usage de bureau ou de service (y compris les bâtiments publics)**

Au minimum une place de stationnement par 25 m<sup>2</sup> de surface de plancher hors œuvre nette de l'immeuble affectée aux bureaux ou services.

##### **III - Pour les établissements commerciaux**

###### **a - Commerces courants**

Une surface affectée au stationnement au moins égale à 30% de la surface de plancher hors œuvre nette de l'établissement affectée à la surface de vente.

###### **b - Hôtels et restaurants**

Une place de stationnement par chambre, deux places de stationnement pour 10 m<sup>2</sup> de restaurant.

#### **ARTICLE UB 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS.**

- a - Les espaces libres de toute construction devront être aménagés et plantés en espace minéral et végétal organisé.
- b - Les aires de stationnement à l'air libre devront être arborées à raison d'au moins un arbre de haute tige pour 3 places de stationnement.
- c - Il est recommandé que les haies comportent au moins 2 des essences locales suivantes:  
 Cornouiller sanguin (*Cornus sanguinea*) - Cornouiller mâle (*Cornus mas*) - Houx (*Hex aquifolium*) - Erable champêtre (*Acer campestre*) - Fusain d'Europe (*Euonymus europeae*)  
 Chêne pédonculé (*Quercus robur*) - Charme commun (*Carpinus betulus*) - Chêne sessiles (*Quercus petraea*)  
 Hêtre (*Fagus sylvatica*) - Saule sp. (*Salix sp.*) - Groseillier à maquereau (*Ribes uva-crispa*)  
 Viorne lantane (*Viburnum lantana*) - Buis (*Buxus sempervireus*) - Troène commun (*Ligustrum vulgare*) - If (*Taxus bacata*)  
 Les arbres recommandés sont les arbres fruitiers (pommiers, poiriers) et les chênes, frênes, cormiers, sorbiers, érables, charmes...  
 Essences à éviter : peupliers et thuyas.

### **SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

#### **ARTICLE UB 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.) Non réglementé**

## **CHAPITRE III**

### **DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UC**

#### **CARACTERE DE LA ZONE**

La zone UC correspond à la zone urbaine périphérique peu dense du bourg et de Moiry. Elle est composée principalement de maisons individuelles.

La zone UC comprend un secteur UCx pour la protection des sites archéologiques.

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

##### **ARTICLE UC 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES.**

Sont interdites uniquement les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Le stationnement isolé de caravanes ou de campeurs pendant plus de trois mois sur un même terrain (< 6 caravanes et < 20 campeurs).
- Les terrains de camping et de caravanage.
- Les parcs résidentiels de loisirs (ordinaires ou à caractère hôtelier).
- Les villages de vacances et résidences de tourisme.
- Les aires d'accueil et de stationnement pour les gens du voyage.
- Les garages collectifs et expositions ventes de caravanes.
- Les parcs d'attraction.
- Les dépôts de véhicules hors d'usage susceptibles de contenir au moins 10 unités.
- Les affouillements et exhaussements du sol de plus de 100 m<sup>2</sup> et de plus de 2 m de dénivelé.
- Les carrières et gravières.
- Les constructions nouvelles à usage agricole,
- Les constructions nouvelles et les lotissements à usage industriel,
- Les nouvelles installations classées
- Les occupations et utilisations du sol autorisées à l'article UC2 si elles ne respectent pas les conditions énoncées.

##### **ARTICLE UC 2- TYPES D'OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES**

###### **I - Rappel**

- a - Dans le secteur UCx, avant tous travaux (constructions, assainissement, labours profonds...) entraînant des terrassements et affouillements, la Direction Régionale des Affaires Culturelles, service régional de l'Archéologie, doit être prévenue afin de pouvoir réaliser, à titre préventif, toutes les interventions nécessaires à l'étude scientifique ou à la protection du patrimoine archéologique.
- b - Les démolitions sont soumises au permis de démolir, dans le champ d'application territorial prévu à l'article L.430-1 du Code de l'Urbanisme.

###### **II - Dans l'ensemble de la zone UC, les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont autorisées que si elles respectent les conditions énoncées :**

- a - Les constructions à usage d'habitation, sanitaire, scolaire ou hôtelier, lorsqu'elles sont situées dans les zones de nuisances de bruit figurant sur les plans des informations utiles, sont autorisées à condition que soient prises les dispositions réglementaires relatives à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation contre les bruits de l'espace extérieur.

Sont aussi admises les occupations et utilisations du sol suivantes sous réserve :

- qu'elles n'entraînent pour le voisinage aucune incommodité et, en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucune insalubrité ni aucun sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens,
- que le volume et l'aspect extérieur des constructions soient compatibles avec le milieu environnant.
- b - L'extension ou la transformation d'installations classées pour la protection de l'environnement, soumises à autorisation ou à déclaration.
- c - Les constructions affectées aux commerces, bureaux, hôtels, services et artisanat.

## SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

### ARTICLE UC 3 - ACCES ET VOIRIE

#### 1 - Accès

- a - Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès automobile, permettant notamment l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur des fonds voisins bénéficiant d'une servitude de passage instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil.
- b - Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de manière à apporter la moindre gêne à la circulation publique et prendre un minimum d'accès sur les voies publiques.
- c - Sur un même tènement, un accès commun pourra être imposé à toutes les constructions implantées sur les parcelles issues de la division de la propriété d'origine.
- d - Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies, les accès doivent, dans toute la mesure du possible, s'effectuer à partir de la voie présentant le moindre risque pour la circulation générale.
- e - Tout nouvel accès automobile direct sur la RN 7 est interdit.

#### 2 - Voirie

- a - Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées dont les dimensions, formes et caractéristiques techniques sont adaptées à l'ensemble des fonctions qu'elles assurent, en particulier à la nature et à l'intensité du trafic qu'elles supportent ou des opérations qu'elles doivent desservir et à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiées.
- b - Ces voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, notamment une plate-forme minimale de 3,5m et hauteur sous porche minimale de 3,5m.
- c - Les nouvelles voies en impasse sont à éviter. Dans le cas où aucune autre solution n'est possible, celles-ci devront permettre de faire demi-tour.
- d - Pour les voies de desserte primaire des lotissements, le plan-masse de l'opération doit prévoir en espace non privatif la possibilité de raccordement avec les lotissements mitoyens.

### ARTICLE UC 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

#### 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 munie, selon les cas, d'un dispositif anti-retour d'eau.

#### II - Assainissement

##### a - Eaux usées

Toute construction ou installation doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement en respectant les caractéristiques de ce réseau. L'évacuation directe des eaux et matières usées, même traitées, est interdite dans les fossés, cours d'eau et réseaux pluviaux.

En l'absence de réseau collectif et seulement dans ce cas, les eaux usées doivent être traitées par un dispositif d'assainissement non collectif adapté aux caractéristiques du terrain. Le dispositif d'assainissement non collectif doit pouvoir être déconnecté, pour un raccordement direct de la construction ou de l'installation au réseau collectif lors de la création de ce dernier.

##### b - Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur. En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain. Notamment, la réalisation de bassins d'écrêtements pourra s'avérer nécessaire pour la maîtrise des problèmes hydrauliques dans le bassin du Riau.

#### III - Electricité - Téléphone – Câble - Gaz

Le raccordement en électricité, télécommunication et câble des constructions nouvelles doit se faire en souterrain.

## **ARTICLE UC 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Non réglementé.

## **ARTICLE UC 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES**

- a - Toute construction ou installation doit être édifiée à une distance de l'alignement des voies existantes, à modifier ou à créer au moins égale à 5 mètres.
- b - Toutefois, des implantations différentes peuvent être admises :
- Si les constructions voisines sont déjà implantées suivant un recul différent, ou dans le cas de "dent creuse". La limite d'implantation peut alors être celle de l'une des constructions voisines.
  - Pour la reconstruction, l'aménagement et l'extension de bâtiments existants qui ne sont pas implantés selon les prescriptions du PLU à condition que le retrait existant ne soit pas diminué..
  - Pour les bâtiments publics et les bâtiments et ouvrages nécessaires au bon fonctionnement des services et réseaux publics et d'intérêt collectif (transformateurs, château d'eau, lignes électriques...).
  - Pour les saillies de faible importance (balcons, loggias...).

## **ARTICLE UC7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

- a - Si le bâtiment à construire ne jouxte pas la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à trois mètres ( $L \geq H/2 \geq 3m$ ).
- b - Toutefois, une implantation différente peut être admise :
- Pour la reconstruction après sinistre, l'aménagement ou l'extension de bâtiments existants qui ne sont pas implantés selon les prescriptions du PLU à condition que le retrait existant ne soit pas diminué.
  - Pour les bâtiments et ouvrages nécessaires au bon fonctionnement des services et réseaux publics et d'intérêt collectif (transformateurs, château d'eau, lignes électriques...).
  - Pour les saillies de faible importance (balcons, loggias...).

## **ARTICLE UC 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME UNITE FONCIERE.**

Non réglementé.

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

Non réglementé.

## **ARTICLE UC 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS.**

### **I- Conditions de mesure**

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel jusqu'à l'acrotère ou l'égout du toit du bâtiment (ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclues).

### **II -Hauteur maximale à l'égout**

La hauteur des constructions ne peut excéder 6 mètres, plus un seul niveau de combles autorisé.

### **III- Cette hauteur peut être dépassée**

- a - Pour les bâtiments et ouvrages nécessaires au bon fonctionnement des services publics (transformateurs, château d'eau, lignes électriques...) et réseaux d'intérêt public.
- b - Dans le cas d'une reconstruction d'un bâtiment sinistré, de l'aménagement ou de l'extension de bâtiments existants sous réserve que la hauteur n'excède pas la hauteur initiale et que la reconstruction ne porte pas atteinte à l'ensemble urbain dans lequel elle s'inscrit.

## **ARTICLE UC 11 - ASPECT EXTERIEUR**

### **I - Principe général**

- a - Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation des prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leur dimension ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère des lieux avoisinants, des sites, des paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.



- b - Les constructions doivent présenter un volume, un aspect et des matériaux en harmonie avec ceux des constructions avoisinantes et s'intégrant parfaitement dans leur environnement immédiat.
- c - Les pastiches d'architecture archaïque ou étrangère à la région, les imitations de matériaux sont interdits.
- d - Tout ouvrage technique sera conçu et implanté avec soin pour assurer une intégration optimale dans l'environnement naturel et le domaine bâti.

## **II -Façades**

### 1 - Pour les constructions à usage d'habitation

- a - Les matériaux et couleurs utilisées doivent s'harmoniser avec le bâti environnant ou traditionnel.
- b - L'emploi à nu des matériaux fabriqués en vue d'être recouvert d'un enduit ou d'un parement, tels que briques creuses, aggloméré est interdit.
- c - Les enduits doivent être de type traditionnel ou monocouche. Il sera préféré des enduits à la chaux. Les matériaux locaux (sable de Loire) peuvent servir de composant pour ces enduits, afin de retrouver les textures et teintes traditionnelles locales. Les enduits de ciment gris ou le blanc sont interdits.
- d - Les matériaux brillants ou réfléchissant la lumière sont interdits.
- e - Les bâtiments annexes doivent être traités en harmonie avec le bâtiment principal.
- f - Pour les bâtiments de style traditionnel, il sera préféré des ouvertures plus hautes que larges. Une attention particulière sera apportée à l'ordonnancement des fenêtres.

### 2 - Pour les constructions à usage d'activité

- a - Sur les bâtiments traditionnels, on maintiendra dans la mesure du possible le matériau existant (réfection d'enduit à la chaux ton ocre par exemple...).
- b - Le bardage bois est conseillé. Le bardage métallique est toléré à l'exception des couleurs vives et du vert ou du blanc. On préférera les tons gris-beige aux tons trop clairs.
- c - L'emploi à nu des matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un enduit ou d'un parement est interdit.
- d - Sur les bâtiments d'activités, une attention particulière sera portée au soubassement qui sera enduit ou masqué. Les soubassements en agglomérés doivent être enduits (Ton ocre. Blanc et ciment gris interdit).
- e - Les ouvertures verticales seront préférées aux ouvertures horizontales.

## **III - Menuiseries**

- a - Les anciennes menuiseries bois doivent être réhabilitées autant que possible à l'identique.
- b - Les matériaux brillants ou réfléchissant la lumière sont interdits.
- c - les volets roulants sont autorisés à condition de conserver les anciens volets et que le coffre soit masqué.

