

Département de la Nièvre  
**Commune de Cercy-La Tour**

# PLAN LOCAL D'URBANISME

## 3 – Règlement

**ABW Warnant**  
Février 2010

	Délibération du conseil municipal en date du :
<b>P.L.U. :</b> Approbation : Modifications : Révisions simplifiées : Mises à jour :	12 février 2010

# SOMMAIRE

<b>I - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES .....</b>	<b>3</b>
CHAPITRE I-ZONE UA .....	4
CHAPITRE II - ZONE UB.....	11
CHAPITRE III - ZONE UC.....	18
CHAPITRE II - ZONE UD .....	25
CHAPITRE III - ZONE UE.....	31
<b>II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER.....</b>	<b>44</b>
CHAPITRE IV - ZONE 1 AU .....	45
CHAPITRE V - ZONE 2 AU .....	53
<b>III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLE ET NATURELLE</b>	<b>55</b>
CHAPITRE VI - ZONE A.....	56
CHAPITRE VII - ZONE N .....	62
<b>IV - ANNEXES .....</b>	<b>68</b>

# **I - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES**

# CHAPITRE I - ZONE UA

## Vocation de la zone :

Cette zone correspond au centre ancien de Cercy - La Tour, desservi par un réseau d'assainissement collectif. Elle est caractérisée par un tissu urbain dense et accueille des habitations, des équipements et des commerces. Elle comprend un secteur UA<sub>i</sub> correspondant au secteur inondable (lit majeur de l'Aron).

## SECTION I - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL

### ARTICLE UA1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

---

- Dans l'ensemble de la zone, sont interdits :

- a - constructions à usage agricole,
- b - constructions à usage industriel,
- c - terrains de camping,
- d - parcs résidentiels de loisirs,
- e - dépôts de véhicules de plus de 10 unités,
- f - carrières, gravières ou sablières.

- Dans le secteur UA<sub>i</sub> sont également interdits :

- a - nouveaux bâtiments à usage scolaire
- b - nouveaux bâtiments hébergeant des populations vulnérables ou à mobilité réduite tels qu'hôpitaux, cliniques, maisons de retraite,
- c - nouvelles constructions à vocation de sécurité tels que centre de secours, caserne de gendarmerie,
- d - les ouvrages, remblaiements ou endiguements nouveaux qui ne seraient pas justifiés par la protection des lieux déjà fortement urbanisés ou indispensables à la réalisation de travaux d'infrastructure publique.
- e - Les activités nouvelles de fabrication de produits dangereux ou polluants.

### ARTICLE UA2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

---

- Dans l'ensemble de la zone :

- a - Les nouvelles installations classées pour la protection de l'environnement sous réserve d'être nécessaires à la vie des habitants et de n'entraîner aucune incommodité et aucune insalubrité ni sinistre susceptible de causer des dommages graves en cas d'accident et de dysfonctionnement,
- b - L'extension des installations classées pour la protection de l'environnement sous réserve de ne pas augmenter les nuisances.
- c - Les constructions à usage d'activités artisanales à condition qu'elles n'entraînent aucune nuisance pour les habitations avoisinantes.

- Dans le secteur UA<sub>i</sub> :

- a - La reconstruction après sinistre de bâtiments existants régulièrement autorisés est admise dans la limite d'emprise au sol du bâtiment préexistant, complétée, le cas échéant, conformément aux dispositions de l'alinéa c ci-dessous, à condition que les travaux contribuent à réduire la vulnérabilité du dit bâtiment.
- b - En cas de reconstruction après démolition volontaire de bâtiments d'activités (industrielles, artisanales, commerciales, agricoles...) et de services, quelle qu'en soit l'emprise au sol, le nouveau bâtiment peut occuper une emprise au sol équivalente s'il permet de réduire la vulnérabilité de l'activité.
- c - L'extension des constructions existantes régulièrement autorisées (y compris les équipements de secours), attenante ou non, réalisée en une ou plusieurs fois, est admise dans la limite la plus favorable entre :
  - d'une part, le plafond défini en application des coefficients d'emprise au sol des constructions neuves, fixés à l'article U 9 ;
  - d'autre part, les plafonds suivants :
    - 25 m<sup>2</sup> d'emprise au sol pour les constructions à usage d'habitation et leurs annexes,
    - 30% d'augmentation de leur emprise au sol pour les autres bâtiments.
- d - Les constructions nouvelles à usage d'habitation doivent comporter un premier niveau de plancher à 0,50 m au-dessus du niveau du terrain naturel et un niveau habitable au-dessus de la cote des plus hautes eaux connues, doté d'ouvertures suffisantes pour permettre l'évacuation par l'extérieur des habitants en cas d'inondation. L'emprise au sol des constructions, par rapport à la surface du terrain faisant l'objet de la demande d'autorisation de construire ou de lotir, ne doit pas excéder :

- 30% pour les constructions à usage d'habitation,
- 40% pour les constructions à usage d'activités (industrielles, artisanales, commerciales) et de bureaux ou services,

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

### **ARTICLE UA3 - ACCES ET VOIRIE**

---

#### **I- ACCES**

- 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 tout en respectant les normes de sécurité routière, notamment en terme de visibilité.
- c - Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques, l'accès sur la voie qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

#### **II- VOIRIE**

- d - Les terrains doivent être desservis par des voies dont les dimensions, formes et caractéristiques techniques sont 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.
- e - Ces voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

### **ARTICLE UA4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

---

#### **I- EAU POTABLE**

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

#### **II- ASSAINISSEMENT**

##### 1 -Eaux usées

- b - 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.
- c - En l'absence de réseau collectif, 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.

##### 2 - Eaux pluviales

- d - La gestion des eaux pluviales ou assimilées sera assurée dans la mesure du possible sur l'unité foncière par des aménagements à la charge du propriétaire pour l'écoulement, l'infiltration, la rétention et éventuellement la limitation des débits évacués. Seul le surplus pourra être accepté dans le réseau collecteur s'il existe et s'il est suffisant.
- e - Les eaux pluviales peuvent être récupérées dans un citerne et utilisées pour l'arrosage ou un usage sanitaire.

#### **III- ELECTRICITE – TELECOMMUNICATION**

- f - La desserte intérieure des opérations d'aménagement et le raccordement des constructions nouvelles aux réseaux doivent se faire en souterrain.

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

---

Non réglementé.

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

---

#### **I- PRINCIPE :**

- a - Les constructions doivent être implantées soit :
  - à l'alignement des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation.
  - suivant l'alignement d'une construction voisine.
- b - Dans le cas de terrains desservis par deux voies, il suffit que ces prescriptions soient respectées par rapport à l'une des voies.

c - Les annexes peuvent s'implanter librement.

**II- EXCEPTIONS :**

- d - Pour les bâtiments et ouvrages nécessaires au bon fonctionnement des services et réseaux publics et d'intérêt collectif (lignes de transports d'électricité, transformateurs, château d'eau...).
- e - Dans le cas d'aménagement ou d'extension de bâtiments existants ne respectant pas les prescriptions du P.L.U., en reprenant le même retrait.
- f - Pour favoriser l'écoulement des eaux en cas de crue dans les secteurs inondables spécifiés par un « i ».

---

**ARTICLE UA 7 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

---

**I- PRINCIPE :**

- a - A moins que le bâtiment à construire ne jouxte 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 ( $L = H/2 > 3$  mètres).

**II- EXCEPTIONS :**

- b - Pour les bâtiments et ouvrages nécessaires au bon fonctionnement des services et réseaux publics et d'intérêt collectif (lignes de transports d'électricité, transformateurs, château d'eau...).
- c - Dans le cas d'aménagement ou d'extension de bâtiments existants ne respectant pas les prescriptions du P.L.U., à condition que le retrait existant ne soit pas diminué.
- d - Pour favoriser l'écoulement des eaux en cas de crue dans les secteurs inondables spécifiés par un « i ».

---

**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**

---

- Dans l'ensemble de la zone, à l'exclusion du secteur UAi :  
Non réglementé.

- Dans le secteur UAi :

**1 - PRINCIPE**

- a - L'emprise au sol des constructions neuves doit être la plus réduite possible.
- b - L'emprise au sol des constructions, par rapport à la surface du terrain faisant l'objet de la demande d'autorisation de construire ou de lotir, ne doit pas excéder :
  - 30% pour les constructions à usage d'habitation,
  - 40% pour les constructions à usage d'activités (artisanales, commerciales) et de bureaux ou services,

**2 - TOUTEFOIS, UNE EMPRISE SUPERIEURE PEUT ETRE ADMISE :**

- a - Pour les bâtiments et ouvrages nécessaires au bon fonctionnement des services publics et aux réseaux d'intérêt public, lorsque leurs caractéristiques l'exigent.
- b - Pour l'extension des constructions existantes, conformément à l'article U 2 : dans la limite la plus favorable entre :
  - d'une part, le plafond défini en application des coefficients d'emprise au sol des constructions neuves, fixés au 1 du même article ;
  - d'autre part, les plafonds suivants :
    - 25 m<sup>2</sup> d'emprise au sol pour les constructions à usage d'habitation et leurs annexes,
    - 30% d'augmentation de leur emprise au sol pour les autres bâtiments.

---

**ARTICLE UA 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

---

**I- HAUTEUR MAXIMALE**

- a - La hauteur maximale des constructions est fixée à 10 mètres à l'égout du toit, avec éventuellement un seul niveau de combles aménageables.
- b - Les constructions à usage d'habitation doivent comporter un niveau habitable au-dessus des plus hautes eaux connues.

**II- EXCEPTIONS :**

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

- d - Dans le cas d'aménagement, d'extension ou de reconstruction de bâtiments existants ne respectant pas les prescriptions du P.L.U.

## **ARTICLE UA 11 - ASPECT EXTERIEUR**

### **I – Généralités**

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

(Rappel du rapport de présentation)

- Dans la mesure du possible, les projets s'inscriront dans une démarche de développement durable et participeront par leur architecture à la mise en œuvre des objectifs de haute qualité environnementale : orientation des façades et des surfaces extérieures, valorisation des apports solaires (pour limiter le chauffage) et de la ventilation naturelle (pour éviter la climatisation), dimension et performance thermique des ouvertures et des occultations, utilisation de la lumière du jour pour limiter la consommation électrique, isolation par l'extérieur (économie d'énergie), utilisation des énergies renouvelables, capteurs solaires...
- 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.
- c - Les pastiches d'architecture archaïque (colonnes...) ou étrangère à la région (mas provençal, chalet suisse...) sont interdits.
- d - Des dispositions différentes des règles énoncées ci-dessous sont autorisées lorsqu'elles résultent d'un projet de création architecturale ou d'une nécessité technique imposée par une architecture bioclimatique ou résultant de l'usage de techniques écologiques (énergie renouvelable...). Cependant, les projets architecturaux ou bioclimatiques élaborés dans un esprit d'innovation et d'expérimentation doivent tout de même tenir compte des qualités du tissu bâti et du paysage naturel dans lequel il s'insère.
- e - Pour les ouvrages d'infrastructure et les installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif, aucune règle n'est fixée tout en assurant la meilleure intégration possible dans le site (volume simple, teinte sombre uniforme...).
- f - Les coffrets techniques doivent être intégrés dans les constructions, aux murs de clôture ou dans la haie de clôture.