## **IV- Toitures**

- a - Les toitures doivent être réalisées en ardoises ou en tuiles terre cuite (nuance vieille tuile) ou en matériau d'aspect et de couleur similaire, à l'exception du bac-acier, de la tôle ondulée qui sont interdits.  
La toiture devra avoir au moins deux pentes qui seront comprises entre 35 et 45°, comme la plupart des constructions traditionnelles. Pour les annexes, les extensions ou les bâtiments adossés, la pente peut descendre en dessous et la toiture peut ne présenter qu'une seule pente. Les vérandas sont autorisées (verre, matériaux composites...).
- b - Les toitures terrasses sont interdites sauf pour les annexes, les extensions ou les bâtiments adossés.
- c - Les toitures peuvent aussi être réalisées en zinc, cuivre, bois, ou être végétalisées, pour permettre la création architecturale. Dans ce cas, le nombre de pentes et l'inclinaison ne sont pas réglementées.

## **V - Sous-sols**

- a - Les reliefs artificiels pour créer des sous-sols sont interdits.
- b - Les sous-sols sont à éviter . Dans le cas contraire, le niveau du plancher du rez de chaussée sera limité à +0,60 mètre au maximum par rapport au terrain naturel avant construction.

## **VI - Clôtures**

- a - Les murs de pierre et haies traditionnelles existants en clôture doivent être conservés, restaurés, rebâties à l'identique ou replantées en utilisant des essences locales. Seuls les percements strictement nécessaires à l'accès de la construction sont admis.

- b - Les murs constitués d'agglomérés de ciment bruts et de panneaux de béton préfabriqués sont interdits.
- c - Le choix de la clôture non visible des voies ouvertes à circulation sera laissé libre sous réserve des alinéas précédents.
- d - Le long des voies ouvertes à la circulation, s'il est prévu une clôture, elle sera constituée d'une haie composée d'au moins 2 essences locales ou d'un muret en maçonnerie enduite ou traité à l'identique du mur de façade de la construction principale. Il peut être rehaussé d'une grille ou de tout autre système à claire-voie et doublé éventuellement d'une haie.

#### **ARTICLE UC 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES.**

Le stationnement des véhicules automobiles ou deux-roues doit être assuré en dehors des voies publiques et doit correspondre aux besoins des constructions et installations. Il est exigé les minima particuliers suivants (ne s'applique pas aux constructions existantes que ce soit pour leur aménagement, extension ou changement de destination) :

##### **I - Pour les constructions à usage d'habitation**

Deux places de stationnement par logement.

##### **II - Pour les constructions à usage de bureau ou de service (y compris les bâtiments publics)**

Au minimum une place de stationnement par 25 m<sup>2</sup> de surface de plancher hors œuvre nette de l'immeuble affectée aux bureaux ou services.

##### **III - Pour les établissements commerciaux**

###### **a - Commerces courants**

Une surface affectée au stationnement au moins égale à 30% de la surface de plancher hors œuvre nette de l'établissement affectée à la surface de vente.

###### **b - Hôtels et restaurants**

Une place de stationnement par chambre, deux places de stationnement pour 10 m<sup>2</sup> de restaurant.

#### **ARTICLE UC 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS.**

- a - L'implantation des constructions doit respecter au mieux la végétation existante. Les plantations existantes (haies ou arbres) doivent être maintenues dans la mesure du possible ou remplacées si nécessaire par des plantations d'espèces indigènes équivalentes ou mentionnées dans la liste alinéa d.
- b - Les espaces libres de toute construction devront être aménagés et plantés en espace minéral et végétal organisé.
- c - Les aires de stationnement à l'air libre devront être arborées à raison d'au moins un arbre de haute tige pour 3 places de stationnement.
- d - Les dépôts éventuels doivent être dissimulés à la vue depuis les espaces publics par des plantations arbustives non résineuses.
- e - Il est recommandé que les haies comportent au moins 2 des essences locales suivantes:  
 Cornouiller sanguin (*Cornus sanguinea*) - Cornouiller mâle (*Cornus mas*) - Houx (*Hex aquifolium*) - Erable champêtre (*Acer campestre*) - Fusain d'Europe (*Euonymus europeae*)  
 Chêne pédonculé (*Quercus robur*) - Charme commun (*Carpinus betulus*) - Chêne sessile (*Quercus petraea*)  
 Hêtre (*Fagus sylvatica*) - Saule sp. (*Salix sp.*) - Groseillier à maquereau (*Ribes uva-crispa*)  
 Viorne lantane (*Viburnum lantana*) - Buis (*Buxus sempervireus*) - Troène commun (*Ligustrum vulgare*) - If (*Taxus bacata*)  
 Les arbres recommandés sont les arbres fruitiers (pommiers, poiriers) et les chênes, frênes, cormiers, sorbiers, érables, charmes...  
 Essences à éviter : peupliers et thuyas.

### **SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

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

Non réglementé

## **CHAPITRE V**

### **DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UE**

#### **CARACTERE DE LA ZONE**

Il s'agit d'une zone réservée principalement à l'implantation d'activités industrielles, artisanales, commerciales ou de services.

La zone UE proprement dite concerne le Champ des Perches. Elle comprend deux secteurs :

- secteur UEa : la petite zone à la sortie nord-est du bourg le long de la RD 203
- secteur UEb : un terrain le long de la rue des Fonds Bouillants, à la sortie est du bourg.

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

##### **Article UE 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DE SOL INTERDITES**

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol autres que celles mentionnées à l'article UE2 ainsi que les occupations et utilisations du sol mentionnées à l'article UE2 si elles ne respectent pas les conditions énoncées.

##### **Article UE 2 - TYPES D'OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES**

**I- Dans l'ensemble de la zone UE, les occupations et utilisations du sol suivantes sont autorisées si elles respectent les conditions énoncées :**

- a - Les bâtiments et ouvrages nécessaires au bon fonctionnement des services et réseaux publics et d'intérêt collectif (transformateurs, château d'eau...).
- b - L'aménagement et l'extension des constructions à usage d'habitation existantes et la construction de leurs annexes, les ouvrages ou installations qui leur sont liées.
- c - En cas de sinistre, la reconstruction sur place et sans changement d'affectation (ou pour une affectation autorisée dans la zone).

**II- Dans le secteur UEa, les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont autorisées que si elles respectent les conditions énoncées :**

- a - L'aménagement des constructions existantes autres que celles autorisées dans la zone.

**III- Dans le secteur UEb et dans la zone UE proprement dite, les occupations et utilisations du sol suivantes sont aussi autorisées si elles respectent les conditions énoncées :**

- a - L'aménagement et l'extension des constructions existantes autres que celles autorisées dans la zone, et la construction de leurs annexes, les ouvrages ou installations qui leur sont liées.
- b - Les constructions à usage d'activités tels les commerces, l'artisanat, les bureaux et services, les industries et entrepôts commerciaux...
- c - Les lotissements à usage d'activités.
- d - Les dépôts de véhicules susceptibles de contenir au moins 10 unités.
- e - Les constructions à usage d'habitation ne sont admises que si elles sont destinées au logement des personnes dont la présence permanente sur la zone est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance ou le gardiennage des établissements et services généraux de la zone.

**IV- Dans la zone UE proprement dite, les occupations et utilisations du sol suivantes sont aussi autorisées si elles respectent les conditions énoncées :**

- a - La création ou l'extension des installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation ou à déclaration sous réserve :
  - qu'il n'en résulte pour le voisinage aucune incommodité et, en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucune insalubrité ni aucun sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens,
  - que le volume et l'aspect extérieur des constructions soient compatibles avec le milieu environnant.

## SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

### ARTICLE UE 3 - ACCES ET VOIRIE

#### 1 - Accès

- a - Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès automobile, permettant notamment l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur des fonds voisins bénéficiant d'une servitude de passage instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil.
- b - Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de manière à apporter la moindre gêne à la circulation publique et prendre un minimum d'accès sur les voies publiques.
- c - Sur un même tènement, un accès commun pourra être imposé à toutes les constructions implantées sur les parcelles issues de la division de la propriété d'origine.
- d - Tout accès direct sur la RD 58 est interdit.
- e - Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies, les accès doivent, dans toute la mesure du possible, s'effectuer à partir de la voie présentant le moindre risque pour la circulation générale.

#### 2 - Voirie

- a - Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées dont les dimensions, formes et caractéristiques techniques sont adaptées à l'ensemble des fonctions qu'elles assurent, en particulier à la nature et à l'intensité du trafic qu'elles supportent ou des opérations qu'elles doivent desservir et à l'importance et la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiées.
- b - Ces voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.
- c - La largeur de plateforme des voies nouvelles publiques et privées ne doit pas être inférieure à 10 m pour les voies primaires des opérations, 8 m pour les voies secondaires.
- d - Les nouvelles voies en impasse sont à éviter. Dans le cas où aucune autre solution n'est possible, celles-ci devront permettre de faire demi-tour.
- e - Pour les voies de desserte primaire des lotissements, le plan-masse de l'opération doit prévoir en espace non privatif la possibilité de raccordement avec les lotissements mitoyens.

### ARTICLE UE 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

#### 1 - 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, selon les cas, d'un dispositif anti-retour d'eau.

#### 2 - Assainissement

L'évacuation directe des eaux et matières usées, même traitées, est interdite dans les fossés, cours d'eau et réseaux pluviaux.

##### a - Eaux usées.

Toute construction ou installation doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement en respectant les caractéristiques de ce réseau. L'évacuation directe des eaux et matières usées, même traitées, est interdite dans les fossés, cours d'eau et réseaux pluviaux.

En l'absence de réseau collectif et seulement dans ce cas, les eaux usées doivent être traitées par un dispositif d'assainissement non collectif adapté aux caractéristiques du terrain. Le dispositif d'assainissement non collectif doit pouvoir être déconnecté, pour un raccordement direct de la construction ou de l'installation au réseau collectif lors de la création de ce dernier.

L'évacuation des eaux usées industrielles dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à l'établissement d'une convention avec le gestionnaire de réseau et à un prétraitement.

##### b - Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur. En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux nécessaires à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire, qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

### **3 - Electricité - Téléphone – Câble - Gaz**

Le raccordement en électricité, télécommunication et câble des constructions nouvelles doivent se faire en souterrain.

### **ARTICLE UE 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS.**

Non réglementé.

### **ARTICLE UE 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES.**

a - Toute construction ou installation doit être édifée à une distance de l'alignement des voies existantes à modifier ou à créer de :

- 10 mètres par rapport à l'alignement de la RD 58 et de la RD 133.
- 5 mètres par rapport à l'alignement des autres voies publiques ou privées.

b - Toutefois, des implantations différentes peuvent être admises :

- Pour la reconstruction après sinistre, l'aménagement ou l'extension de bâtiments existants qui ne sont pas implantés selon les prescriptions du PLU à condition de ne pas diminuer le retrait existant.
- Pour les bâtiments publics et les bâtiments et ouvrages nécessaires au bon fonctionnement des services et réseaux publics et d'intérêt collectif (transformateurs, château d'eau, lignes électriques...).

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

a - La distance, comptée horizontalement, de tout point d'un bâtiment au point le plus proche des limites séparatives doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieur à 4 mètres ( $L \geq H/2 \geq 4$  m).

b - Toutefois, une implantation différente peut être admise:

- Pour la reconstruction après sinistre, l'aménagement ou l'extension de bâtiments existants qui ne sont pas implantés selon les prescriptions du PLU à condition de ne pas diminuer le retrait existant.
- Pour les bâtiments publics et les bâtiments et ouvrages nécessaires au bon fonctionnement des services et réseaux publics et d'intérêt collectif (transformateurs, château d'eau, lignes électriques...).

### **ARTICLE UE 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME UNITE FONCIERE**

Non réglementé.

### **ARTICLE UE 9 - EMPRISE AU SOL**

a - L'emprise au sol est la projection au sol des surfaces couvertes.

b - L'emprise de la construction ne doit pas dépasser 60% de la surface de la parcelle.

b - Toutefois, des implantations différentes peuvent être admises :

- Pour les bâtiments publics et les bâtiments et ouvrages nécessaires au bon fonctionnement des services et réseaux publics et d'intérêt collectif (transformateurs, château d'eau, lignes électriques...).

### **ARTICLE UE 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

#### **1 - Conditions de mesure**

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel jusqu'à l'acrotère ou l'égout du toit du bâtiment (ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclues).

#### **2 - Hauteur absolue**

La hauteur des constructions ne peut excéder 10 mètres pour les constructions à usage d'activités, 7 mètres plus un seul niveau de combles autorisé pour les constructions à usage d'habitation qui ne sont pas intégrées à un bâtiment d'activités.