### **II - Implantation – volumétrie**

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

(Rappel du rapport de présentation)

- Les constructions nouvelles ou les extensions de constructions existantes doivent s'inspirer de la volumétrie et de l'implantation des constructions voisines, notamment par rapport à la pente et aux voies de desserte. Comme les constructions existantes sur le bourg, elles joueront avec la pente en utilisant des murs de soutènement. Leur volumétrie doit être en harmonie avec les bâtiments environnants afin de respecter la silhouette globale du bâti.
- a - Les reliefs artificiels pour des raisons ornementales et les constructions sur butte de terre ne sont pas admis.
- b - Le rez-de-chaussée des bâtiments ne peut surmonter le niveau du sol naturel de plus de 0,40 mètre.
- c - Dans les secteurs inondables spécifiés par un « i », les constructions nouvelles à usage d'habitation doivent comporter un premier niveau de plancher à 0,50 m au-dessus du niveau du terrain naturel et un niveau habitable au-dessus de la cote des plus hautes eaux connues, doté d'ouvertures suffisantes pour permettre l'évacuation par l'extérieur des habitants en cas d'inondation.

### **III - Toitures**

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

(Rappel du rapport de présentation)

- Les panneaux solaires seront intégrés avec harmonie dans la toiture (positionnement par rapport aux ouvertures, intégration dans l'épaisseur du toit...). On évitera si possible de les placer sur une face visible de la voie.

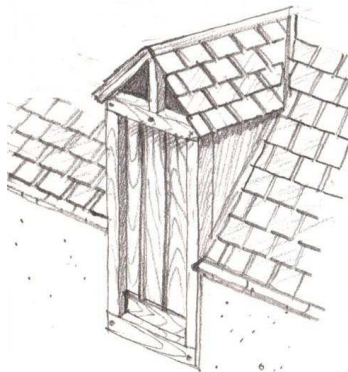
#### **1 - Pour les constructions à usage d'habitation**

- a - Sauf impossibilité technique, les bâtiments actuellement couverts en tuiles ou en ardoises conserveront ou reprendront un matériau d'aspect, de couleur et forme identiques.

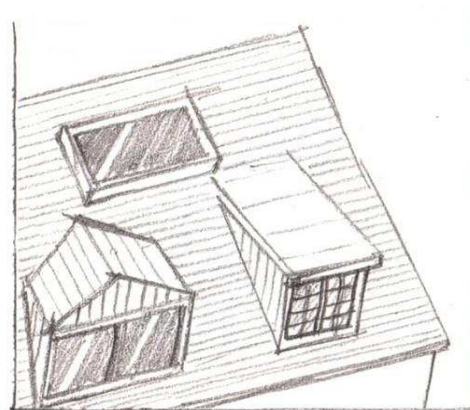
- b - Sauf dans le cadre de projet de création architecturale étudié ou de toiture végétalisée pour lesquels le choix des matériaux et l'inclinaison des pentes ne sont pas réglementés, les toitures doivent être réalisées avec des matériaux d'aspect et de couleur similaire à l'ardoise ou à la tuile terre cuite (nuance vieille tuile) et avoir deux pans dont la pente sera comprise entre 40 et 45°, pour se rapprocher de la pente de toit des constructions traditionnelles. En cas d'extension d'un bâtiment dans son prolongement, on pourra reprendre la même pente que la construction existante.
- c - Pour les bâtiments annexes ou bâtiments adossés, la pente peut descendre jusqu'à 35° et la toiture peut ne présenter qu'un seul pan. Les toitures-terrasses sont admises si elles sont végétalisées.
- d - Sauf dans le cadre de projet de création architecturale étudié, les ouvertures dans les toits doivent être traitées sous forme de lucarnes traditionnelles (pendantes ou à la capucine), plus hautes que larges. Des châssis de toiture rampants sont acceptés s'ils sont plus hauts que larges et d'une taille maximum de 0.98 / 0.78 m<sup>2</sup>. Ils seront non jointifs, leur implantation sera ordonnancée avec les ouvertures des façades et leur longueur totale sera inférieure à 1/3 de la longueur de la façade.
- e - Les paraboles, en dehors de toute contrainte technique, doivent être implantées sur une face non visible de la voie publique.



Lucarne à la capucine



Lucarne pendante



A proscrire

## 2 - Pour les autres constructions (activités, loisirs...)

- a - Les matériaux de couverture ne doivent pas être brillants ou réfléchissants. Ils seront de nuance rouge vieille tuile ou gris anthracite ton ardoise en fonction de l'environnement et des autres bâtiments du site.

## IV - Façades

### RECOMMANDATIONS pour limiter l'impact sur l'environnement (Rappel du rapport de présentation)

- Sur les bâtiments traditionnels, on maintiendra dans la mesure du possible le matériau existant (réfection d'enduit à la chaux ton ocre par exemple...).
- Les enduits ciment-gris sont à proscrire car ils empêchent la façade de respirer et peuvent produire, à terme, des problèmes d'humidité.

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

### - Matériaux et couleurs des façades

- a - Les matériaux employés doivent s'harmoniser avec le bâti traditionnel.
- b - Les façades doivent être enduites ou à défaut être peintes à moins que les matériaux utilisés soient, de par leur nature et leur mise en oeuvre, d'une qualité suffisante pour rester apparents. L'emploi à nu des matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un enduit ou d'un parement est interdit.
- c - Les enduits retrouveront les teintes traditionnelles locales (enduit à la chaux utilisant les sables locaux, les sables de Loire) et ne doivent donc pas être trop clairs.
- d - Les bardages en bois doivent être peints ou doivent respecter la couleur du bois (naturel, traité aux sels métalliques ou traité couleur bois naturel mat).
- e - Les couleurs vives sont interdites.

### - Percements des façades

- a - Sur les bâtiments anciens traditionnels, les ouvertures anciennes (portes de grange, fenêtres, portes, autres percements...) ne doivent pas être modifiées pour recevoir des menuiseries standardisées. Les nouveaux percements seront proportionnés de manière à recevoir des menuiseries en harmonie avec celles existantes.



- b - Lors de réhabilitation, les jambages, linteaux et encadrements de fenêtres en pierre doivent rester apparents et les enduits doivent être arrêtés régulièrement sur leur pourtour. Les nouveaux percements seront traités à l'identique des percements anciens ou avec des matériaux d'aspect similaire. et on respectera le rythme des ouvertures, leur alignement, la symétrie de la façade.
- c - Sur les bâtiments de style traditionnel (bâti pavillonnaire), les ouvertures doivent être plus hautes que larges et les fenêtres à petit bois horizontal sur chaque ouvrant.

#### **- Menuiseries, ferronneries, bardage**

- a - Les volets roulants sont admis. S'ils existent et sauf dispositions architecturales particulières, on maintiendra sur les constructions anciennes traditionnelles les volets battants (ils participent à la composition de la façade).
- b - Les bardages en bois doivent être peints ou doivent respecter la couleur naturel du bois (brut, traité aux sels métalliques ou traité couleur bois naturel mat).
- c - Tous les éléments traditionnellement réalisés en bois (menuiseries, encadrements de fenêtres, volets, lucarnes, poteaux, avant-toit, structure visible, façades des cabanes...) et les ferronneries doivent être peints.
- d - Les peintures doivent reprendre la couleur d'origine (réhabilitation) ou doivent avoir une teinte empruntée aux gammes traditionnelles locales, à savoir :
  - a - des couleurs mates adoucies par du beige ou du gris pour les menuiseries, volets...
  - b - idem ou des couleurs plus sombres pour les ferronneries.
- e - Les couleurs vives sont interdites.

#### **2 - Pour les autres constructions (activités, loisirs...)**

- a - L'emploi à nu des matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un enduit ou d'un parement est interdit. Les soubassements en agglomérés doivent être enduits (Ton ocre. Blanc et ciment gris interdit) ou masqué.
- b - Les enduits retrouveront les teintes traditionnelles locales (enduit à la chaux utilisant les sables locaux, les sables de Loire) et ne doivent donc pas être trop clairs.
- c - Les bardages en bois doivent être peints ou doivent respecter la couleur du bois (naturel, traité aux sels métalliques ou traité couleur bois naturel mat).
- d - Le bardage métallique brut est interdit.
- e - Les bardages blancs ou de couleur vive sont interdits. La peinture doit être dans des tons gris-beige ou avoir une teinte empruntée aux gammes traditionnelles locales des menuiseries, à savoir des couleurs mates adoucies par du beige ou du gris.
- f - Une attention particulière sera portée au soubassement dont la hauteur sera limitée et qui sera enduit ou masqué.

## **V - Clôtures**

### RECOMMANDATIONS pour limiter l'impact sur l'environnement (Rappel du rapport de présentation)

- Les clôtures ne sont pas obligatoires et les terrains peuvent rester ouverts, surtout s'ils sont en contact avec la campagne environnante.
- a - Les murs de pierre et les haies traditionnelles existants en clôture doivent être conservés et restaurés si nécessaire. Seules les adaptations mineures nécessaires à l'accès de la construction, telle que le déplacement ou l'ouverture de porte ou portail, sont autorisées en reprenant les dispositifs adaptés au caractère de l'ouvrage. Les ouvertures devront être traitées, avec ou sans système de fermeture (ne pas laisser de murs effondrés...).
- b - Si une clôture est installée, elle sera formée d'une d'un mur plein ou d'un mur rehaussé d'une grille à claire-voie.
- c - La clôture ne doit pas dépasser 1,50 m du côté voie publique et 2 m sur les autres côtés.
- d - Les nouveaux ouvrages de clôture et de fermeture doivent être de modèle simple. Les piliers en matériaux étrangers à la région sont interdits.
- e - L'emploi à nu des matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un enduit ou d'un parement est interdit.
- f - Les haies seront composées d'essences locales diverses (au moins deux espèces différentes) pour retrouver l'aspect des haies bocagères existantes.
- g - Dans les secteurs inondables spécifiés par un « i », les clôtures ainsi que les éléments de séparation ou de protection intérieurs aux propriétés, ne peuvent comporter de mur plein d'une hauteur supérieure à 0,60 m, sauf pour la reconstruction à l'identique de clôtures anciennes ou pour assurer la continuité avec les clôtures existantes.

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

---

- a - 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. L'implantation des constructions doit respecter au mieux la végétation existante.
- b - En particulier, les haies, arbres isolés ou en alignement repérés au plan comme éléments du paysage à préserver au titre de l'article L.123-1-7 du code de l'urbanisme seront conservés si l'état sanitaire des végétaux le permet. Sinon, ils seront remplacés par des espèces équivalentes. Pour les haies, seules les adaptations mineures nécessaires à l'accès de la construction, telle que le déplacement ou l'ouverture de porte ou portail, sont autorisées avec des dispositifs adaptés au caractère naturel du site.
- c - Les surfaces imperméabilisées (enrobé non drainant, terrasse carrelée, construction dont le toit n'est pas végétalisé) seront limitées dans la mesure du possible. Les espaces libres doivent être en grande partie végétalisés afin d'améliorer le cadre de vie, d'optimiser la gestion des eaux pluviales et de réduire les pics thermiques. Conformément à la loi sur l'eau, on veillera à limiter l'imperméabilisation des surfaces de stationnement et de circulation. On préférera des matériaux drainants (enrobé drainant, Evergreen).
- d - Les aires de stationnement doivent être plantées.

## CHAPITRE II - ZONE UB

### Vocation de la zone :

Cette zone correspond au centre-ville de Cercy-La Tour, desservi par un réseau d'assainissement collectif, le long de l'avenue Coudant et au niveau des secteurs d'habitat collectif ou groupé. Elle est caractérisée par un tissu urbain dense et accueille des habitations, des équipements et des commerces.

Elle comprend un secteur UBi, inondable du fait de la proximité de l'Aron, qui peut autoriser les constructions nouvelles en suivant des prescriptions particulières en fonction de leur situation :

- le sous-secteur UB1i correspond au lit majeur de l'Aron,
- le sous-secteur UB2i correspond au lit moyen de l'Aron.

## SECTION I - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL

### ARTICLE UB1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Dans l'ensemble de la zone, sont interdits :

- a - constructions à usage agricole,
- b - constructions à usage industriel,
- c - terrains de camping,
- d - parcs résidentiels de loisirs,
- e - dépôts de véhicules de plus de 10 unités,
- f - carrières, gravières ou sablières.

- Dans le secteur UBi sont également interdits :

- a - nouveaux bâtiments à usage scolaire
- b - nouveaux bâtiments hébergeant des populations vulnérables ou à mobilité réduite tels qu'hôpitaux, cliniques, maisons de retraite,
- c - nouvelles constructions à vocation de sécurité telles que centre de secours, caserne de gendarmerie,
- d - les ouvrages, remblaiements ou endiguements nouveaux qui ne seraient pas justifiés par la protection des lieux déjà fortement urbanisés ou indispensables à la réalisation de travaux d'infrastructure publique.
- e - Les activités nouvelles de fabrication de produits dangereux ou polluants.

### ARTICLE UB2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

- Dans l'ensemble de la zone :

- a - Les nouvelles installations classées pour la protection de l'environnement sous réserve d'être nécessaires à la vie des habitants et de n'entraîner aucune incommodité et aucune insalubrité ni sinistre susceptible de causer des dommages graves en cas d'accident et de dysfonctionnement,
- b - L'extension des installations classées pour la protection de l'environnement sous réserve de ne pas augmenter les nuisances.
- c - Les constructions à usage d'activités artisanales à condition qu'elles n'entraînent aucune nuisance pour les habitations avoisinantes.

- Dans le secteur UBi :

- a - La reconstruction après sinistre de bâtiments existants régulièrement autorisés est admise dans la limite d'emprise au sol du bâtiment préexistant, complétée, le cas échéant, conformément aux dispositions de l'alinéa c ci-dessous, à condition que les travaux contribuent à réduire la vulnérabilité du dit bâtiment.
- b - En cas de reconstruction après démolition volontaire de bâtiments d'activités (industrielles, artisanales, commerciales, agricoles...) et de services, quelle qu'en soit l'emprise au sol, le nouveau bâtiment peut occuper une emprise au sol équivalente s'il permet de réduire la vulnérabilité de l'activité.
- c - L'extension des constructions existantes régulièrement autorisées (y compris les équipements de secours), attenante ou non, réalisée en une ou plusieurs fois, est admise dans la limite la plus favorable entre :
  - d'une part, le plafond défini en application des coefficients d'emprise au sol des constructions neuves, fixés à l'article U 9 ;
  - d'autre part, les plafonds suivants :
    - 25 m<sup>2</sup> d'emprise au sol pour les constructions à usage d'habitation et leurs annexes,
    - 30% d'augmentation de leur emprise au sol pour les autres bâtiments.

- d - Les constructions nouvelles à usage d'habitation doivent comporter un premier niveau de plancher à 0,50 m au-dessus du niveau du terrain naturel et un niveau habitable au-dessus de la cote des plus hautes eaux connues, doté d'ouvertures suffisantes pour permettre l'évacuation par l'extérieur des habitants en cas d'inondation. L'emprise au sol des constructions, par rapport à la surface du terrain faisant l'objet de la demande d'autorisation de construire ou de lotir, ne doit pas excéder :
- 30% en UB1i, 20% en UB2i pour les constructions à usage d'habitation,
  - 40% en UB1i, 30% en UB2i pour les constructions à usage d'activités (industrielles, artisanales, commerciales) et de bureaux ou services,

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

### **ARTICLE UB3 - ACCES ET VOIRIE**

---

#### **I- ACCES**

- 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 tout en respectant les normes de sécurité routière, notamment en terme de visibilité.
- c - Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques, l'accès sur la voie qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

#### **II- VOIRIE**

- d - Les terrains doivent être desservis par des voies dont les dimensions, formes et caractéristiques techniques sont 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.
- e - Ces voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

### **ARTICLE UB4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

---

#### **I- EAU POTABLE**

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

#### **II- ASSAINISSEMENT**

##### 1 -Eaux usées

- b - 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.
- c - En l'absence de réseau collectif, 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.

##### 2 - Eaux pluviales

- d - La gestion des eaux pluviales ou assimilées sera assurée dans la mesure du possible sur l'unité foncière par des aménagements à la charge du propriétaire pour l'écoulement, l'infiltration, la rétention et éventuellement la limitation des débits évacués. Seul le surplus pourra être accepté dans le réseau collecteur s'il existe et s'il est suffisant.
- e - Les eaux pluviales peuvent être récupérées dans une citerne et utilisées pour l'arrosage ou un usage sanitaire.

#### **III-ELECTRICITE – TELECOMMUNICATION**

- f - La desserte intérieure des opérations d'aménagement et le raccordement des constructions nouvelles aux réseaux doivent se faire en souterrain.

### **ARTICLE UB5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

---

Non réglementé.

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

---

#### **I- PRINCIPE :**

- a - Les constructions doivent être implantées soit :
  - à l'alignement des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation.
  - suivant l'alignement d'une construction voisine.
- b - Dans le cas de terrains desservis par deux voies, il suffit que ces prescriptions soient respectées par rapport à l'une des voies.
- c - Les annexes peuvent s'implanter librement.

## II- EXCEPTIONS :

- d - Pour les bâtiments et ouvrages nécessaires au bon fonctionnement des services et réseaux publics et d'intérêt collectif (lignes de transports d'électricité, transformateurs, château d'eau...).
- e - Dans le cas d'aménagement ou d'extension de bâtiments existants ne respectant pas les prescriptions du P.L.U., en reprenant le même retrait.
- f - Pour favoriser l'écoulement des eaux en cas de crue dans les secteurs inondables spécifiés par un « i ».

## ARTICLE UB7 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

---

### I- PRINCIPE :

- a - A moins que le bâtiment à construire ne jouxte 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 ( $L = H/2 > 3$  mètres).

### II- EXCEPTIONS :

- b - Pour les bâtiments et ouvrages nécessaires au bon fonctionnement des services et réseaux publics et d'intérêt collectif (lignes de transports d'électricité, transformateurs, château d'eau...).
- c - Dans le cas d'aménagement ou d'extension de bâtiments existants ne respectant pas les prescriptions du P.L.U., à condition que le retrait existant ne soit pas diminué.
- d - Pour favoriser l'écoulement des eaux en cas de crue dans les secteurs inondables spécifiés par un « i ».

## 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

---

- Dans l'ensemble de la zone, à l'exclusion du secteur UBi :  
Non réglementé.

- Dans le secteur UBi :

### 1 - PRINCIPE

- a - L'emprise au sol des constructions neuves doit être la plus réduite possible.
- b - L'emprise au sol des constructions, par rapport à la surface du terrain faisant l'objet de la demande d'autorisation de construire ou de lotir, ne doit pas excéder :
  - 30% en UB1i, 20% en UB2i en UB3i pour les constructions à usage d'habitation,
  - 40% en UB1i, 30% en UB2i en UB3i pour les constructions à usage d'activités (artisanales, commerciales) et de bureaux ou services,

### 2 - TOUTEFOIS, UNE EMPRISE SUPERIEURE PEUT ETRE ADMISE :

- a - Pour les bâtiments et ouvrages nécessaires au bon fonctionnement des services publics et aux réseaux d'intérêt public, lorsque leurs caractéristiques l'exigent.
- b - Pour l'extension des constructions existantes, conformément à l'article U 2 : dans la limite la plus favorable entre :
  - d'une part, le plafond défini en application des coefficients d'emprise au sol des constructions neuves, fixés au 1 du même article ;
  - d'autre part, les plafonds suivants :
    - 25 m<sup>2</sup> d'emprise au sol pour les constructions à usage d'habitation et leurs annexes,
    - 30% d'augmentation de leur emprise au sol pour les autres bâtiments.

## ARTICLE UB 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

### I- HAUTEUR MAXIMALE

- a - La hauteur maximale des constructions est fixée à 10 mètres à l'égout du toit, avec éventuellement un seul niveau de combles aménageables.
- b - Les constructions à usage d'habitation doivent comporter un niveau habitable au-dessus des plus hautes eaux connues.

### II- EXCEPTIONS :

- c - Pour les bâtiments et ouvrages nécessaires au bon fonctionnement des services et réseaux publics et d'intérêt collectif (lignes de transports d'électricité, transformateurs, château d'eau...).
- d - Dans le cas d'aménagement, d'extension ou de reconstruction de bâtiments existants ne respectant pas les prescriptions du P.L.U.