#### **3 - Toutefois, cette hauteur peut être dépassée :**

a - Dans le cas de reconstruction ou d'aménagement de bâtiments existants sous réserve que la hauteur reconstruite n'excède pas la hauteur initiale.

b - Pour les bâtiments et ouvrages nécessaires au bon fonctionnement des services et réseaux publics et d'intérêt collectif (transformateurs, château d'eau, lignes électriques...), lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.

## ARTICLE UE 11 - ASPECT EXTERIEUR

### I - Généralités

- a - Les constructions et installations ne doivent, par leur situation, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains.
- b - Les constructions doivent présenter un volume, un aspect et des matériaux en harmonie avec les constructions de la zone.
- c - Tout ouvrage technique sera conçu et implanté avec soin pour assurer une intégration optimale dans l'environnement naturel et le domaine bâti.
- d - Pour les bâtiments d'activités, l'implantation doit tenir compte de l'organisation de l'activité et en particulier de ses accès, des bâtiments annexes et des lieux de stockage. Par exemple, le stationnement du personnel et du public pourra être différencié, tout comme les lieux de déchargement de matériaux...

### II - Toitures

- a - La pente et les matériaux des toits est non réglementé.
- b - Les matériaux de couverture ne doivent pas être brillants ou réfléchissants.

### III- Bâtiments annexes

- a - Les constructions annexes et les lieux de stockage seront dans la mesure du possible, intégrés aux bâtiments principaux.
- b - S'ils ne peuvent être intégrés à la construction principale, ils doivent être traités en harmonie avec la façade principale.
- c - Les annexes techniques et aires de stockage situées à l'extérieur des bâtiments seront, lorsqu'ils sont autorisés, masqués par des aménagements paysagers, sauf si leur aspect est soigné et destiné à la présentation au public.

### IV-Sigle, raison sociale, enseigne, publicité

- a - Publicité et affichage doivent être conformes aux dispositions de la réglementation nationale en vigueur.
- b - L'accumulation d'informations est à éviter.
- c - Les systèmes d'éclairage doivent être non éblouissants, notamment aux abords des voies de circulation.

### V- Abords et Clôtures

- a - Les abords des bâtiments d'activités en bardage métallique devront être paysagés. Une haie composée d'essences locales diverses sera plantée en clôture. Des rideaux boisés, alignement d'arbres, bosquets... devront accompagner le bâtiment, en fonction du site environnant et de la visibilité du bâtiment.
- b - Le grillage, s'il est indispensable pour des raisons techniques ou de sécurité, sera implanté à l'intérieur de la parcelle par rapport à la haie qui se situera sur la limite séparative.

## ARTICLE UE 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES.

Les places réservées au stationnement des véhicules doivent correspondre aux besoins des constructions admises dans la zone et être réalisées en dehors des voies publiques.

### 1 - Normes : il doit être aménagé au minimum :

- Pour les constructions à usage d'habitation : 1 place de stationnement par logement.
- Pour les constructions à usage de bureau ou service : 1 place de stationnement par 25 m<sup>2</sup> de surface de plancher hors œuvre nette de l'immeuble affectée aux bureaux ou services.
- Pour les établissements industriels : 1 place de stationnement pour 80m<sup>2</sup> de SHON de la construction.  
A cet espace s'ajoute les espaces réservés pour le stationnement des camions et divers véhicules de gabarit exceptionnel.
- Pour les établissements commerciaux :
  - Commerces courants : Une surface affectée au stationnement au moins égale à 30% de la surface de plancher hors œuvre nette de l'établissement affectée à la surface de vente.
  - Salles de spectacles et de réunions : 1 place de stationnement pour deux personnes accueillies

- Hôtels et restaurants : 1 place de stationnement par chambre, 2 places pour 10 m<sup>2</sup> de restaurant.

**2 - Pour les établissements non prévus ci-dessus, le nombre de places de stationnement doit être en rapport avec leur capacité d'accueil.**

### **ARTICLE UE 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS.**

a - Les espaces libres de toute construction, privés ou communs, doivent être aménagés et plantés en espace minéral et végétal organisé. Des plantations, comportant si nécessaire des arbres de haute tige, doivent être réalisées notamment pour contribuer à l'insertion visuelle dans leur environnement des bâtiments visibles depuis les voies publiques (volumes importants, arrières de bâtiments, etc).

c - Les aires de stationnement à l'air libre devront être arborées à raison d'au moins un arbre de haute tige pour 3 places de stationnement.

d - Les haies devront être composées d'essences locales diverses (au moins deux espèces différentes) Cornouiller sanguin (*Cornus sanguinea*) - Cornouiller mâle (*Cornus mas*) - Houx (*Hex aquifolium*) - Erable champêtre (*Acer campestre*) - Fusain d'Europe (*Euonymus europeae*)

Chêne pédonculé (*Quercus robur*) - Charme commun (*Carpinus betulus*) - Chêne sessile (*Quercus petraea*)

Hêtre (*Fagus sylvatica*) - Saule sp. (*Salix sp.*) - Groseillier à maquereau (*Ribes uva-crispa*)

Viorne lantane (*Viburnum lantana*) - Buis (*Buxus sempervireus*) - Troène commun (*Ligustrum vulgare*) - If (*Taxus bacata*)

Les arbres recommandés sont les arbres fruitiers (pommiers, poiriers) et les chênes, frênes, cormiers, sorbiers, érables, charmes...

Essences à éviter : peupliers et thuyas.

## **SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

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

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

# CHAPITRE VI

## DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UL

### CARACTERE DE LA ZONE

Zone urbaine spécialisée destinée à accueillir des constructions liées aux loisirs, aux sports et au tourisme. La zone UL comprend un secteur ULm correspondant au pôle de services autour de la mairie, qui regroupe la mairie et les écoles.

### SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

#### Article 1 UL 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DE SOL INTERDITES

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol autres que celles mentionnées à l'article UL.

#### Article 1 UL 2 - TYPES D'OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

Dans l'ensemble de la zone :

- a - Les bâtiments et ouvrages nécessaires au bon fonctionnement des services et réseaux publics et d'intérêt collectif (transformateurs, château d'eau...).
- b - L'aménagement et l'extension mesurée des constructions existantes autres que celles autorisées dans la zone, et la construction de leurs annexes, les ouvrages ou installations qui leur sont liées.
- c - En cas de sinistre, la reconstruction sur place et sans changement d'affectation (ou pour une affectation autorisée dans la zone) dans la limite d'emprise au sol du bâtiment préexistant.
- d - Les constructions à usage d'habitation ne sont admises que si elles sont destinées au logement des personnes dont la présence permanente sur la zone est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance ou le gardiennage des établissements et services généraux de la zone.
- e - Les terrains aménagés de camping et de caravanage, les camps de tourisme et les camps de loisirs.
- f - Les constructions liées à aux activités sportives, de loisirs, y compris les discothèques.
- g - Les aires de stationnement si elles sont nécessaires aux constructions et installations autorisées.
- h - Les aire de jeux et de sports ouvertes au public.
- i - Les travaux, aménagements, constructions et installations liées à la vocation sportive et de loisirs et de tourisme de la zone tels que kiosques, création de cheminements, implantation de panneaux, bancs et tables pour pique-nique y compris les exhaussements et affouillements du sol liées à des aménagements compatibles avec la vocation de loisirs et de tourisme de la zone à condition qu'ils en portent pas atteinte au caractère du site.

Dans le secteur ULm, sont aussi autorisées :

- la construction des bâtiments à usage administratif, éducatif ou social et des annexes et équipements qui leur sont liés.

### SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

#### ARTICLE UL 3 - ACCES ET VOIRIE

##### 1 - Accès

- a - Pour être constructible, un terrain doit comporter un accès automobile à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin ou éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil.
- b - Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.
- c - En cas de division d'un terrain, un accès commun pourra être imposé à toutes les constructions implantées sur les parcelles issues de la division de la propriété d'origine.
- d - Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies, les accès doivent, dans toute la mesure du possible, s'effectuer à partir de la voie présentant le moindre risque pour la circulation générale.

##### 2 - Voirie

- a - Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiées.
- b - Ces voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.
- c - Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que tous véhicules puissent aisément faire demi-tour.



## **ARTICLE UL 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

### **1 - 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, selon les cas, d'un dispositif anti-retour d'eau

### **2 - Assainissement**

#### **a) Eaux usées**

Toute construction ou installation doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement en respectant les caractéristiques de ce réseau. L'évacuation directe des eaux et matières usées, même traitées, est interdite dans les fossés, cours d'eau et réseaux pluviaux.

En l'absence de réseau collectif et seulement dans ce cas, les eaux usées doivent être traitées par un dispositif d'assainissement non collectif adapté aux caractéristiques du terrain. Le dispositif d'assainissement non collectif doit pouvoir être déconnecté, pour un raccordement direct de la construction ou de l'installation au réseau collectif lors de la création de ce dernier.

#### **b) Eaux pluviales**

Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur. En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux nécessaires à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire, qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

## **ARTICLE UL 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Non réglementé.

## **ARTICLE UL 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES**

a - Toute construction ou installation doit être édifiée à une distance de l'alignement des voies existantes, à modifier ou à créer au moins égale à 8m.

b - Toutefois, des implantations différentes peuvent être admises :

- Si les constructions voisines sont déjà implantées suivant un recul différent, ou dans le cas de "dent creuse". La limite d'implantation peut alors être celle de l'une des constructions voisines.
- Pour la reconstruction de bâtiments existants qui ne sont pas implantés selon les prescriptions du P.L.U.
- Pour l'aménagement, l'extension et la construction d'annexes de bâtiments existants.
- Pour les bâtiments publics et les bâtiments et ouvrages nécessaires au bon fonctionnement des services et réseaux publics et d'intérêt collectif (transformateurs, château d'eau, lignes électriques...).

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

a - Toute construction peut être implanté en contiguë ou en retrait par rapport aux limites séparatives.

b - En cas de retrait, la distance, comptée horizontalement, de tout point du bâtiment au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

c - Toutefois, des implantations différentes peuvent être admises :

- Si les constructions voisines sont déjà implantées suivant un recul différent, ou dans le cas de "dent creuse". La limite d'implantation peut alors être celle de l'une des constructions voisines.
- Pour la reconstruction de bâtiments existants qui ne sont pas implantés selon les prescriptions du PLU à condition que le retrait existant ne soit pas diminué.
- Pour l'aménagement, l'extension et la construction d'annexes de bâtiments existants.
- Pour les bâtiments publics et les bâtiments et ouvrages nécessaires au bon fonctionnement des services et réseaux publics et d'intérêt collectif (transformateurs, château d'eau, lignes électriques...).

## **ARTICLE UL 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME UNITE FONCIERE.**

Il n'est pas fixé de distance minimale entre deux constructions sur un même terrain.

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

Non réglementé.

## **ARTICLE UL 10 -HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS.**

### **1 - Hauteur absolue**

La hauteur des constructions ne peut excéder 12 mètres.

### **2 - Toutefois, cette hauteur peut être dépassée :**

- a- Dans le cas de reconstruction ou d'aménagement de bâtiments existants sous réserve que la hauteur reconstruite n'excède pas la hauteur initiale et que la reconstruction ne porte pas atteinte à l'ensemble urbain dans lequel elle s'inscrit.
- b- Pour les bâtiments publics et les bâtiments et ouvrages nécessaires au bon fonctionnement des services et réseaux publics et d'intérêt collectif (transformateurs, château d'eau, lignes électriques...).
- c- Pour certains éléments techniques indispensables au bon fonctionnement des activités admises dans la zone (tribunes, gymnase...)

## **ARTICLE UL 11 - ASPECT EXTERIEUR**

### **1 -Principe général**

- a -Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation des prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leur dimension ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère des lieux avoisinants, des sites, des paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.
- b -Les constructions doivent présenter un volume, un aspect et des matériaux en harmonie avec ceux des constructions avoisinantes ou s'intégrant parfaitement dans leur environnement immédiat.
- c - Les pastiches d'architecture archaïque ou étrangères à la région, les imitations de matériaux sont interdits.
- d -Tout ouvrage technique sera conçu et implanté avec soin pour assurer une intégration optimale dans l'environnement naturel et le domaine bâti.

### **2 -Toitures**

- a -Les matériaux de couverture ne doivent pas être brillants ou réfléchissants.
- b -La tôle ondulée est interdite en couverture.