## ARTICLE UB 11 - ASPECT EXTERIEUR

### I – Généralités

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

(Rappel du rapport de présentation)

- Dans la mesure du possible, les projets s'inscriront dans une démarche de développement durable et participeront par leur architecture à la mise en œuvre des objectifs de haute qualité environnementale : orientation des façades et des surfaces extérieures, valorisation des apports solaires (pour limiter le chauffage) et de la ventilation naturelle (pour éviter la climatisation), dimension et performance thermique des ouvertures et des occultations, utilisation de la lumière du jour pour limiter la consommation électrique, isolation par l'extérieur (économie d'énergie), utilisation des énergies renouvelables, capteurs solaires...
- 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 pastiches d'architecture archaïque (colonnes...) ou étrangère à la région (mas provençal, chalet suisse...) sont interdits.
- c - Des dispositions différentes des règles énoncées ci-dessous sont autorisées lorsqu'elles résultent d'un projet de création architecturale ou d'une nécessité technique imposée par une architecture bioclimatique ou résultant de l'usage de techniques écologiques (énergie renouvelable...). Cependant, les projets architecturaux ou bioclimatiques élaborés dans un esprit d'innovation et d'expérimentation doivent tout de même tenir compte des qualités du tissu bâti et du paysage naturel dans lequel il s'insère.
- d - Pour les ouvrages d'infrastructure et les installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif, aucune règle n'est fixée tout en assurant la meilleure intégration possible dans le site (volume simple, teinte sombre uniforme...).
- e - Les coffrets techniques doivent être intégrés dans les constructions, aux murs de clôture ou dans la haie de clôture.

### II - Implantation – volumétrie

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

(Rappel du rapport de présentation)

- Les constructions nouvelles ou les extensions de constructions existantes doivent s'inspirer de la volumétrie et de l'implantation des bâtiments traditionnels et de celles des bâtiments voisins, notamment par rapport aux voies de desserte. Leur orientation doit prendre en compte l'ensoleillement et leur volumétrie doit être en harmonie avec les bâtiments environnants afin de respecter la silhouette globale du bâti.
- La longueur des rampes d'accès à un garage enterré ou semi-enterré sera aussi limitée que possible en plaçant le garage le plus près possible de la voie.
- a - Les reliefs artificiels pour des raisons ornementales et les constructions sur butte de terre ne sont pas admis.
- b - Sur les terrains en pente, les constructions doivent s'insérer dans la pente (décaissement).
- c - Sur terrain plat, le rez-de-chaussée des bâtiments ne peut surmonter le niveau du sol naturel de plus de 0,40 mètre.
- d - Dans les secteurs inondables spécifiés par un « i », les constructions nouvelles à usage d'habitation doivent comporter un premier niveau de plancher à 0,50 m au-dessus du niveau du terrain naturel et un niveau habitable au-dessus de la cote des plus hautes eaux connues, doté d'ouvertures suffisantes pour permettre l'évacuation par l'extérieur des habitants en cas d'inondation.

### III - Toitures

#### RECOMMANDATIONS pour limiter l'impact sur l'environnement (Rappel du rapport de présentation)

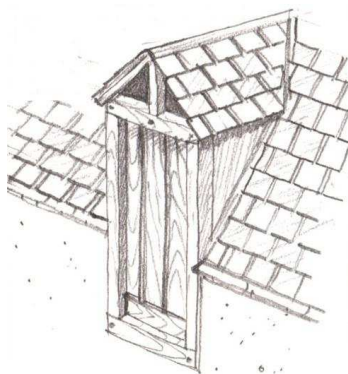
- Les panneaux solaires seront intégrés avec harmonie dans la toiture (positionnement par rapport aux ouvertures, intégration dans l'épaisseur du toit...). On évitera si possible de les placer sur une face visible de la voie.

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

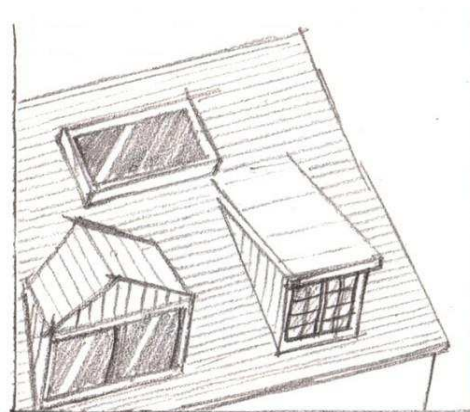
- a - Sauf impossibilité technique, les bâtiments actuellement couverts en tuiles ou en ardoises conserveront ou reprendront un matériau d'aspect, de couleur et forme identiques.
- b - Sauf dans le cadre de projet de création architecturale étudié ou de toiture végétalisée pour lesquels le choix des matériaux et l'inclinaison des pentes ne sont pas réglementés, les toitures doivent être réalisées avec des matériaux d'aspect et de couleur similaire à l'ardoise ou à la tuile terre cuite (nuance vieille tuile) et avoir deux pans dont la pente sera comprise entre 35 et 45°, pour se rapprocher de la pente de toit des constructions traditionnelles. En cas d'extension d'un bâtiment dans son prolongement, on pourra reprendre la même pente que la construction existante.
- c - Pour les bâtiments annexes ou bâtiments adossés, la pente n'est pas réglementée et la toiture peut ne présenter qu'un seul pan. Les toitures-terrasses sont admises si elles sont végétalisées.
- d - Sauf dans le cadre de projet de création architecturale étudié, les ouvertures dans les toits doivent être traitées sous forme de lucarnes traditionnelles (pendantes ou à la capucine), plus hautes que larges. Des châssis de toiture rampants sont acceptés s'ils sont plus hauts que larges. Ils seront non jointifs, leur implantation sera ordonnancée avec les ouvertures des façades.
- e - Les paraboles, en dehors de toute contrainte technique, doivent être implantées sur une face non visible de la voie publique.



Lucarne à la capucine



Lucarne pendante



A proscrire

##### 2 - Pour les autres constructions (activités, loisirs...)

- a - Les matériaux de couverture ne doivent pas être brillants ou réfléchissants. Ils seront de nuance rouge vieille tuile ou gris anthracite ton ardoise en fonction de l'environnement et des autres bâtiments du site.

### IV - Façades

#### RECOMMANDATIONS pour limiter l'impact sur l'environnement (Rappel du rapport de présentation)

- Sur les bâtiments traditionnels, on maintiendra dans la mesure du possible le matériau existant (réfection d'enduit à la chaux ton ocre par exemple...).
- Les enduits ciment-gris sont à proscrire car ils empêchent la façade de respirer et peuvent produire, à terme, des problèmes d'humidité.
- Les enduits retrouveront les teintes traditionnelles locales (enduit à la chaux utilisant les sables locaux, les sables de Loire) et ne doivent donc pas être trop clairs.

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

###### - Matériaux et couleurs des façades

- a - Les matériaux employés doivent s'harmoniser avec le bâti traditionnel.
- b - Les façades doivent être enduites ou à défaut être peintes à moins que les matériaux utilisés soient, de par leur nature et leur mise en oeuvre, d'une qualité suffisante pour rester apparents. L'emploi à nu des matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un enduit ou d'un parement est interdit.

- c - Les enduits retrouveront les teintes traditionnelles locales (enduit à la chaux utilisant les sables locaux, les sables de Loire) et ne doivent donc pas être trop clairs.
- d - Les bardages en bois doivent être peints ou doivent respecter la couleur du bois (naturel, traité aux sels métalliques ou traité couleur bois naturel mat).
- e - Les couleurs vives sont interdites.

#### **- Percements des façades**

- a - Sur les bâtiments anciens traditionnels, les ouvertures anciennes (portes de grange, fenêtres, portes, autres percements...) ne doivent pas être modifiées pour recevoir des menuiseries standardisées. Les nouveaux percements seront proportionnés de manière à recevoir des menuiseries en harmonie avec celles existantes.
- b - Lors de réhabilitation, les jambages, linteaux et encadrements de fenêtres en pierre doivent rester apparents et les enduits doivent être arrêtés régulièrement sur leur pourtour. Les nouveaux percements seront traités à l'identique des percements anciens ou avec des matériaux d'aspect similaire..
- c - Sur les bâtiments de style traditionnel (bâti pavillonnaire), les ouvertures doivent être plus hautes que larges.

#### **- Menuiseries, ferronneries, bardage**

- a - Les volets roulants sont admis. S'ils existent et sauf dispositions architecturales particulières, on maintiendra sur les constructions anciennes traditionnelles les volets battants (ils participent à la composition de la façade).
- b - Les bardages en bois doivent être peints ou doivent respecter la couleur naturel du bois (brut, traité aux sels métalliques ou traité couleur bois naturel mat).
- c - Tous les éléments traditionnellement réalisés en bois (menuiseries, encadrements de fenêtres, volets, lucarnes, poteaux, avant-toit, structure visible, façades des cabanes...) et les ferronneries doivent être peints.
- d - Les peintures doivent reprendre la couleur d'origine (réhabilitation) ou doivent avoir une teinte empruntée aux gammes traditionnelles locales, à savoir :
  - c - des couleurs mates adoucies par du beige ou du gris pour les menuiseries, volets...
  - d - idem ou des couleurs plus sombres pour les ferronneries.
- e - Les couleurs vives sont interdites.

#### **2 - Pour les autres constructions (activités, loisirs...)**

- a - L'emploi à nu des matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un enduit ou d'un parement est interdit. Les soubassements en agglomérés doivent être enduits (Ton ocre. Blanc et ciment gris interdit) ou masqué.
- b - Les enduits retrouveront les teintes traditionnelles locales (enduit à la chaux utilisant les sables locaux, les sables de Loire) et ne doivent donc pas être trop clairs.
- c - Les bardages en bois doivent être peints ou doivent respecter la couleur du bois (naturel, traité aux sels métalliques ou traité couleur bois naturel mat).
- d - Le bardage métallique brut est interdit.
- e - Les bardages blancs ou de couleur vive sont interdits. La peinture doit être dans des tons gris-beige ou avoir une teinte empruntée aux gammes traditionnelles locales des menuiseries, à savoir des couleurs mates adoucies par du beige ou du gris.
- f - Une attention particulière sera portée au soubassement dont la hauteur sera limitée et qui sera enduit ou masqué.

## **V - Clôtures**

### RECOMMANDATIONS pour limiter l'impact sur l'environnement (Rappel du rapport de présentation)

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

- a - Les murs de pierre et les haies traditionnelles existants en clôture doivent être conservés et restaurés si nécessaire. Seules les adaptations mineures nécessaires à l'accès de la construction, telle que le déplacement ou l'ouverture de porte ou portail, sont autorisées en reprenant les dispositifs adaptés au caractère de l'ouvrage. Les ouvertures devront être traitées, avec ou sans système de fermeture (ne pas laisser de murs effondrés...).
- b - Si une clôture est installée, elle sera formée d'une haie d'essences locales feuillues diverses (essences résineuses interdites), éventuellement doublée d'un grillage qui sera, à terme, masqué par la haie, d'un mur plein ou d'un mur rehaussé d'une grille à claire-voie.
- c - La clôture ne doit pas dépasser 1,50 m du côté voie publique et 2 m sur les autres côtés.
- d - Les nouveaux ouvrages de clôture et de fermeture doivent être de modèle simple. Les piliers en matériaux étrangers à la région sont interdits.