### **3 - Façades**

- a -L'emploi à nu de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un enduit ou d'un parement, tels que briques creuses, aggloméré, est interdit.

### **5 - Clôtures**

- a -Les haies champêtres existantes en clôture doivent être conservées, restaurées ou replantées à l'identique. Seuls les percements strictement nécessaires à l'accès de la construction sont admis.
- b - Les murs constitués d'agglomérés de ciment bruts et de panneaux de béton préfabriqués sont interdits.
- c - Les clôtures seront constituées de haies composées d'essences locales diverses.
- d - Le grillage, s'il est indispensable pour des raisons techniques ou de sécurité, sera implanté à l'intérieur de la parcelle par rapport à la haie qui se situera sur la limite séparative. La hauteur du grillage est fixée à 1,20 mètres (sauf impossibilités techniques), la haie ne devant pas le laisser apparaître à terme.

## **ARTICLE UL 12 -STATIONNEMENT DES VEHICULES.**

Les places réservées au stationnement des véhicules doivent correspondre aux besoins des constructions admises dans la zone et être réalisées en dehors des voies publiques.

## **ARTICLE UL 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS.**

- a -L'implantation des constructions doit respecter au mieux la végétation existante. Les espaces libres de toute construction, privés ou communs, doivent être aménagés ou plantés.
- b - Les haies devront être composées d'essences locales diverses (au moins deux espèces différentes).

## **SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

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

Non réglementé

## **TITRE III**

### **DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER**

## **CHAPITRE VII**

### **DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AU**

#### **CARACTERE DE LA ZONE**

Cette zone à urbaniser correspond aux secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation. La zone 1AU est destinée à étendre, à moyen terme, la zone UC du centre bourg dans le secteur dit des Poirats, avec une densité moyenne équivalente, pour accueillir principalement des habitations.

Les voies publiques et les réseaux existants à la périphérie immédiate de la zone ayant une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de la zone, les constructions peuvent être admises dès maintenant, au fur et à mesure de la réalisation des réseaux à condition de respecter les prescriptions et le schéma d'aménagement présentés dans les orientations d'aménagement.

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

##### **Article 1AU 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DE SOL INTERDITES**

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol autres que celles mentionnées à l'article 1AU2 ainsi que les occupations et utilisations du sol autorisées qui ne respecteraient pas les conditions énoncées à l'article 1AU2.

##### **Article 1AU 2 - TYPES D'OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES**

**Sont autorisées les occupations et utilisations du sol suivantes au fur et à mesure de la réalisation des équipements sous réserve qu'elles respectent les conditions énoncées :**

- d'être compatibles avec les Orientations d'Aménagement.
  - que la capacité des voiries, réseaux d'eau, d'électricité et d'assainissement collectif desservant l'opération soit suffisante et adaptée à l'opération.
- a - Les bâtiments et ouvrages nécessaires au bon fonctionnement des services et réseaux publics et d'intérêt collectif (transformateurs, château d'eau...).
  - b - L'aménagement et l'extension mesurée des constructions existantes autres que celles autorisées dans la zone, et la construction de leurs annexes, les ouvrages ou installations qui leur sont liées.
  - c - En cas de sinistre, la reconstruction de bâtiments existants, sur place et sans changement d'affectation (ou pour une affectation autorisée dans la zone) dans la limite d'emprise au sol préexistante.
  - d - Les constructions à usage d'habitation, de commerce, de services et de petit artisanat,
  - e - Les lotissements à usage d'habitations, groupe d'habitations.
  - f - Les équipements publics, en particulier ceux faisant l'objet d'un emplacement réservé au P.L.U.

#### **SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL**

##### **Article 1AU 3 - ACCES ET VOIRIE**

###### **1 – Accès**

- a - Pour être constructible, un terrain doit comporter un accès automobile, permettant notamment l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds bénéficiant d'une servitude de passage instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, par application de l'article 682 du Code Civil.
- b - Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.
- c - En cas de division d'un terrain, un accès commun pourra être imposé à toutes les constructions implantées sur les parcelles issues de la division de la propriété d'origine.

d - Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies, les accès doivent, dans toute la mesure du possible, s'effectuer à partir de la voie présentant le moindre risque pour la circulation générale.

## **2 - Voirie**

- a - Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées dont les dimensions, formes et caractéristiques techniques sont adaptées à l'ensemble des fonctions qu'elles assurent, en particulier à la nature et à l'intensité du trafic qu'elles supportent ou des opérations qu'elles doivent desservir et à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiées. Les accès doivent être aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.
- b - Ces voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.
- c - Les voies nouvelles desservant de 2 à 5 logements devront avoir une largeur minimale de 5 mètres de plateforme.
- d - Les voies nouvelles desservant plus de 5 logements devront avoir une largeur minimale de 8 mètres de plateforme avec au moins un trottoir.
- c - Les nouvelles voies en impasse de plus de 50 mètres de longueur et desservant plus de 2 logements doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre de faire demi-tour.
- e - Pour les voies de desserte primaire des lotissements et des ensemble de logements, le plan-masse de l'opération doit prévoir en espace non privatif la possibilité de raccordement avec les lotissements mitoyens.
- c - Pour les voies de desserte primaire des lotissements, le plan-masse de l'opération doit prévoir en espace non privatif la possibilité de raccordement avec les lotissements mitoyens.

## **Article 1AU 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

### **1 - Eau potable**

Toute construction, installation ou lotissement 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, selon les cas, d'un dispositif anti-retour.

### **2 - Assainissement**

#### **a - Eaux usées**

Toute construction ou installation doit évacuer ses eaux et matières usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement en respectant les caractéristiques de ce réseau. L'évacuation directe des eaux et matières usées, même traitées, est interdite dans les fossés, cours d'eau et réseaux pluviaux.

#### **b - Eaux pluviales**

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

### **3 - Electricité - Eclairage des voies - Téléphone - Câble - Gaz - Incendie**

La pose de nouvelles lignes électriques aériennes est interdite.

Les nouvelles dessertes en électricité, télécommunication et câble et le raccordement des constructions nouvelles doivent se faire en souterrain.

La construction de nouvelles installations techniques nécessaires à la distribution (postes transformateurs, coffrets, ...) doivent être réalisées de façon la plus discrète et la plus intégrée possible aux constructions ou aux clôtures existantes ou projetées.

L'éclairage des voiries doit être réalisé et des bornes incendie doivent être prévues.

## **Article 1AU 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Non réglementé.

## **Article 1AU 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES**

- a - Toute construction ou installation doit être édifiée sa façade principale à une distance comprise entre 5 mètres et 10 mètres de l'alignement des voies existantes, à modifier ou à créer. Les annexes des constructions doivent s'implanter à au moins 5 mètres de l'alignement des voies.
- b - Toutefois, des implantations différentes peuvent être admises :
- Si les constructions voisines sont déjà implantées suivant un recul différent ou dans le cas de "dent creuse". La limite d'implantation peut alors être celle de l'une des constructions voisines.
  - Pour la reconstruction, l'aménagement et l'extension de bâtiments existants qui ne sont pas implantés selon les prescriptions du PLU à condition que le retrait existant ne soit pas diminué..
  - Pour les bâtiments publics et les bâtiments et ouvrages nécessaires au bon fonctionnement des services et réseaux publics et d'intérêt collectif (transformateurs, château d'eau, lignes électriques...).
  - Pour les saillies de faible importance (balcons, loggias...).

#### **ARTICLE 1AU 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

- a - Si le bâtiment à construire ne jouxte pas la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à trois mètres ( $L \geq H/2 \geq 3m$ ).
- b - Toutefois, une implantation différente peut être admise :
- Pour la reconstruction après sinistre, l'aménagement ou l'extension de bâtiments existants qui ne sont pas implantés selon les prescriptions du PLU à condition que le retrait existant ne soit pas diminué.
  - Pour les bâtiments et ouvrages nécessaires au bon fonctionnement des services et réseaux publics et d'intérêt collectif (transformateurs, château d'eau, lignes électriques...).
  - Pour les saillies de faible importance (balcons, loggias...).

#### **ARTICLE 1AU 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME UNITE FONCIERE.**

Non réglementé

#### **ARTICLE 1AU 9 - EMPRISE AU SOL.**

Non réglementé

#### **ARTICLE 1AU 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS.**

##### **I- Conditions de mesure**

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel jusqu'à l'acrotère ou l'égout du toit du bâtiment (ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclues).

##### **II -Hauteur maximale à l'égout**

La hauteur des constructions ne peut excéder 7 mètres, plus un seul niveau de combles autorisé.

##### **III- Cette hauteur peut être dépassée**

- a - Pour les bâtiments et ouvrages nécessaires au bon fonctionnement des services publics (transformateurs, château d'eau, lignes électriques...) et réseaux d'intérêt public.
- b - Dans le cas d'une reconstruction d'un bâtiment sinistré, de l'aménagement ou de l'extension de bâtiments existants sous réserve que la hauteur n'excède pas la hauteur initiale et que la reconstruction ne porte pas atteinte à l'ensemble urbain dans lequel elle s'inscrit.

#### **ARTICLE 1AU 11 - ASPECT EXTERIEUR**

##### **I - Principe général**

- a - Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation des prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leur dimension ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère des lieux avoisinants, des sites, des paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.
- b - Les constructions doivent présenter un volume, un aspect et des matériaux en harmonie avec ceux des constructions avoisinantes et s'intégrant parfaitement dans leur environnement immédiat.

- c - Les pastiches d'architecture archaïque ou étrangère à la région, les imitations de matériaux sont interdits.
- d - Tout ouvrage technique sera conçu et implanté avec soin pour assurer une intégration optimale dans l'environnement naturel et le domaine bâti.

## **II -Façades**

### 1 - Pour les constructions à usage d'habitation

- a - Les matériaux et couleurs utilisées doivent s'harmoniser avec le bâti environnant ou traditionnel.
- b - L'emploi à nu des matériaux fabriqués en vue d'être recouvert d'un enduit ou d'un parement, tels que briques creuses, aggloméré est interdit.
- c - Les enduits doivent être de type traditionnel ou monocouche. Il sera préféré des enduits à la chaux. Les matériaux locaux (sable de Loire) peuvent servir de composant pour ces enduits, afin de retrouver les textures et teintes traditionnelles locales. Les enduits de ciment gris ou le blanc sont interdits.
- d - Les matériaux brillants ou réfléchissant la lumière sont interdits.
- e - Les bâtiments annexes doivent être traités en harmonie avec le bâtiment principal.
- f - Pour les bâtiments de style traditionnel, il sera préféré des ouvertures plus hautes que larges. Une attention particulière sera apportée à l'ordonnancement des fenêtres.

### 2 - Pour les constructions à usage d'activité

- a - Sur les bâtiments traditionnels, on maintiendra dans la mesure du possible le matériau existant (réfection d'enduit à la chaux ton ocre par exemple...).
- b - Le bardage bois est conseillé. Le bardage métallique est toléré à l'exception des couleurs vives et du vert ou du blanc. On préférera les tons gris-beige aux tons trop clairs.
- c - L'emploi à nu des matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un enduit ou d'un parement est interdit.
- d - Sur les bâtiments d'activités, une attention particulière sera portée au soubassement qui sera enduit ou masqué. Les soubassements en agglomérés doivent être enduits (Ton ocre. Blanc et ciment gris interdit).
- e - Les ouvertures verticales seront préférées aux ouvertures horizontales.

## **III - Menuiseries**

- a - Les anciennes menuiseries bois doivent être réhabilitées autant que possible à l'identique.
- b - Les matériaux brillants ou réfléchissant la lumière sont interdits.
- c - les volets roulants sont autorisés à condition de conserver les anciens volets et que le coffre soit masqué.

## **IV- Toitures**

- a - Les toitures doivent être réalisées en ardoises ou en tuiles terre cuite (nuance vieille tuile) ou en matériau d'aspect et de couleur similaire, à l'exception du bac-acier, de la tôle ondulée qui sont interdits.  
La toiture devra avoir au moins deux pentes qui seront comprises entre 35 et 45°, comme la plupart des constructions traditionnelles. Pour les annexes, les extensions ou les bâtiments adossés, la pente peut descendre en dessous et la toiture peut ne présenter qu'une seule pente. Les vérandas sont autorisées (verre, matériaux composites...).
- b - Les toitures terrasses sont interdites sauf pour les annexes, les extensions ou les bâtiments adossés.
- c - Les toitures peuvent aussi être réalisées en zinc, cuivre, bois, ou être végétalisées, pour permettre la création architecturale. Dans ce cas, le nombre de pentes et l'inclinaison ne sont pas réglementées.