- e - L'emploi à nu des matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un enduit ou d'un parement est interdit.
- f - Les haies seront composées d'essences locales diverses (au moins deux espèces différentes) pour retrouver l'aspect des haies bocagères existantes.
- g - Dans les secteurs inondables spécifiés par un « i », les clôtures ainsi que les éléments de séparation ou de protection intérieurs aux propriétés, ne peuvent comporter de mur plein d'une hauteur supérieure à 0,60 m, sauf pour la reconstruction à l'identique de clôtures anciennes ou pour assurer la continuité avec les clôtures existantes.

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

---

- a - 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. L'implantation des constructions doit respecter au mieux la végétation existante.
- b - En particulier, les haies, arbres isolés ou en alignement repérés au plan comme éléments du paysage à préserver au titre de l'article L.123-1-7 du code de l'urbanisme seront conservés si l'état sanitaire des végétaux le permet. Sinon, ils seront remplacés par des espèces équivalentes. Pour les haies, seules les adaptations mineures nécessaires à l'accès de la construction, telle que le déplacement ou l'ouverture de porte ou portail, sont autorisées avec des dispositifs adaptés au caractère naturel du site.
- c - Les surfaces imperméabilisées (enrobé non drainant, terrasse carrelée, construction dont le toit n'est pas végétalisé) seront limitées dans la mesure du possible.
- d - Les espaces libres doivent être en grande partie végétalisés afin d'améliorer le cadre de vie, d'optimiser la gestion des eaux pluviales et de réduire les pics thermiques. Conformément à la loi sur l'eau, on veillera à limiter l'imperméabilisation des surfaces de stationnement et de circulation. On préférera des matériaux drainants (enrobé drainant, evergreen).
- e - Les aires de stationnement doivent être plantées.

## CHAPITRE III - ZONE UC

### Vocation de la zone :

Cette zone, généralement desservie par un réseau d'assainissement collectif ou devant être prochainement desservie, correspond aux secteurs périphériques d'habitat de Cercy-La Tour, à la Guette, aux Brunettes, à la route de Coddès, au Guidon, à Champlevois et aux Roses. Elle est caractérisée par un tissu urbain peu dense et accueille principalement des habitations mais autorisent aussi les équipements, commerces et activités artisanales. Elle comprend un secteur inondable UCi composé de trois sous-secteurs :

- UC1i, route de Coddès (lit majeur de l'Aron et de l'Alène)
- UC2i, le long de la rue de la Guette (lit moyen de l'Aron),
- UC3i, bordant la Canne correspondant au lit mineur de la rivière.

## SECTION I - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL

### ARTICLE UC1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

---

- Dans l'ensemble de la zone, sont interdits :

- a - constructions à usage agricole,
- b - constructions à usage industriel,
- c - parcs résidentiels de loisirs,
- d - dépôts de véhicules de plus de 10 unités,
- e - carrières, gravières ou sablières.

- Dans le secteur UCi, sont également interdits :

- f - les nouveaux bâtiments à usage scolaire
- g - les nouveaux bâtiments hébergeant des populations vulnérables ou à mobilité réduite tels qu'hôpitaux, cliniques, maisons de retraite,
- h - les nouvelles constructions à vocation de sécurité telles que centre de secours, caserne de gendarmerie,
- i - les ouvrages, remblaiements ou endiguements nouveaux qui ne seraient pas justifiés par la protection des lieux déjà fortement urbanisés ou indispensables à la réalisation de travaux d'infrastructure publique.
- j - les activités nouvelles de fabrication de produits dangereux ou polluants.

- Dans le sous-secteur UC3i, sont également interdits :

- k - Toute construction nouvelle à l'exception des annexes, garages, abris de jardin.

### ARTICLE UC2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

---

- Dans l'ensemble de la zone :

- a - Les nouvelles installations classées pour la protection de l'environnement sous réserve d'être nécessaires à la vie des habitants et de n'entraîner aucune incommodité et aucune insalubrité ni sinistre susceptible de causer des dommages graves en cas d'accident et de dysfonctionnement,
- b - L'extension des installations classées pour la protection de l'environnement sous réserve de ne pas augmenter les nuisances.
- c - Les constructions à usage d'activités artisanales à condition qu'elles n'entraînent aucune nuisance pour les habitations avoisinantes.

- Dans les secteurs UC1i et UC2i :

- d - La reconstruction après sinistre de bâtiments existants régulièrement autorisés est admise dans la limite d'emprise au sol du bâtiment préexistant, complétée, le cas échéant, conformément aux dispositions de l'alinéa f ci-dessous, à condition que les travaux contribuent à réduire la vulnérabilité du dit bâtiment.
- e - En cas de reconstruction après démolition volontaire de bâtiments d'activités (industrielles, artisanales, commerciales, agricoles...) et de services, quelle qu'en soit l'emprise au sol, le nouveau bâtiment peut occuper une emprise au sol équivalente s'il permet de réduire la vulnérabilité de l'activité.
- f - L'extension des constructions existantes régulièrement autorisées (y compris les équipements de secours), attenante ou non, réalisée en une ou plusieurs fois, est admise dans la limite la plus favorable entre :
  - d'une part, le plafond défini en application des coefficients d'emprise au sol des constructions neuves, fixés à l'article U 9 ;

- d'autre part, les plafonds suivants :
  - 25 m<sup>2</sup> d'emprise au sol pour les constructions à usage d'habitation et leurs annexes,
  - 30% d'augmentation de leur emprise au sol pour les autres bâtiments.
- g - Les constructions nouvelles à usage d'habitation doivent comporter un premier niveau de plancher à 0,50 m au-dessus du niveau du terrain naturel et un niveau habitable au-dessus de la cote des plus hautes eaux connues, doté d'ouvertures suffisantes pour permettre l'évacuation par l'extérieur des habitants en cas d'inondation.  
L'emprise au sol des constructions, par rapport à la surface du terrain faisant l'objet de la demande d'autorisation de construire ou de lotir, ne doit pas excéder :
  - 30% en UC1i et 20% en UC2i pour les constructions à usage d'habitation,
  - 40% en UC1i et 30% en UC2i pour les constructions à usage d'activités (artisanales, commerciales) et de bureaux ou services,
- Dans le secteur UC3i, seules sont autorisées :
- g – Les annexes telles que garages, abris de jardins...

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

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

---

#### **I- ACCES**

- 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 tout en respectant les normes de sécurité routière, notamment en terme de visibilité.
- c - Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques, l'accès sur la voie qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

#### **II- VOIRIE**

- d - Les terrains doivent être desservis par des voies dont les dimensions, formes et caractéristiques techniques sont 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.
- e - Ces voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

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

---

#### **I- EAU POTABLE**

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

#### **II- ASSAINISSEMENT**

##### 1 -Eaux usées

- b - 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.
- c - En l'absence de réseau collectif, 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.

##### 2 - Eaux pluviales

- d - La gestion des eaux pluviales ou assimilées sera assurée dans la mesure du possible sur l'unité foncière par des aménagements à la charge du propriétaire pour l'écoulement, l'infiltration, la rétention et éventuellement la limitation des débits évacués. Seul le surplus pourra être accepté dans le réseau collecteur s'il existe et s'il est suffisant.
- e - Les eaux pluviales peuvent être récupérées dans une citerne et utilisées pour l'arrosage ou un usage sanitaire.

#### **III- ELECTRICITE – TELECOMMUNICATION**

- f - La desserte intérieure des opérations d'aménagement et le raccordement des constructions nouvelles aux réseaux doivent se faire en souterrain.

## ARTICLE UC 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

---

Non réglementé.

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

---

### I- PRINCIPE :

- a - Les constructions doivent être implantées soit :
  - à au moins 5 mètres de l'alignement des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation.
  - suivant l'alignement d'une construction voisine.
- b - Dans le cas de terrains desservis par deux voies, il suffit que ces prescriptions soient respectées par rapport à l'une des voies.
- c - Les annexes peuvent s'implanter librement.

### II- EXCEPTIONS :

- d - Pour les bâtiments et ouvrages nécessaires au bon fonctionnement des services et réseaux publics et d'intérêt collectif (lignes de transports d'électricité, transformateurs, château d'eau...).
- e - Dans le cas d'aménagement ou d'extension de bâtiments existants ne respectant pas les prescriptions du P.L.U., en reprenant le même retrait.
- f - Dans le cadre d'une opération d'aménagement faisant apparaître une organisation d'ensemble des constructions.
- g - Pour favoriser l'écoulement des eaux en cas de crue dans les secteurs inondables spécifiés par un « i ».

## ARTICLE UC 7 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

---

### I- PRINCIPE :

- a - A moins que le bâtiment à construire ne joute 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 ( $L = H/2 > 3$  mètres).

### II- EXCEPTIONS :

- b - Pour les bâtiments et ouvrages nécessaires au bon fonctionnement des services et réseaux publics et d'intérêt collectif (lignes de transports d'électricité, transformateurs, château d'eau...).
- c - Dans le cas d'aménagement ou d'extension de bâtiments existants ne respectant pas les prescriptions du P.L.U., à condition que le retrait existant ne soit pas diminué.
- d - Pour favoriser l'écoulement des eaux en cas de crue dans les secteurs inondables spécifiés par un « i ».

## ARTICLE UC 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 UC 9 - EMPRISE AU SOL

---

- Dans l'ensemble de la zone, à l'exclusion du secteur UCi :  
Non réglementé.

- Dans le secteur UCi :

### 1 - PRINCIPE

- a - L'emprise au sol des constructions neuves doit être la plus réduite possible.
- b - L'emprise au sol des constructions, par rapport à la surface du terrain faisant l'objet de la demande d'autorisation de construire ou de lotir, ne doit pas excéder :
  - 30% en UC1i, 20% en UC2i et 10 % en UC3i pour les constructions à usage d'habitation,
  - 40% en UC1i, 30% en UC2i et 20% en UC3i pour les constructions à usage d'activités (industrielles, artisanales, commerciales) et de bureaux ou services,

### 2 - TOUTEFOIS, UNE EMPRISE SUPERIEURE PEUT ETRE ADMISE :

- c - Pour les bâtiments et ouvrages nécessaires au bon fonctionnement des services publics et aux réseaux d'intérêt public, lorsque leurs caractéristiques l'exigent.
- d - Pour l'extension des constructions existantes, conformément à l'article U 2 -2 : dans la limite la plus favorable entre :
  - d'une part, le plafond défini en application des coefficients d'emprise au sol des constructions neuves, fixés au 1 du même article;
  - d'autre part, les plafonds suivants :
    - 25 m<sup>2</sup> d'emprise au sol pour les constructions à usage d'habitation et leurs annexes,
    - 30% d'augmentation de leur emprise au sol pour les autres bâtiments.