## **V - Sous-sols**

- a - Les reliefs artificiels pour créer des sous-sols sont interdits.
- b - Les sous-sols sont à éviter . Dans le cas contraire, le niveau du plancher du rez de chaussée sera limité à +0,60 mètre au maximum par rapport au terrain naturel avant construction.

## **VI - Clôtures**

- a - Les murs de pierre et haies traditionnelles existants en clôture doivent être conservés, restaurés, rebâties à l'identique ou replantées en utilisant des essences locales. Seuls les percements strictement nécessaires à l'accès de la construction sont admis.
- b - Les murs constitués d'agglomérés de ciment bruts et de panneaux de béton préfabriqués sont interdits.



- c - Le choix de la clôture non visible des voies ouvertes à circulation sera laissé libre sous réserve des alignés précédents.
- d - Le long des voies ouvertes à la circulation, s'il est prévu une clôture, elle sera constituée d'une haie composée d'au moins 2 essences locales ou d'un muret de 40 cm maximum en maçonnerie enduite ou traité à l'identique du mur de façade de la construction principale. Il peut être rehaussé d'une grille ou de tout autre système à claire-voie et doublé éventuellement d'une haie.

#### **ARTICLE 1AU 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES.**

Le stationnement des véhicules automobiles ou deux-roues doit être assuré en dehors des voies publiques et doit correspondre aux besoins des constructions et installations. Il est exigé les minima particuliers suivants :

##### **I - Pour les constructions à usage d'habitation**

Une place de stationnement par logement.

##### **II - Pour les constructions à usage de bureau ou de service (y compris les bâtiments publics)**

Au minimum une place de stationnement par 25 m<sup>2</sup> de surface de plancher hors œuvre nette de l'immeuble affectée aux bureaux ou services.

##### **III - Pour les établissements commerciaux**

###### **a - Commerces courants**

Une surface affectée au stationnement au moins égale à 30% de la surface de plancher hors œuvre nette de l'établissement affectée à la surface de vente.

###### **b - Hôtels et restaurants**

Une place de stationnement par chambre, deux places de stationnement pour 10 m<sup>2</sup> de restaurant.

#### **ARTICLE 1AU 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS.**

a - L'implantation des constructions doit respecter au mieux la végétation existante. Les plantations existantes (haies ou arbres) doivent être maintenues dans la mesure du possible ou remplacées si nécessaire par des plantations d'espèces indigènes équivalentes ou mentionnées dans la liste alinéa d. Les espaces libres de toute construction, privés ou communs, doivent être aménagés et plantés en espace minéral et végétal organisé.

b - Les aires de stationnement à l'air libre devront être arborées à raison d'au moins un arbre de haute tige pour 3 places de stationnement.

c - Les haies devront être composées d'essences locales diverses (au moins deux espèces différentes) : Cornouiller sanguin (*Cornus sanguinea*) - Cornouiller mâle (*Cornus mas*) - Houx (*Hex aquifolium*) - Erable champêtre (*Acer campestre*) - Fusain d'Europe (*Euonymus europeae*)

Chêne pédonculé (*Quercus robur*) - Charme commun (*Carpinus betulus*) - Chêne sessile (*Quercus petraea*)

Hêtre (*Fagus sylvatica*) - Saule sp. (*Salix sp.*) - Groseillier à maquereau (*Ribes uva-crispa*)

Viorne lantane (*Viburnum lantana*) - Buis (*Buxus sempervireus*) - Troène commun (*Ligustrum vulgare*) - If (*Taxus bacata*)

Les arbres recommandés sont les arbres fruitiers (pommiers, poiriers) et les chênes, frênes, cormiers, sorbiers, érables, charmes...

Essences à éviter : peupliers et thuyas.

### **SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

#### **ARTICLE 1AU 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)**

Non réglementé.

## **CHAPITRE VIII**

### **DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AU<sub>a</sub>**

#### **CARACTERE DE LA ZONE :**

Cette zone à urbaniser correspond aux secteurs à caractère naturel de la commune appartenant au conseil général de la Nièvre pour l'aménagement du circuit de Magny-Cours. Les voies publiques et les réseaux existants à la périphérie immédiate de la zone, ayant une capacité suffisante, les constructions, équipements ou aménagements peuvent être admises au fur et à mesure de la réalisation des équipements.

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

##### **Article 1AU<sub>a</sub> 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DE SOL INTERDITES**

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol autres que celles mentionnées à l'article 1AU<sub>e</sub> 2.

##### **Article 1AU<sub>a</sub> 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES**

###### **I - Rappel**

Dans le secteur 1AU<sub>sax</sub>, avant tous travaux (constructions, assainissement, labours profonds...) entraînant des terrassements et affouillements, la Direction Régionale des Affaires Culturelles, service régional de l'Archéologie, doit être prévenue afin de pouvoir réaliser, à titre préventif, toutes les interventions nécessaires à l'étude scientifique ou à la protection du patrimoine archéologique.

###### **II - Dans la zone 1AU<sub>a</sub>, les occupations et utilisations du sol suivantes sont autorisées au fur et à mesure de la réalisation des équipements si elles respectent les conditions énoncées :**

- Ne pas compromettre l'urbanisation rationnelle ultérieure de la zone :
- La capacité des voiries, réseaux d'eau, d'électricité et d'assainissement collectif desservant l'opération doit être suffisante et adaptée à l'opération,
- Les équipements internes à l'opération et ceux nécessités par le raccordement aux divers réseaux publics doivent être pris en charge par le pétitionnaire dans les conditions légales.

a - Les constructions et installations liées et nécessaires au développement et à la mise en valeur du pôle sportif et de loisirs du circuit de Nevers / Magny-Cours, et notamment :

- Les installations et équipements techniques et sportifs liés aux véhicules à moteur.
- Les constructions techniques (stands, tours de contrôle, paddocks...)
- Les constructions des activités annexes au circuit (bâtiments des écoles de conduite...)
- Les constructions, installations et ouvrages destinés à recevoir les spectateurs (aires de stationnement, bâtiments d'accueil, paddock, tribunes, bâtiments sanitaires, boutiques de services, restauration, musée..).
- Les constructions destinées à assurer l'assistance médicale, les secours, la sécurité.
- Les bâtiments d'exposition du type bâtiments annexes (garage, abri...) liés aux activités autorisées dans la zone.
- Les constructions et ouvrages destinés à l'exposition et la vente de produits concourant à la promotion du circuit et de la région.
- Les constructions à usage d'habitation destinées aux seules personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la surveillance ou le gardiennage des constructions ou installations de la zone.
- Les installations classées pour la protection de l'environnement liées et nécessaires aux constructions et installations autorisées dans la zone.
- Les aires de stationnement ouvertes au public et les dépôts de véhicules susceptibles de contenir au moins 10 unités, sauf véhicules hors d'usage.

Sont également autorisés sous conditions les occupations et utilisations du sol suivantes :

- b - Les bâtiments et ouvrages nécessaires au bon fonctionnement des services et réseaux publics et d'intérêt collectif (transformateurs, château d'eau...).
- c - Les équipements publics, en particulier ceux faisant l'objet d'un emplacement réservé au P.L.U.

## SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

### ARTICLE 1AUsa 3 - ACCES ET VOIRIE

#### 1 - Accès

- a - Pour être constructible, un terrain doit comporter un accès automobile à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin ou éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil.
- b - Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

#### 2 - Voirie

- a - Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiées. Les accès doivent être aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.
- b - Ces voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

### ARTICLE 1AUsa 4 - DESSERTÉ PAR LES RESEAUX

#### 1 - 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, selon les cas, d'un dispositif anti-retour d'eau.

Néanmoins les besoins en eau supérieurs à la pression et au débit normal du réseau sont à la charge de l'utilisateur, après autorisation obligatoire des services compétents.

#### 2 - Assainissement

L'évacuation directe des eaux et matières usées, même traitées, est interdite dans les fossés, cours d'eau et réseaux pluviaux.

L'évacuation des eaux usées industrielles dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à l'établissement d'une convention avec le gestionnaire de réseau et à un prétraitement.

##### a - Eaux usées.

Toute construction ou installation doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement en respectant les caractéristiques de ce réseau. L'évacuation directe des eaux et matières usées, même traitées, est interdite dans les fossés, cours d'eau et réseaux pluviaux.

En l'absence de réseau collectif et seulement dans ce cas, les eaux usées doivent être traitées par un dispositif d'assainissement non collectif adapté aux caractéristiques du terrain. Le dispositif d'assainissement non collectif doit pouvoir être déconnecté, pour un raccordement direct de la construction ou de l'installation au réseau collectif lors de la création de ce dernier.

##### b - Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur. En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux nécessaires à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire, qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain. Notamment, la réalisation de bassins d'écrêtements pourra s'avérer nécessaire pour la maîtrise des problèmes hydrauliques dans le bassin du Riau.

#### 3 - Electricité – Eclairage - Téléphone - câbles

Les nouvelles dessertes en électricité, télécommunication et le raccordement des constructions nouvelles doivent se faire en souterrain.

### ARTICLE 1AUsa 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS.

Non réglementé.

### ARTICLE 1AUsa 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES.

- a - Toute construction doit s'implanter à une distance minimale de 10 mètres de l'alignement des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation, existantes, à modifier ou à créer.
- b - Toutefois, des implantations différentes peuvent être admises :
  - Si les constructions voisines sont déjà implantées suivant un recul différent. La limite d'implantation peut alors être celle de l'une des constructions voisines.
  - Pour la reconstruction après sinistre, l'aménagement ou l'extension de bâtiments existants qui ne sont pas implantés selon les prescriptions du PLU à condition de ne pas réduire le retrait existant.
  - Pour les bâtiments publics et les bâtiments et ouvrages nécessaires au bon fonctionnement des services et réseaux publics et d'intérêt collectif (transformateurs, château d'eau, lignes électriques...).

#### **ARTICLE 1AU<sup>sa</sup> 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

- a - La distance, comptée horizontalement, de tout point d'un bâtiment au point le plus proche des limites séparatives doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieur à 4 mètres ( $L \geq H/2 \geq 4$  m).
- b - Toutefois, des implantations différentes peuvent être admises :
  - Pour la reconstruction après sinistre, l'aménagement ou l'extension de bâtiments existants qui ne sont pas implantés selon les prescriptions du PLU à condition de ne pas réduire le retrait existant.
  - Pour les bâtiments publics et les bâtiments et ouvrages nécessaires au bon fonctionnement des services et réseaux publics et d'intérêt collectif (transformateurs, château d'eau, lignes électriques...).

#### **ARTICLE 1AU<sup>sa</sup> 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME UNITE FONCIERE**

Non réglementé.

#### **ARTICLE 1AU<sup>sa</sup> 9 - EMPRISE AU SOL**

Non réglementé.

#### **ARTICLE 1AU<sup>sa</sup> 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

Non réglementé.

#### **ARTICLE 1AU<sup>sa</sup> 11 - ASPECT EXTERIEUR**

##### **I - Généralités**

- a - Les constructions et installations ne doivent, par leur situation, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains.
- b - Les constructions doivent présenter un volume, un aspect et des matériaux en harmonie avec les constructions de la zone.
- c - Tout ouvrage technique sera conçu et implanté avec soin pour assurer une intégration optimale dans l'environnement naturel et le domaine bâti.
- d - Pour les bâtiments d'activités, l'implantation doit tenir compte de l'organisation de l'activité et en particulier de ses accès, des bâtiments annexes et des lieux de stockage. Par exemple, le stationnement du personnel et du public pourra être différencié, tout comme les lieux de déchargement de matériaux...

##### **II - Toitures**

- a - La pente et les matériaux des toits est non réglementé.
- b - Les matériaux de couverture ne doivent pas être brillants ou réfléchissants.

##### **III- Bâtiments annexes**

Les constructions annexes et les lieux de stockage seront dans la mesure du possible, intégrés aux bâtiments principaux.

S'ils ne peuvent être intégrés à la construction principale, ils doivent être traités en harmonie avec la

façade principale.

Les annexes techniques et aires de stockage situées à l'extérieur des bâtiments seront, lorsqu'ils sont autorisés, masqués par des aménagements paysagers, sauf si leur aspect est soigné et destiné à la présentation au public.

#### **IV-Sigle, raison sociale, enseigne, publicité**

- a - Publicité et affichage doivent être conformes aux dispositions de la réglementation nationale en vigueur.
- b - L'accumulation d'informations est à éviter.
- c - Les systèmes d'éclairage doivent être non éblouissants, notamment aux abords des voies de circulation.

#### **V- Abords et Clôtures**

- a - Les abords des bâtiments d'activités en bardage métallique devront être paysagés. Une haie composée d'essences locales diverses sera plantée en clôture. Des rideaux boisés, alignement d'arbres, bosquets... devront accompagner le bâtiment, en fonction du site environnant et de la visibilité du bâtiment.
- b - Le grillage, s'il est indispensable pour des raisons techniques ou de sécurité, sera implanté à l'intérieur de la parcelle par rapport à la haie qui se situera sur la limite séparative.

### **ARTICLE 1AUsa 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES.**

Les places réservées au stationnement des véhicules doivent correspondre aux besoins des constructions admises dans la zone et être réalisées en dehors des voies publiques.

#### **1 - Normes : il doit être aménagé au minimum :**

- Pour les constructions à usage d'habitation : 1 place de stationnement par logement.
- Pour les constructions à usage de bureau : 1 place de stationnement par 25 m<sup>2</sup> de surface de bureaux.
- Pour les établissements industriels : 1 place de stationnement pour 80m<sup>2</sup> de SHON de la construction.  
A cet espace s'ajoute les espaces réservés pour le stationnement des camions et divers véhicules de gabarit exceptionnel.
- Pour les établissements à usage commercial :
  - Commerces courants : Une surface affectée au stationnement au moins égale à 50% de la SHON.
  - Commerce d'au moins 500m<sup>2</sup> de surface de vente : au moins une place par 25m<sup>2</sup> de surface de vente
  - Salles de spectacles et de réunions : 1 place de stationnement pour deux personnes accueillies.

#### **2 - Pour les établissements non prévus ci-dessus, le nombre de places de stationnement doit être en rapport avec leur capacité d'accueil.**

### **ARTICLE 1AUsa 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

- a - L'implantation des constructions doit respecter au mieux la végétation existante.
- b - Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'au moins un arbre de haute tige pour 100m<sup>2</sup>, soit au moins un arbre pour 4 places de parking.
- d - Les haies doivent être composées d'essences locales diverses (au moins deux espèces différentes). Il est conseillé de planter des haies bocagères en guise de limites de lots afin de conserver une caractéristique des paysages locaux : sur une bande de 3,00m de part et d'autre des limites séparatives, plantée d'essences locales contenant des arbres et des arbustes.  
Les arbres (charmes, hêtre, chênes, érables champêtres...) forment l'armature de la haie.  
Les arbustes apportent l'agrément de leur floraison ou de leurs fruits à différentes périodes de l'année.

- Arbres : Charme commun, chêne pédonculé, chêne sessiles, érable champêtre, hêtre ou saule.
- Arbustes épineux : houx
- persistants : Buis, troène commun ou if .
- non persistants : Cornouiller sanguin ou fusain d'Europe
- à baies comestibles : Groseillier à maquereau
- à fleurs et/ou à fruits décoratifs : Viorne lantane (floraison blanche au printemps) ou Cornouiller mâle (floraison jaune au début du printemps)

## SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

### **ARTICLE 1AUsa 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (COS).**

Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation du sol en zone 1AUsa.

## **CHAPITRE IX DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 2AU**

### **CARACTERE DE LA ZONE :**

Il s'agit de zone à urbaniser stricte. Elle correspond aux secteurs à caractère naturel de la commune destinés à une urbanisation future mais où les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et d'assainissement ne sont pas réalisés ou n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de ce secteur.

La zone 2AU se situe aux Grands Champs, à l'entrée ouest du bourg et à la Guezotte, de part et d'autre de la rue des Fonds Bouillants.

L'ouverture à l'urbanisation de ces zones d'extension est subordonnée à une transformation du P.L.U. (modification ou révision). Les élus décideront cette transformation du PLU, le moment venu, si un projet précis et élaboré est présenté, prenant en compte son impact paysager dans l'environnement.

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

#### **Article 2AU 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DE SOL INTERDITES**

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol autres que celles mentionnées à l'article 2AU2.

#### **Article 2AU 2 - TYPES D'OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES**

##### **1 - Rappels**

- a - L'édification de clôtures est soumise à déclaration sauf s'il s'agit des clôtures habituellement nécessaires aux exploitations agricoles et forestières.
- b - Les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles R.442.1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

##### **2 - Ne sont admises que les occupations et utilisations du sol suivantes à condition de ne pas compromettre l'organisation rationnelle ultérieure de la zone :**

Les bâtiments et ouvrages techniques nécessaires liés aux infrastructures et au bon fonctionnement des services et réseaux publics et d'intérêt collectif, (transformateurs, château d'eau...).

Les équipements publics, en particulier ceux faisant l'objet d'un emplacement réservé au P.L.U.

### **SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

#### **Article 2AU 3 - ACCES ET VOIRIES**

Sans objet.

#### **Article 2AU 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

Sans objet.

#### **Article 2AU 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Sans objet.

#### **Article 2AU 6 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Les bâtiments et ouvrages nécessaires au bon fonctionnement des services et réseaux publics et d'intérêt collectif (transformateurs, château d'eau, lignes électriques...) peuvent s'implanter selon les besoins techniques.

#### **Article 2AU 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Les bâtiments et ouvrages nécessaires au bon fonctionnement des services et réseaux publics et d'intérêt collectif (transformateurs, château d'eau, lignes électriques...) peuvent s'implanter selon les besoins techniques.

#### **Article 2AU 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME UNITE FONCIERE**

Il n'est pas fixé de distance minimale entre deux constructions sur un même terrain.

#### **Article 2AU 9 - EMPRISE AU SOL**

Sans objet.

#### **Article 2AU 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur des bâtiments et ouvrages nécessaires au bon fonctionnement services et réseaux publics et d'intérêt collectif (transformateurs, château d'eau, lignes électriques...) doit être déterminée en fonctions des besoins techniques.

#### **Article 2AU 11 - ASPECT EXTERIEUR**

#### **Article 2AU 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES**

Sans objet.

#### **Article 2AU 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES**

a - L'implantation des ouvrages et installations doit respecter au mieux la végétation existante.

b - Les haies devront être composées d'essences locales diverses (au moins 2 espèces différentes).

Cornouiller sanguin (*Cornus sanguinea*) - Cornouiller mâle (*Cornus mas*) - Houx (*Hex aquifolium*) - Erable champêtre (*Acer campestre*) - Fusain d'Europe (*Euonymus europeae*)

Chêne pédonculé (*Quercus robur*) - Charme commun (*Carpinus betulus*) - Chêne sessile (*Quercus petraea*)

Hêtre (*Fagus sylvatica*) - Saule sp. (*Salix sp.*) - Groseillier à maquereau (*Ribes uva-crispa*)

Viorne lantane (*Viburnum lantana*) - Buis (*Buxus sempervireus*) - Troène commun (*Ligustrum vulgare*) - If (*Taxus bacata*)

Les arbres recommandés sont les arbres fruitiers (pommiers, poiriers) et les chênes, frênes, cormiers, sorbiers, érables, charmes...

Essences à éviter : peupliers et thuyas.

### **SECTION III - POSSIBILITE MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

#### **Article 2AU 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Sans objet.



## **TITRE IV**

### **DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLE ET NATURELLE**

## **CHAPITRE XI DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A**

### **CARACTERE DE LA ZONE :**

Zone naturelle qu'il convient de protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles et afin de ne pas créer de gêne au fonctionnement, à l'extension et à la modernisation des exploitations. Elle est strictement réservée aux activités agricoles et aux constructions absolument nécessaires à cet usage. La zone A comprend un secteur Ax pour la protection des sites archéologiques.

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

#### **Article A 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DE SOL INTERDITES**

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol autres que celles mentionnées à l'article A 2. Les installations photovoltaïques au sol sont interdites.

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

##### **I - Rappel**

Dans le secteur Ax, avant tous travaux (constructions, assainissement, labours profonds...) entraînant des terrassements et affouillements, la Direction Régionale des Affaires Culturelles, service régional de l'Archéologie, doit être prévenue afin de pouvoir réaliser, à titre préventif, toutes les interventions nécessaires à l'étude scientifique ou à la protection du patrimoine archéologique.

##### **II - Sont autorisées les occupations et utilisations du sol suivantes sous réserve qu'elles respectent les conditions énoncées :**

- a - Les bâtiments d'exploitation agricole, les locaux et installations techniques directement liés à l'exploitation agricole (hangars, silos...).
- b - Les locaux destinés à une activité accessoire de l'activité principale d'exploitation (locaux de commercialisation de la production par exemple) à condition qu'ils soient implantés à proximité des bâtiments agricoles.
- c - Les constructions à usage d'habitation principale de toute personne dont la présence permanente est nécessaire sur l'exploitation et les locaux annexes de cette habitation à condition qu'ils soient implantés à proximité des bâtiments agricoles d'exploitations existants.
- d - Les bâtiments et ouvrages techniques nécessaires aux infrastructures et au bon fonctionnement des services et réseaux publics et d'intérêt collectif (transformateurs, château d'eau...).
- f - Le changement de destination des bâtiments existants à condition de ne pas nuire à l'activité agricole :
  - pour des affectations compatibles avec la vocation de la zone (gîtes ruraux, activités annexes à l'activité agricole) en lien avec une exploitation agricole en activité.
  - pour une utilisation à usage d'habitation sans lien avec l'exploitation agricole pour les bâtiments présentant un intérêt et repéré au plan de zonage par une étoile.
- f - La reconstruction sur le même terrain d'un bâtiment de même destination et de même surface de plancher hors œuvre nette, en cas de destruction par sinistre.
- g - Les affouillements et exhaussements du sol liés à l'activité agricole à condition qu'ils ne compromettent pas la stabilité des sols ou l'écoulement des eaux et qu'ils ne portent pas atteinte au site.
- h - Les installations classées liées à l'activité agricole à condition :
  - que les nouvelles implantations soient distantes d'au moins 100 mètres de la limite des zones d'habitation ou de loisirs existantes ou prévues.
  - qu'elles n'entraînent pour le voisinage aucune incommodité et, en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucune insalubrité ni aucun sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens,
  - que le volume et l'aspect extérieur des constructions soient compatibles avec le milieu environnant.
- i - Les équipements publics, en particulier ceux faisant l'objet d'un emplacement réservé au P.L.U.

### **SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL**

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

### **1 - Accès**

- a - Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès automobile, permettant notamment l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur des fonds voisins bénéficiant d'une servitude de passage instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil.
- b - Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter une moindre gêne à la circulation publique.

### **2- Voiries**

- a - Ces voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.
- b - Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées à l'ensemble des fonctions qu'elles assurent et en particulier à la nature et à l'intensité du trafic qu'elles supportent ou des opérations qu'elles doivent desservir.
- c - L'ouverture d'une voie privée est interdite lorsqu'elle n'est pas destinée à desservir une installation existante ou autorisée.

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

### **1 - 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 munie, selon les cas, d'un dispositif anti-retour d'eau.
- b - En l'absence de réseau collectif, toute construction ou installation qui le nécessite doit être alimentée en eau potable par captage, forage ou puits particulier, conformément à la réglementation en vigueur.
- c - Tous travaux de branchement à un réseau d'alimentation en eau potable non destinés à desservir une installation existante ou autorisée sont interdits.

### **2 - Assainissement**

#### **a) Eaux usées**

Toute construction ou installation doit évacuer ses eaux et matières usées après les avoir traitées par un dispositif non collectif adapté aux caractéristiques du terrain. L'évacuation des eaux et matières usées est interdite dans les fossés, cours d'eau et réseaux pluviaux.

#### **b) Eaux pluviales**

Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur. En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux nécessaires à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire, qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Pour les nouveaux bâtiments agricoles, la collecte des eaux pluviales devra être prévue. Les eaux pluviales en descente de toit devront être canalisées et leur évacuation devra être prévue.

## **ARTICLE A 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Non réglementé.

## **ARTICLE A 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES**

- a - Toute construction ou installation doit être édifiée à une distance de l'alignement des voies existantes, à modifier ou à créer au moins égale à 5 mètres.
- b - Toutefois, des implantations différentes peuvent être admises :
  - Si les constructions voisines sont déjà implantées suivant un recul différent, ou dans le cas de "dent creuse". La limite d'implantation peut alors être celle de l'une des constructions voisines.
  - Pour la reconstruction, aménagement ou extension de bâtiments existants qui ne sont pas implantés selon les prescriptions du PLU à condition que le retrait existant ne soit pas diminué.
  - Pour les bâtiments publics et les bâtiments et ouvrages nécessaires au bon fonctionnement des services et réseaux publics et d'intérêt collectif (transformateurs, château d'eau, lignes électriques...).