## ARTICLE UC 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

### I- HAUTEUR MAXIMALE

- a - La hauteur maximale des constructions est fixée à 7 mètres à l'égout du toit, avec éventuellement un seul niveau de combles aménageables.
- b - Les constructions à usage d'habitation doivent comporter un niveau habitable au-dessus des plus hautes eaux connues.

### II- EXCEPTIONS :

- c - Pour les bâtiments et ouvrages nécessaires au bon fonctionnement des services et réseaux publics et d'intérêt collectif (lignes de transports d'électricité, transformateurs, château d'eau...).
- d - Dans le cas d'aménagement, d'extension ou de reconstruction de bâtiments existants ne respectant pas les prescriptions du P.L.U.

## ARTICLE UC 11 - ASPECT EXTERIEUR

### I – Généralités

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

(Rappel du rapport de présentation)

- Dans la mesure du possible, les projets s'inscriront dans une démarche de développement durable et participeront par leur architecture à la mise en œuvre des objectifs de haute qualité environnementale : orientation des façades et des surfaces extérieures, valorisation des apports solaires (pour limiter le chauffage) et de la ventilation naturelle (pour éviter la climatisation), dimension et performance thermique des ouvertures et des occultations, utilisation de la lumière du jour pour limiter la consommation électrique, isolation par l'extérieur (économie d'énergie), utilisation des énergies renouvelables, capteurs solaires...
- 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 pastiches d'architecture archaïque (colonnes...) ou étrangère à la région (mas provençal, chalet suisse...) sont interdits.
- c - Des dispositions différentes des règles énoncées ci-dessous sont autorisées lorsqu'elles résultent d'un projet de création architecturale ou d'une nécessité technique imposée par une architecture bioclimatique ou résultant de l'usage de techniques écologiques (énergie renouvelable...). Cependant, les projets architecturaux ou bioclimatiques élaborés dans un esprit d'innovation et d'expérimentation doivent tout de même tenir compte des qualités du tissu bâti et du paysage naturel dans lequel il s'insère.
- d - Pour les ouvrages d'infrastructure et les installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif, aucune règle n'est fixée tout en assurant la meilleure intégration possible dans le site (volume simple, teinte sombre uniforme...).
- e - Les coffrets techniques doivent être intégrés dans les constructions, aux murs de clôture ou dans la haie de clôture.

### II - Implantation – volumétrie

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

(Rappel du rapport de présentation)

- Les constructions nouvelles ou les extensions de constructions existantes doivent s'inspirer de la volumétrie et de l'implantation des bâtiments traditionnels et de celles des bâtiments voisins, notamment par rapport aux voies de desserte. Leur orientation doit prendre en compte l'ensoleillement et leur volumétrie doit être en harmonie avec les bâtiments environnants afin de respecter la silhouette globale du bâti.
- La longueur des rampes d'accès à un garage enterré ou semi-enterré sera aussi limitée que possible en plaçant le garage le plus près possible de la voie.

- a - Les reliefs artificiels pour des raisons ornementales et les constructions sur butte de terre ne sont pas admis.
- b - Sur les terrains en pente, les constructions doivent s'insérer dans la pente (décaissement).
- c - Sur terrain plat, le rez-de-chaussée des bâtiments ne peut surmonter le niveau du sol naturel de plus de 0,40 mètre.
- d - Dans les secteurs inondables spécifiés par un « i », les constructions nouvelles à usage d'habitation doivent comporter un premier niveau de plancher à 0,50 m au-dessus du niveau du terrain naturel et un niveau habitable au-dessus de la cote des plus hautes eaux connues, doté d'ouvertures suffisantes pour permettre l'évacuation par l'extérieur des habitants en cas d'inondation.

### III - Toitures

#### RECOMMANDATIONS pour limiter l'impact sur l'environnement (Rappel du rapport de présentation)

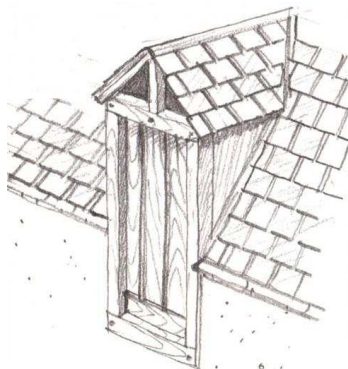
- Les panneaux solaires seront intégrés avec harmonie dans la toiture (positionnement par rapport aux ouvertures, intégration dans l'épaisseur du toit...). On évitera si possible de les placer sur une face visible de la voie.

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

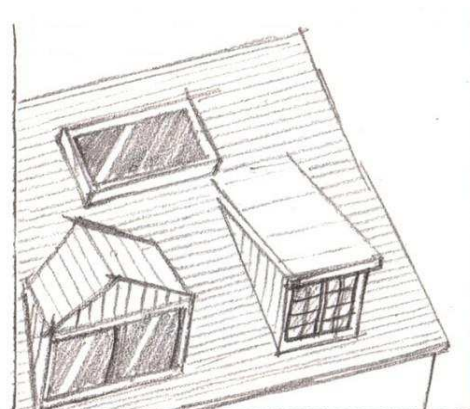
- a - Sauf impossibilité technique, les bâtiments actuellement couverts en tuiles ou en ardoises conserveront ou reprendront un matériau d'aspect, de couleur et forme identiques.
- b - Sauf dans le cadre de projet de création architecturale étudié ou de toiture végétalisée pour lesquels le choix des matériaux et l'inclinaison des pentes ne sont pas réglementés, les toitures doivent être réalisées avec des matériaux d'aspect et de couleur similaire à l'ardoise ou à la tuile terre cuite (nuance vieille tuile) et avoir deux pans dont la pente sera comprise entre 35 et 45°, pour se rapprocher de la pente de toit des constructions traditionnelles. En cas d'extension d'un bâtiment dans son prolongement, on pourra reprendre la même pente que la construction existante.
- c - Pour les bâtiments annexes ou bâtiments adossés, la pente n'est pas réglementée et la toiture peut ne présenter qu'un seul pan. Les toitures-terrasses sont admises si elles sont végétalisées.
- d - Sauf dans le cadre de projet de création architecturale étudié, les ouvertures dans les toits doivent être traitées sous forme de lucarnes traditionnelles (pendantes ou à la capucine), plus hautes que larges. Des châssis de toiture rampants sont acceptés s'ils sont plus hauts que larges. Ils seront non jointifs, leur implantation sera ordonnancée avec les ouvertures des façades.
- e - Les paraboles, en dehors de toute contrainte technique, doivent être implantées sur une face non visible de la voie publique.



Lucarne à la capucine



Lucarne pendante



A proscrire

##### 2 - Pour les autres constructions (activités, loisirs...)

- a - Les matériaux de couverture ne doivent pas être brillants ou réfléchissants. Ils seront de nuance rouge vieille tuile ou gris anthracite ton ardoise en fonction de l'environnement et des autres bâtiments du site.

### IV - Façades

#### RECOMMANDATIONS pour limiter l'impact sur l'environnement (Rappel du rapport de présentation)

- Sur les bâtiments traditionnels, on maintiendra dans la mesure du possible le matériau existant (réfection d'enduit à la chaux ton ocre par exemple...).
- Les enduits ciment-gris sont à proscrire car ils empêchent la façade de respirer et peuvent produire, à terme, des problèmes d'humidité.
- Les enduits retrouveront les teintes traditionnelles locales (enduit à la chaux utilisant les sables locaux, les sables de Loire) et ne doivent donc pas être trop clairs.

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

###### - Matériaux et couleurs des façades

- a - Les matériaux employés doivent s'harmoniser avec le bâti traditionnel.
- b - Les façades doivent être enduites ou à défaut être peintes à moins que les matériaux utilisés soient, de par leur nature et leur mise en oeuvre, d'une qualité suffisante pour rester apparents. L'emploi à nu des matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un enduit ou d'un parement est interdit.

- c - Les enduits retrouveront les teintes traditionnelles locales (enduit à la chaux utilisant les sables locaux, les sables de Loire) et ne doivent donc pas être trop clairs.
- d - Les bardages en bois doivent être peints ou doivent respecter la couleur du bois (naturel, traité aux sels métalliques ou traité couleur bois naturel mat).
- e - Les couleurs vives sont interdites.

#### **- Percements des façades**

- a - Sur les bâtiments anciens traditionnels, les ouvertures anciennes (portes de grange, fenêtres, portes, autres percements...) ne doivent pas être modifiées pour recevoir des menuiseries standardisées. Les nouveaux percements seront proportionnés de manière à recevoir des menuiseries en harmonie avec celles existantes.
- b - Lors de réhabilitation, les jambages, linteaux et encadrements de fenêtres en pierre doivent rester apparents et les enduits doivent être arrêtés régulièrement sur leur pourtour. Les nouveaux percements seront traités à l'identique des percements anciens ou avec des matériaux d'aspect similaire..
- c - Sur les bâtiments de style traditionnel (bâti pavillonnaire), les ouvertures doivent être plus hautes que larges.

#### **- Menuiseries, ferronneries, bardage**

- a - Les volets roulants sont admis. S'ils existent et sauf dispositions architecturales particulières, on maintiendra sur les constructions anciennes traditionnelles les volets battants (ils participent à la composition de la façade).
- b - Les bardages en bois doivent être peints ou doivent respecter la couleur naturel du bois (brut, traité aux sels métalliques ou traité couleur bois naturel mat).
- c - Tous les éléments traditionnellement réalisés en bois (menuiseries, encadrements de fenêtres, volets, lucarnes, poteaux, avant-toit, structure visible, façades des cabanes...) et les ferronneries doivent être peints.
- d - Les peintures doivent reprendre la couleur d'origine (réhabilitation) ou doivent avoir une teinte empruntée aux gammes traditionnelles locales, à savoir :
  - e - des couleurs mates adoucies par du beige ou du gris pour les menuiseries, volets...
  - f - idem ou des couleurs plus sombres pour les ferronneries.
- e - Les couleurs vives sont interdites.