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

- a - Toute construction peut être implantée en contiguë ou en retrait par rapport aux limites séparatives.
- b - En cas de retrait, la distance, comptée horizontalement, de tout point du bâtiment au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres ( $L \geq H/2 \geq 3m$ ).
- c - Toutefois, des implantations différentes peuvent être admises :
  - Pour la reconstruction, aménagement ou extension de bâtiments existants qui ne sont pas implantés selon les prescriptions du PLU à condition que le retrait existant ne soit pas diminué.
  - Pour les bâtiments publics et les bâtiments et ouvrages nécessaires au bon fonctionnement des services et réseaux publics et d'intérêt collectif (transformateurs, château d'eau, lignes électriques...).

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

Il n'est pas fixé de distance minimale entre deux constructions sur un même terrain.

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

Non réglementé.

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

### **1 - Hauteur absolue**

La hauteur des constructions ne peut excéder 10 mètres.

### **2 - Toutefois, cette hauteur peut être dépassée :**

- a- Dans le cas où les caractéristiques techniques des bâtiments agricoles l'imposent (silos, appareillage...), à condition de ne pas porter atteinte à la qualité du site dans lequel ils s'inscrivent. Dans le cas de reconstruction après sinistre, d'aménagement ou d'extension de bâtiments existants sous réserve que la hauteur reconstruite n'excède pas la hauteur initiale et que la reconstruction ne porte pas atteinte à l'ensemble dans lequel elle s'inscrit.
- b- Pour les bâtiments publics et les bâtiments et ouvrages nécessaires au bon fonctionnement des services et réseaux publics et d'intérêt collectif (transformateurs, château d'eau, lignes électriques...) et pour les bâtiments agricoles, si leurs caractéristiques techniques l'imposent.

## **ARTICLE A 11 - ASPECT EXTERIEUR**

### **1 - Principe général**

- a - Les constructions et installations ne doivent, par leur situation, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains.
- b - Tout ouvrage technique sera conçu et implanté avec soin pour assurer une intégration optimale dans l'environnement naturel.

### **2 - Toitures**

- a - Les matériaux de couverture ne doivent pas être brillants ou réfléchissants.
- b - La tôle ondulée est interdite en couverture.
- c - Les toitures seront teintées de nuance vieille tuile ou ardoise naturelle.
- d - Les toitures en panneaux de fibro-ciment seront couleur vieille tuile ou ardoise teintée dans la masse ou par sels métalliques.

### **3 - Façades**

- a - Les matériaux et couleurs utilisées doivent s'harmoniser avec l'environnement.
- b - Les bâtiments annexes doivent être traités en harmonie avec le bâtiment principal.
- c - L'emploi à nu de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un enduit ou d'un parement, tels que briques creuses, aggloméré, est interdit.
- d - L'emploi de matériaux brillants est interdit.

#### **4 – Clôtures**

- a - Les murs de pierre et haies traditionnelles existants en clôture doivent être conservés, restaurés, rebâti à l'identique ou replantés en utilisant des essences locales. Seuls les percements strictement nécessaires à l'accès de la construction sont admis.
- b - La plantation de haies composées d'essences locales est conseillée en clôtures autour des habitations et des bâtiments agricoles. Les murs constitués d'agglomérés de ciment bruts et de panneaux de béton préfabriqués sont interdits.
- c - Les abords des bâtiments d'activités en bardage métallique devront être paysagés. Une haie composée d'essences locales diverses sera plantée en clôture. Des rideaux boisés, alignement d'arbres, bosquets... devront accompagner le bâtiment, en fonction du site environnant et de la visibilité du bâtiment.
- d - La hauteur des clôtures sera au maximum de 2,00 mètres.

#### **ARTICLE A 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES.**

Les places réservées au stationnement des véhicules doivent correspondre aux besoins des constructions admises dans la zone et être réalisées en dehors des voies publiques.

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

- a - L'implantation des constructions doit respecter au mieux la végétation existante.
- b - Des rideaux de végétations seront plantés afin de masquer les installations agricoles.
- c - Les aires de stationnement à l'air libre devront être arborées à raison d'au moins un arbre de haute tige pour 3 places de stationnement.
- d - Les haies devront être composées d'essences locales diverses (au moins deux espèces différentes)  
Cornouiller sanguin (*Cornus sanguinea*) - Cornouiller mâle (*Cornus mas*) - Houx (*Hex aquifolium*) - Erable champêtre (*Acer campestre*) - Fusain d'Europe (*Euonymus europeae*)  
Chêne pédonculé (*Quercus robur*) - Charme commun (*Carpinus betulus*) - Chêne sessile (*Quercus petraea*)  
Hêtre (*Fagus sylvatica*) - Saule sp. (*Salix sp.*) - Groseillier à maquereau (*Ribes uva-crispa*)  
Viorne lantane (*Viburnum lantana*) - Buis (*Buxus sempervireus*) - Troène commun (*Ligustrum vulgare*) - If (*Taxus bacata*)  
Les arbres recommandés sont les arbres fruitiers (pommiers, poiriers) et les chênes, frênes, cormiers, sorbiers, érables, charmes...  
Essences à éviter : peupliers et thuyas.

### **SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

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

Non réglementé.

## CHAPITRE XII DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N

### CARACTERE DE LA ZONE :

Zone naturelle et forestière qui doit être préservée en raison de la qualité des sites, des milieux naturels et des paysages et de leur intérêt du point de vue esthétique, historique ou écologique.

La zone N comprend six secteurs et deux sous-secteurs :

- un secteur Nc réservée à l'extraction de matériaux, comprenant un sous-secteur Ncx pour la protection des sites archéologiques,
- un secteur Ncr correspondant aux anciennes extractions de matériaux non réaménagés,
- Un secteur Ncp correspondant aux sites d'extractions de matériaux en fin d'exploitation et sur lesquels est autorisé les installations photovoltaïques au sol.
- un secteur NLe autour de certains étangs et un secteur NLx pour la protection des sites archéologiques,
- un secteur Nn, zone naturelle sensible où toute construction est strictement interdite,
- un secteur Na autorisant les constructions de manière limitée et
- un secteur Nx pour la protection des sites archéologiques.
- un secteur NL spécialisé à vocation sportive, de loisirs et de tourisme, comprenant trois sous-secteurs : NLp pour la protection du patrimoine historique au niveau du château de Villars, NLx pour la protection du patrimoine archéologique et NLpx pour la protection du patrimoine historique et archéologique.

### SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

#### ARTICLE N 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DE SOL INTERDITES

- a - **Dans l'ensemble de la zone**, sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol autres que celles mentionnées à l'article N 2 et les occupations et utilisations du sol mentionnées à l'article N 2 si elles ne satisfont pas aux conditions énoncées.
- b - **Dans le secteur Nn**, toute construction est interdite.
- c - **Dans l'ensemble de la zone N à l'exception du secteur Ncp, sont interdites** les installations photovoltaïques au sol.

#### ARTICLE N 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

##### I - Rappel

Dans les secteurs Nx, NLx et NLpx, avant tous travaux (constructions, assainissement, labours profonds...) entraînant des terrassements et affouillements, la Direction Régionale des Affaires Culturelles, service régional de l'Archéologie, doit être prévenue afin de pouvoir réaliser, à titre préventif, toutes les interventions nécessaires à l'étude scientifique ou à la protection du patrimoine archéologique.

##### II - Dans la zone N à l'exclusion du secteur Nn, sont autorisées les occupations et utilisations du sol suivantes sous réserve qu'elles respectent les conditions énoncées :

- a - L'aménagement dans le volume existant et l'extension mesurée des constructions existantes, à usage d'habitation ou d'activités, et la construction des annexes et ouvrages ou installations qui leur sont liées.
- b - En cas de sinistre, la reconstruction sur place et sans changement d'affectation dans la limite d'emprise au sol du bâtiment préexistant.
- d - Les bâtiments et ouvrages nécessaires au bon fonctionnement des services et réseaux publics et d'intérêt collectif.
- e - Les dispositifs d'assainissement collectif.
- f - Les affouillements et exhaussements du sol de plus de 100 m<sup>2</sup> et de plus de 2 m de dénivelé, à condition qu'ils ne compromettent pas la stabilité des sols ou l'écoulement des eaux et qu'ils ne portent pas atteinte au caractère du site.
- g - Les équipements publics, en particulier ceux faisant l'objet d'un emplacement réservé au P.L.U
- h - L'aménagement et la restauration des bâtiments existants pour des affectations compatibles avec la vocation de la zone (gîtes ruraux, centres aérés / équestres...) et la création de leurs annexes (garages, hangars à bateaux, piscines, terrains de tennis...), à l'exception des hôtels et autres hébergements....

### **III- Dans le secteur Na sont aussi autorisées :**

- a - les constructions à usage d'habitation

### **IV - Dans le secteur Nc et le sous-secteur Ncx sont aussi autorisés :**

- a - Les ouvrages et constructions nécessaires à l'extraction et traitement des matériaux et les locaux techniques et annexes qui leurs sont liés.
- b - Les hangars et ateliers nécessaires à l'abri et l'entretien des engins, véhicules et machines utilisées sur le site même de l'extraction.
- c - Les locaux pour le personnel ainsi que bureaux pour la gestion du site et la commercialisation des matériaux extraits.

### **V - Dans le secteur Ncr sont aussi autorisés :**

- a - Les remblais et déblais en matériaux naturels ou inertes, à l'exclusion de tous déchets.
- b - L'aménagement, le changement d'affectation ou l'extension mesurée de constructions existantes et la construction d'annexes sous réserve qu'elles soient traitées en harmonie avec le bâtiment principal et l'environnement.

### **VI- Dans les secteurs NL, NLP et les sous-secteurs NLx et NLpx, sont aussi autorisés :**

- a - Les constructions et installations liées aux activités sportives, de tourisme et de loisirs : terrains, vestiaires, sanitaires, tribunes, buvettes, centre aéré, ...
- b - Les constructions à usage d'habitation directement liées à l'activité de sport, tourisme ou loisirs, pour la direction, la surveillance ou le gardiennage,
- c - Les constructions destinées à un hébergement temporaire liées à une activité de sports ou de loisirs (centre aéré, centre équestre...).
- d - La réhabilitation de bâtiments existants, leur extension et la création de leurs annexes (garages, piscine...) pour la réalisation de gîtes ruraux, chambres d'hôtes, hôtels.
- f - les abris de jardin liés aux jardins familiaux.
- g - Les aires de stationnement si elles sont nécessaires aux constructions et installations autorisées.
- h - Les aires de jeux et de sports ouvertes au public.
- i - Les affouillements et exhaussements du sol de plus de 100 m<sup>2</sup> et de plus de 2m de dénivelé lorsqu'ils sont nécessaires pour des installations et constructions autorisées dans le secteur.
- j - Les travaux, aménagements, constructions et installations liées à la vocation sportive et de loisirs et de tourisme de la zone tels que kiosques, création de cheminements, implantation de panneaux, bancs et tables pour pique-nique y compris les exhaussements et affouillements du sol liées à des aménagements compatibles avec la vocation de loisirs et de tourisme de la zone à condition qu'ils en portent pas atteinte au caractère du site....

### **VI- Dans les secteurs NL et le sous-secteur NLx sont aussi autorisés :**

Les terrains aménagés de camping et de caravanage et les camps de tourisme et de loisirs.

### **VII- Dans le secteur NLe, sont aussi autorisés :**

Les constructions légères (type cabanes de pêcheurs) d'une superficie inférieure à 25 m<sup>2</sup> à proximité d'un étang.

### **VIII- Dans le secteur Ncp, sont aussi autorisés :**

- a - Les ouvrages et bâtiments nécessaires à l'exploitation du parc de panneaux photovoltaïques.
- b - Les installations photovoltaïques au sol et l'ensemble des ouvrages nécessaires à leur construction et leur exploitation.

## **SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL**

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

#### **1 - Accès**

- a - Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès automobile, permettant notamment l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur des fonds voisins bénéficiant d'une servitude de passage instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil.

- b - Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter une moindre gêne à la circulation publique.
- c - Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies, les accès doivent, dans toute la mesure du possible, s'effectuer à partir de la voie présentant le moindre risque pour la circulation générale.

## **2- Voiries**

- a - Ces voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.
- b - Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées à l'ensemble des fonctions qu'elles assurent et en particulier à la nature et à l'intensité du trafic qu'elles supportent ou des opérations qu'elles doivent desservir.
- c - L'ouverture d'une voie privée est interdite lorsqu'elle n'est pas destinée à desservir une installation existante ou autorisée.

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

### **1 - 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 munie, selon les cas, d'un dispositif anti-retour d'eau.
- b - En l'absence de réseau collectif, toute construction ou installation qui le nécessite doit être alimentée en eau potable par captage, forage ou puits particulier, conformément à la réglementation en vigueur.
- c - Tous travaux de branchement à un réseau d'alimentation en eau potable non destinés à desservir une installation existante ou autorisée sont interdits.

### **2 – Assainissement**

#### **a- Eaux usées**

Toute construction ou installation doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement en respectant les caractéristiques de ce réseau.

En l'absence de réseau collectif et seulement dans ce cas, les eaux usées doivent être traitées par un dispositif d'assainissement non collectif adapté aux caractéristiques du terrain. Le dispositif d'assainissement non collectif doit pouvoir être déconnecté, pour un raccordement direct de la construction ou de l'installation au réseau collectif lors de la création de ce dernier.

#### **b- Eaux pluviales**

Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur. En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux nécessaires à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire, qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

## **ARTICLE N 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Non réglementé.

## **ARTICLE N 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES**

- a - Toute construction ou installation doit être édifiée à une distance de l'alignement des voies existantes, à modifier ou à créer au moins égale à 5 mètres.
- b - Toutefois, des implantations différentes peuvent être admises :
  - Si les constructions voisines sont déjà implantées suivant un recul différent. La limite d'implantation peut alors être celle de l'une des constructions voisines.
  - Pour la reconstruction après sinistre, l'aménagement ou l'extension de bâtiments existants qui ne sont pas implantés selon les prescriptions du PLU à condition de ne pas réduire le retrait existant.
  - Pour les bâtiments publics et les bâtiments et ouvrages nécessaires au bon fonctionnement des services et réseaux publics et d'intérêt collectif (transformateurs, château d'eau, lignes électriques...).

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

- a - Toute construction peut être implantée en contiguë ou en retrait par rapport aux limites séparatives.



- b - En cas de retrait, la distance, comptée horizontalement, de tout point du bâtiment au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres ( $L \geq H/2 \geq 3m$ ).
- c - Toutefois, des implantations différentes peuvent être admises :
  - Pour la reconstruction, aménagement ou extension de bâtiments existants qui ne sont pas implantés selon les prescriptions du PLU à condition que le retrait existant ne soit pas diminué.
  - Pour les bâtiments publics et les bâtiments et ouvrages nécessaires au bon fonctionnement des services et réseaux publics et d'intérêt collectif (transformateurs, château d'eau, lignes électriques...).

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

Il n'est pas fixé de distance minimale entre deux constructions sur un même terrain.

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

Dans les secteurs Na, Nc, NL, NLp, NLx et NLpx, l'emprise au sol de l'ensemble des constructions ne doit excéder 30% de la surface totale du terrain.

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

### **1 - Conditions de mesure**

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel jusqu'à l'acrotère ou l'égout du toit du bâtiment (ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclues).

### **2 - Hauteur maximale à l'égout**

La hauteur des constructions nouvelles ne doit pas excéder 7 mètres à l'égout du toit.

### **3 - Toutefois, cette hauteur peut être dépassée :**

- a - Dans le cas de reconstruction ou d'aménagement de bâtiments existants sous réserve que la hauteur reconstruite n'excède pas la hauteur initiale et que la reconstruction ne porte pas atteinte à l'ensemble urbain dans lequel elle s'inscrit.
- b - Pour les bâtiments publics et les bâtiments et ouvrages nécessaires au bon fonctionnement des services et réseaux publics et d'intérêt collectif (transformateurs, château d'eau, lignes électriques...).
- c - Pour certains éléments techniques indispensables au bon fonctionnement des activités admises dans la zone.

## **ARTICLE N 11 - ASPECT EXTERIEUR**

### **I - Principe général**

- a - Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation des prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leur dimension ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère des lieux avoisinants, des sites, des paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.
- b - Les constructions doivent présenter un volume, un aspect et des matériaux en harmonie avec ceux des constructions avoisinantes ou s'intégrant parfaitement dans leur environnement immédiat.
- c - Les pastiches d'architecture archaïque ou étrangère à la région, les imitations de matériaux sont interdits.
- d - Tout ouvrage technique sera conçu et implanté avec soin pour assurer une intégration optimale dans l'environnement naturel et le domaine bâti.

### **II - Toitures**

#### **1 - Pour les constructions à usage d'habitation**

- a - Les toitures doivent être réalisées en ardoises ou en tuiles terre cuite (nuance vieille tuile) ou en matériau d'aspect et de couleur similaire, à l'exception du bac-acier, de la tôle ondulée qui sont interdits.

La toiture devra avoir au moins deux pentes qui seront comprises entre 35 et 45°, comme la plupart des constructions traditionnelles. Pour les annexes, les extensions ou les bâtiments adossés, la pente peut descendre en dessous et la toiture peut ne présenter qu'une seule pente. Les vérandas sont autorisées (verre, matériaux composites...).

- b - Les toitures terrasses sont interdites sauf pour les annexes, les extensions ou les bâtiments adossés.
- c - Les toitures peuvent aussi être réalisées en zinc, cuivre, bois, ou être végétalisées, pour permettre la création architecturale. Dans ce cas, le nombre de pentes et l'inclinaison ne sont pas réglementées.

## 2 - Pour les constructions agricoles

- a - Les matériaux de couverture ne doivent pas être brillants ou réfléchissants.
- b - La tôle ondulée est interdite en couverture.
- c - Les toitures seront teintées de nuance vieille tuile ou ardoise naturelle.

### **III - Façades**

- a - Les matériaux et couleurs utilisées doivent s'harmoniser avec l'environnement.
- b - Les bâtiments annexes doivent être traités en harmonie avec le bâtiment principal.
- c - L'emploi à nu de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un enduit ou d'un parement, tels que briques creuses, aggloméré, est interdit.
- d - L'emploi de matériaux brillants est interdit.

### **IV - Sous-sols**

- a - Les reliefs artificiels pour créer des sous-sols sont interdits.
- b - Les sous-sols sont à éviter . Dans le cas contraire, le niveau du plancher du rez de chaussée sera limité à +0,60 mètre au maximum par rapport au terrain naturel avant construction.

### **V - Clôtures**

- a - Les murs de pierre et haies traditionnelles existants en clôture doivent être conservés, restaurés, rebâties à l'identique ou replantées en utilisant des essences locales. Seuls les percements strictement nécessaires à l'accès de la construction sont admis.
- d - La hauteur des clôtures sera au maximum de 2,00 mètres.
- e - La plantation de haies composées d'essences locales est conseillée pour les nouvelles clôtures des bâtiments d'habitation.

## **ARTICLE N 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES.**

Les places réservées au stationnement des véhicules doivent correspondre aux besoins des constructions admises dans la zone et être réalisées en dehors des voies publiques.

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

### **1 - Généralités**

- a - L'implantation des constructions doit respecter au mieux la végétation existante.
- b - Les aires de stationnement à l'air libre devront être arborées à raison d'au moins un arbre de haute tige pour 3 places de stationnement.
- c - Les haies devront être composées d'essences locales diverses (au moins deux espèces différentes)  
Cornouiller sanguin (*Cornus sanguinea*) - Cornouiller mâle (*Cornus mas*) - Houx (*Hex aquifolium*) - Erable champêtre (*Acer campestre*) - Fusain d'Europe (*Euonymus europeae*)  
Chêne pédonculé (*Quercus robur*) - Charme commun (*Carpinus betulus*) - Chêne sessile (*Quercus petraea*)  
Hêtre (*Fagus sylvatica*) - Saule sp. (*Salix sp.*) - Groseillier à maquereau (*Ribes uva-crispa*)  
Viorne lantane (*Viburnum lantana*) - Buis (*Buxus sempervireus*) - Troène commun (*Ligustrum vulgare*) - If (*Taxus bacata*)  
Les arbres recommandés sont les arbres fruitiers (pommiers, poiriers) et les chênes, frênes, cormiers, sorbiers, érables, charmes...  
Essences à éviter : peupliers et thuyas.

## SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

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

Non réglementé.

# ANNEXES

## 1 - RAPPEL

Tous travaux ayant pour effet de modifier ou détruire un élément de paysage identifié aux documents graphiques du plan d'occupation des sols, en application du 7° de l'article L.123-1 du Code de l'Urbanisme doivent faire l'objet d'une autorisation préalable au titre des installations et travaux divers.

En application de l'article L. 531-14 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 – Service régional de l'archéologie (39, rue Vannerie – 21000 DIJON – Tél. : 03 80 68 50 18 ou 03 80 68 50 20).

Le décret n°2004-90 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 » (art. 1).

Conformément à l'article 7 du même décret, « ...les autorités compétentes pour autoriser les aménagements, ouvrages ou travaux...peuvent décider de saisir le préfet de région en se fondant sur les éléments de localisation du patrimoine archéologique dont elles ont connaissance. ».

L'arrêté préfectoral du 30 novembre 2004, émis au titre de l'article L.522-5 du code du patrimoine, définit deux zones où les projets d'aménagement affectant le sous-sol sont présumés faire l'objet de prescriptions archéologiques préalablement à leur réalisation. Ainsi, toutes les demandes de permis de construire, d'autorisation d'installations ou de travaux divers, d'autorisation de lotir et de décision de réalisation de zone d'aménagement concerté d'une emprise au sol supérieure à 200 m<sup>2</sup>, ainsi que toutes les déclarations de travaux concernant des piscines, sur les terrains inclus dans le zonage archéologique devront faire l'objet d'une saisine préalable du préfet de région.

## 2 - DEFINITIONS

### ■ Extension mesurée

Par extension mesurée, il est entendu une extension de 30% de la surface habitable.

### ■ Tènement

Ensemble des parcelles appartenant à un même propriétaire.

### ■ Ilot

Groupe de constructions délimité par des rues.

### ■ Hauteur

- La hauteur d'une construction est mesurée à partir du sol naturel jusqu'au sommet du bâtiment (ouvrages techniques, cheminée et autres superstructures exclues).
- La hauteur d'une construction sur un terrain en pente doit être mesurée au niveau de la plus grande hauteur de la construction (là où le terrain est le plus bas).
- La hauteur des murs de clôture est mesurée à la verticale depuis le sol jusqu'au faîte du mur.

### 3 - RECOMMANDATIONS SUR LES HAIES :

#### Avantages de la haie champêtre :

Une haie champêtre est constituée d'une association d'arbres et d'arbustes locaux, avec une dominante de feuillus, la plupart caducs, quelques uns persistants. Elle forme une clôture vivante, changeant de teintes selon les saisons, et formant une parfaite transition avec le milieu naturel.

A l'inverse, les haies plantées de thuyas, cupressus ou de lauriers-palmes, tous étrangers au paysage local, forment des rangées uniformes et invariables. Ainsi, le paysage naturel perd peu à peu son caractère.

#### Choix des espèces :

La composition végétale de la haie ne varie pas en fonction de sa taille ; qu'elle soit basse, libre, brise-vent ou bande boisée, elle contient presque toujours des arbres et des arbustes.

Les arbres (charmes, hêtre, chênes, érables champêtres...) forment l'armature de la haie et lui donnent une certaine solidité. Les arbustes apportent l'agrément de leur floraison ou de leurs fruits à différentes périodes de l'année.

- Arbustes épineux :  
Houx (*Hex aquifolium*)
  
- Arbustes persistants :  
Buis (*Buxus sempervireus*)  
Troène commun (*Ligustrum vulgare*)  
If (*Taxus bacata*)
  
- Arbustes non persistants :  
Cornouiller sanguin (*Cornus sanguinea*)  
Fusain d'Europe (*Euonymus europeae*)
  
- Arbustes à baies comestibles :  
Groseille à maquereau (*Ribes uva-crispa*)
  
- Arbustes à fleurs et/ou à fruits décoratifs :  
Viorne lantane (*Viburnum lantana*) (floraison blanche au printemps)  
Cornouiller mâle (*Cornus mas*) (floraison jaune au début du printemps)
  
- Arbres :  
Charme commun (*Carpinus betulus*)  
Chêne pédonculé (*Quercus robur*)  
Chêne sessile (*Quercus petraea*)  
Erable champêtre (*Acer campestre*)  
Hêtre (*Fagus sylvatica*)  
Saule sp. (*Salix sp.*)