#### **2 - Pour les autres constructions (activités, loisirs...)**

- a - L'emploi à nu des matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un enduit ou d'un parement est interdit. Les soubassements en agglomérés doivent être enduits (Ton ocre. Blanc et ciment gris interdit) ou masqué.
- b - Les enduits retrouveront les teintes traditionnelles locales (enduit à la chaux utilisant les sables locaux, les sables de Loire) et ne doivent donc pas être trop clairs.
- c - Les bardages en bois doivent être peints ou doivent respecter la couleur du bois (naturel, traité aux sels métalliques ou traité couleur bois naturel mat).
- d - Le bardage métallique brut est interdit.
- e - Les bardages blancs ou de couleur vive sont interdits. La peinture doit être dans des tons gris-beige ou avoir une teinte empruntée aux gammes traditionnelles locales des menuiseries, à savoir des couleurs mates adoucies par du beige ou du gris.
- f - Une attention particulière sera portée au soubassement dont la hauteur sera limitée et qui sera enduit ou masqué.

## **V - Clôtures**

### RECOMMANDATIONS pour limiter l'impact sur l'environnement (Rappel du rapport de présentation)

- Les clôtures ne sont pas obligatoires et les terrains peuvent rester ouverts, surtout s'ils sont en contact avec la campagne environnante.
- a - Les murs de pierre et les haies traditionnelles existants en clôture doivent être conservés et restaurés si nécessaire. Seules les adaptations mineures nécessaires à l'accès de la construction, telle que le déplacement ou l'ouverture de porte ou portail, sont autorisées en reprenant les dispositifs adaptés au caractère de l'ouvrage. Les ouvertures devront être traitées, avec ou sans système de fermeture (ne pas laisser de murs effondrés...).
  - b - Si une clôture est installée, elle sera formée d'une haie d'essences locales feuillues diverses (essences résineuses interdites), éventuellement doublée d'un grillage qui sera, à terme, masqué par la haie, d'un mur plein ou d'un mur rehaussé d'une grille à claire-voie.
  - c - La clôture ne doit pas dépasser 1,50 m du côté voie publique et 2 m sur les autres côtés.
  - d - Les nouveaux ouvrages de clôture et de fermeture doivent être de modèle simple. Les piliers en matériaux étrangers à la région sont interdits.

- e - L'emploi à nu des matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un enduit ou d'un parement est interdit.
- f - Les haies seront composées d'essences locales diverses (au moins deux espèces différentes) pour retrouver l'aspect des haies bocagères existantes.
- g - Dans les secteurs inondables spécifiés par un « i », les clôtures ainsi que les éléments de séparation ou de protection intérieurs aux propriétés, ne peuvent comporter de mur plein d'une hauteur supérieure à 0,60 m, sauf pour la reconstruction à l'identique de clôtures anciennes ou pour assurer la continuité avec les clôtures existantes.

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

---

- a - 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. L'implantation des constructions doit respecter au mieux la végétation existante.
- b - En particulier, les haies, arbres isolés ou en alignement repérés au plan comme éléments du paysage à préserver au titre de l'article L.123-1-7 du code de l'urbanisme seront conservés si l'état sanitaire des végétaux le permet. Sinon, ils seront remplacés par des espèces équivalentes. Pour les haies, seules les adaptations mineures nécessaires à l'accès de la construction, telle que le déplacement ou l'ouverture de porte ou portail, sont autorisées avec des dispositifs adaptés au caractère naturel du site.
- c - Les surfaces imperméabilisées (enrobé non drainant, terrasse carrelée, construction dont le toit n'est pas végétalisé) ne devront pas dépasser 70% de la surface de la parcelle.
- d - Les espaces libres doivent être en grande partie végétalisés afin d'améliorer le cadre de vie, d'optimiser la gestion des eaux pluviales et de réduire les pics thermiques. Conformément à la loi sur l'eau, on veillera à limiter l'imperméabilisation des surfaces de stationnement et de circulation. On préférera des matériaux drainants (enrobé drainant, evergreen).
- e - Les aires de stationnement doivent être plantées.



## CHAPITRE IV - ZONE UD

### Vocation de la zone :

Cette zone correspond aux secteurs périphériques d'habitat non desservi par un réseau d'assainissement collectif route de Coddès (lieu-dit Les Brosses) et à Champlevois. Elle est caractérisée par un bâti très diffus et accueille principalement des habitations. Elle comprend un secteur UD1i inondable correspondant au lit majeur de l'Alène.

### SECTION I - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL

#### ARTICLE UD1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Dans l'ensemble de la zone, sont interdits :

- a - constructions à usage industriel,
- b - terrains de camping,
- c - parcs résidentiels de loisirs,
- d - dépôts de véhicules de plus de 10 unités,
- e - carrières, gravières ou sablières.

- Dans le secteur UD1i sont également interdits :

- f - nouveaux bâtiments à usage scolaire
- g - nouveaux bâtiments hébergeant des populations vulnérables ou à mobilité réduite tels qu'hôpitaux, cliniques, maisons de retraite,
- h - nouvelles constructions à vocation de sécurité telles que centre de secours, caserne de gendarmerie,
- i - les ouvrages, remblaiements ou endiguements nouveaux qui ne seraient pas justifiés par la protection des lieux déjà fortement urbanisés ou indispensables à la réalisation de travaux d'infrastructure publique.
- j - Les activités nouvelles de fabrication de produits dangereux ou polluants.

#### ARTICLE UD2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

- a - Les nouvelles installations classées pour la protection de l'environnement sous réserve d'être nécessaires à la vie des habitants et de n'entraîner aucune incommodité et aucune insalubrité ni sinistre susceptible de causer des dommages graves en cas d'accident et de dysfonctionnement,
- b - L'extension des installations classées pour la protection de l'environnement sous réserve de ne pas augmenter les nuisances.
- c - Les constructions à usage d'activités artisanales à condition qu'elles n'entraînent aucune nuisance pour les habitations avoisinantes.
- d - Lorsqu'elles sont situées dans les zones de nuisances de bruit figurant sur les plans, les constructions à usage d'habitation ou hôtelier 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.

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

#### ARTICLE UD 3 - ACCES ET VOIRIE

##### I- ACCES

- 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 tout en respectant les normes de sécurité routière, notamment en terme de visibilité.
- c - Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques, l'accès sur la voie qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

## II- VOIRIE

- d - Les terrains doivent être desservis par des voies dont les dimensions, formes et caractéristiques techniques sont 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.
- e - Ces voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.
- f - Les voiries doivent respecter le cahier des charges communal pour pouvoir être intégrées ensuite à la voirie communale.

## ARTICLE UD 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

---

### I- EAU POTABLE

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

### II- ASSAINISSEMENT

#### 1 -Eaux usées

- b - Les eaux usées doivent être traitées par un dispositif d'assainissement non collectif adapté aux caractéristiques du terrain.
- c - La création d'un assainissement individuel doit faire l'objet d'un dossier spécifique « étude à la parcelle » soumis à l'instruction du gestionnaire du réseau.

#### 2 - Eaux pluviales

- d - La gestion des eaux pluviales ou assimilées sera assurée dans la mesure du possible sur l'unité foncière par des aménagements à la charge du propriétaire pour l'écoulement, l'infiltration, la rétention et éventuellement la limitation des débits évacués. Seul le surplus pourra être accepté dans le réseau collecteur s'il existe et s'il est suffisant.
- e - Les eaux pluviales peuvent être récupérées dans un citerne et utilisées pour l'arrosage ou un usage sanitaire.

## ARTICLE UD 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

---

- a - Pour la réalisation d'un assainissement autonome, le terrain doit avoir une dimension suffisante pour permettre la réalisation d'un dispositif conforme à la réglementation en vigueur et tenant compte de la nature pédologique et hydrogéologique du terrain.
- b - Toutefois, ces règles ne s'appliquent pas dans les cas suivants :
  - pour les travaux et les extensions des constructions existantes,
  - pour les constructions annexes à une construction principale existante,
  - pour les bâtiments publics et les bâtiments et ouvrages nécessaires au bon fonctionnement des services et réseaux publics et d'intérêt collectif (lignes de transports d'électricité, transformateurs, château d'eau...).

## ARTICLE UD 6 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES

---

### I- PRINCIPE :

- a - Les constructions doivent être implantées soit :
  - à au moins 5 mètres de l'alignement des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation.
  - suivant l'alignement d'une construction voisine.
- b - Dans le cas de terrains desservis par deux voies, il suffit que ces prescriptions soient respectées par rapport à l'une des voies.
- c - Les annexes peuvent s'implanter librement.

### II- EXCEPTIONS :

- d - Pour les bâtiments et ouvrages nécessaires au bon fonctionnement des services et réseaux publics et d'intérêt collectif (lignes de transports d'électricité, transformateurs, château d'eau...).
- e - Dans le cas d'aménagement ou d'extension de bâtiments existants ne respectant pas les prescriptions du P.L.U., en reprenant le même retrait.
- f - Pour favoriser l'écoulement des eaux en cas de crue dans les secteurs inondables spécifiés par un « i ».

## **ARTICLE UD 7 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

### **I- PRINCIPE :**

- a - A moins que le bâtiment à construire ne jouxte 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 ( $L = H/2 > 3 \text{ m}$ ).

### **II- EXCEPTIONS :**

- b - Pour les bâtiments et ouvrages nécessaires au bon fonctionnement des services et réseaux publics et d'intérêt collectif (lignes de transports d'électricité, transformateurs, château d'eau...).
- c - Dans le cas d'aménagement ou d'extension de bâtiments existants ne respectant pas les prescriptions du P.L.U., à condition que le retrait existant ne soit pas diminué.
- d - Pour favoriser l'écoulement des eaux en cas de crue dans les secteurs inondables spécifiés par un « i ».

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

Non réglementée.

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

### **I- HAUTEUR MAXIMALE**

- a - La hauteur maximale des constructions est fixée à 7 mètres à l'égout du toit, avec éventuellement un seul niveau de combles aménageables.

### **II- EXCEPTIONS :**

- b - Pour les bâtiments et ouvrages nécessaires au bon fonctionnement des services et réseaux publics et d'intérêt collectif (lignes de transports d'électricité, transformateurs, château d'eau...).
- c - Dans le cas d'aménagement, d'extension ou de reconstruction de bâtiments existants ne respectant pas les prescriptions du P.L.U.

## **ARTICLE UD 11 - ASPECT EXTERIEUR**

### **I – Généralités**

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

(Rappel du rapport de présentation)

- Dans la mesure du possible, les projets s'inscriront dans une démarche de développement durable et participeront par leur architecture à la mise en œuvre des objectifs de haute qualité environnementale : orientation des façades et des surfaces extérieures, valorisation des apports solaires (pour limiter le chauffage) et de la ventilation naturelle (pour éviter la climatisation), dimension et performance thermique des ouvertures et des occultations, utilisation de la lumière du jour pour limiter la consommation électrique, isolation par l'extérieur (économie d'énergie), utilisation des énergies renouvelables, capteurs solaires...
- 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 pastiches d'architecture archaïque (colonnes...) ou étrangère à la région (mas provençal, chalet suisse...) sont interdits.
- c - Des dispositions différentes des règles énoncées ci-dessous sont autorisées lorsqu'elles résultent d'un projet de création architecturale ou d'une nécessité technique imposée par une architecture bioclimatique ou résultant de l'usage de techniques écologiques (énergie renouvelable...). Cependant, les projets architecturaux ou bioclimatiques élaborés dans un esprit d'innovation et d'expérimentation doivent tout de même tenir compte des qualités du tissu bâti et du paysage naturel dans lequel il s'insère.
- d - Pour les ouvrages d'infrastructure et les installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif, aucune règle n'est fixée tout en assurant la meilleure intégration possible dans le site (volume simple, teinte sombre uniforme...).
- e - Les coffrets techniques doivent être intégrés dans les constructions, aux murs de clôture ou dans la haie de clôture.

## II - Implantation – volumétrie

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

(Rappel du rapport de présentation)

- Les constructions nouvelles ou les extensions de constructions existantes doivent s'inspirer de la volumétrie et de l'implantation des bâtiments traditionnels et de celles des bâtiments voisins, notamment par rapport aux voies de desserte. Leur orientation doit prendre en compte l'ensoleillement et leur volumétrie doit être en harmonie avec les bâtiments environnants afin de respecter la silhouette globale du bâti.
- La longueur des rampes d'accès à un garage enterré ou semi-enterré sera aussi limitée que possible en plaçant le garage le plus près possible de la voie.

- a - Les reliefs artificiels pour des raisons ornementales et les constructions sur butte de terre ne sont pas admis.
- b - Sur les terrains en pente, les constructions doivent s'insérer dans la pente (décaissement).
- c - Sur terrain plat, le rez-de-chaussée des bâtiments ne peut surmonter le niveau du sol naturel de plus de 0,40 mètre.
- d - Dans les secteurs inondables spécifiés par un « i », les constructions nouvelles à usage d'habitation doivent comporter un premier niveau de plancher à 0,50 m au-dessus du niveau du terrain naturel et un niveau habitable au-dessus de la cote des plus hautes eaux connues, doté d'ouvertures suffisantes pour permettre l'évacuation par l'extérieur des habitants en cas d'inondation.

## III - Toitures

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

(Rappel du rapport de présentation)

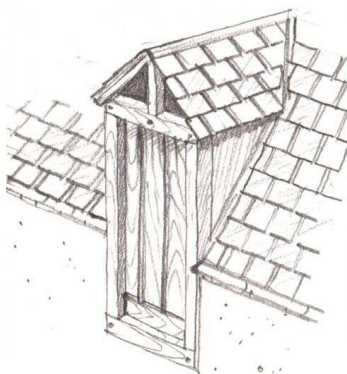
- Les panneaux solaires seront intégrés avec harmonie dans la toiture (positionnement par rapport aux ouvertures, intégration dans l'épaisseur du toit...). On évitera si possible de les placer sur une face visible de la voie.

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

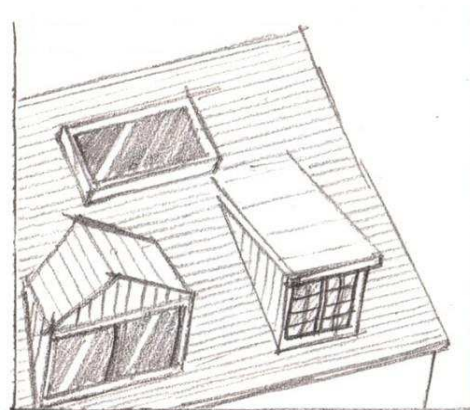
- a - Sauf impossibilité technique, les bâtiments actuellement couverts en tuiles ou en ardoises conserveront ou reprendront un matériau d'aspect, de couleur et forme identiques.
- b - Sauf dans le cadre de projet de création architecturale étudié ou de toiture végétalisée pour lesquels le choix des matériaux et l'inclinaison des pentes ne sont pas réglementés, les toitures doivent être réalisées avec des matériaux d'aspect et de couleur similaire à l'ardoise ou à la tuile terre cuite (nuance vieille tuile) et avoir deux pans dont la pente sera comprise entre 35 et 45°, pour se rapprocher de la pente de toit des constructions traditionnelles. En cas d'extension d'un bâtiment dans son prolongement, on pourra reprendre la même pente que la construction existante.
- c - Pour les bâtiments annexes ou bâtiments adossés, la pente n'est pas réglementée et la toiture peut ne présenter qu'un seul pan. Les toitures-terrasses sont admises si elles sont végétalisées.
- d - Sauf dans le cadre de projet de création architecturale étudié, les ouvertures dans les toits doivent être traitées sous forme de lucarnes traditionnelles (pendantes ou à la capucine), plus hautes que larges. Des châssis de toiture rampants sont acceptés s'ils sont plus hauts que larges. Ils seront non jointifs, leur implantation sera ordonnancée avec les ouvertures des façades.
- e - Les paraboles, en dehors de toute contrainte technique, doivent être implantées sur une face non visible de la voie publique.



Lucarne à la capucine



Lucarne pendante



A proscrire

## 2 - Pour les autres constructions (activités, loisirs...)

- a - Les matériaux de couverture ne doivent pas être brillants ou réfléchissants. Ils seront de nuance rouge vieille tuile ou gris anthracite ton ardoise en fonction de l'environnement et des autres bâtiments du site.

## **IV - Façades**

### RECOMMANDATIONS pour limiter l'impact sur l'environnement (Rappel du rapport de présentation)

- Sur les bâtiments traditionnels, on maintiendra dans la mesure du possible le matériau existant (réfection d'enduit à la chaux ton ocre par exemple...).
- Les enduits ciment-gris sont à proscrire car ils empêchent la façade de respirer et peuvent produire, à terme, des problèmes d'humidité.
- Les enduits retrouveront les teintes traditionnelles locales (enduit à la chaux utilisant les sables locaux, les sables de Loire) et ne doivent donc pas être trop clairs.

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

### **- Matériaux et couleurs des façades**

- a - Les matériaux employés doivent s'harmoniser avec le bâti traditionnel.
- b - Les façades doivent être enduites ou à défaut être peintes à moins que les matériaux utilisés soient, de par leur nature et leur mise en oeuvre, d'une qualité suffisante pour rester apparents. L'emploi à nu des matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un enduit ou d'un parement est interdit.
- c - Les enduits retrouveront les teintes traditionnelles locales (enduit à la chaux utilisant les sables locaux, les sables de Loire) et ne doivent donc pas être trop clairs.
- d - Les bardages en bois doivent être peints ou doivent respecter la couleur du bois (naturel, traité aux sels métalliques ou traité couleur bois naturel mat).
- e - Les couleurs vives sont interdites.

### **- Percements des façades**

- a - Sur les bâtiments anciens traditionnels, les ouvertures anciennes (portes de grange, fenêtres, portes, autres percements...) ne doivent pas être modifiées pour recevoir des menuiseries standardisées. Les nouveaux percements seront proportionnés de manière à recevoir des menuiseries en harmonie avec celles existantes.
- b - Lors de réhabilitation, les jambages, linteaux et encadrements de fenêtres en pierre doivent rester apparents et les enduits doivent être arrêtés régulièrement sur leur pourtour. Les nouveaux percements seront traités à l'identique des percements anciens ou avec des matériaux d'aspect similaire.
- c - Sur les bâtiments de style traditionnel (bâti pavillonnaire), les ouvertures doivent être plus hautes que larges.

### **- Menuiseries, ferronneries, bardage**

- a - Les volets roulants sont admis. S'ils existent et sauf dispositions architecturales particulières, on maintiendra sur les constructions anciennes traditionnelles les volets battants (ils participent à la composition de la façade).
- b - Les bardages en bois doivent être peints ou doivent respecter la couleur naturel du bois (brut, traité aux sels métalliques ou traité couleur bois naturel mat).
- c - Tous les éléments traditionnellement réalisés en bois (menuiseries, encadrements de fenêtres, volets, lucarnes, poteaux, avant-toit, structure visible, façades des cabanes...) et les ferronneries doivent être peints.
- d - Les peintures doivent reprendre la couleur d'origine (réhabilitation) ou doivent avoir une teinte empruntée aux gammes traditionnelles locales, à savoir :
  - g - des couleurs mates adoucies par du beige ou du gris pour les menuiseries, volets...
  - h - idem ou des couleurs plus sombres pour les ferronneries.
- e - Les couleurs vives sont interdites.

## 2 - Pour les autres constructions (activités, loisirs...)

- a - L'emploi à nu des matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un enduit ou d'un parement est interdit. Les soubassements en agglomérés doivent être enduits (Ton ocre. Blanc et ciment gris interdit) ou masqué.
- b - Les enduits retrouveront les teintes traditionnelles locales (enduit à la chaux utilisant les sables locaux, les sables de Loire) et ne doivent donc pas être trop clairs.
- c - Les bardages en bois doivent être peints ou doivent respecter la couleur du bois (naturel, traité aux sels métalliques ou traité couleur bois naturel mat).
- d - Le bardage métallique brut est interdit.

- e - Les bardages blancs ou de couleur vive sont interdits. La peinture doit être dans des tons gris-beige ou avoir une teinte empruntée aux gammes traditionnelles locales des menuiseries, à savoir des couleurs mates adoucies par du beige ou du gris.
- f - Une attention particulière sera portée au soubassement dont la hauteur sera limitée et qui sera enduit ou masqué.

## V - Clôtures

### RECOMMANDATIONS pour limiter l'impact sur l'environnement (Rappel du rapport de présentation)

- Les clôtures ne sont pas obligatoires et les terrains peuvent rester ouverts, surtout s'ils sont en contact avec la campagne environnante.
- a - Les murs de pierre et les haies traditionnelles existants en clôture doivent être conservés et restaurés si nécessaire. Seules les adaptations mineures nécessaires à l'accès de la construction, telle que le déplacement ou l'ouverture de porte ou portail, sont autorisées en reprenant les dispositifs adaptés au caractère de l'ouvrage. Les ouvertures devront être traitées, avec ou sans système de fermeture (ne pas laisser de murs effondrés...).
- b - Si une clôture est installée, elle sera formée d'une haie d'essences locales feuillues diverses (essences résineuses interdites), éventuellement doublée d'un grillage qui sera, à terme, masqué par la haie, d'un mur plein ou d'un mur rehaussé d'une grille à claire-voie.
- c - La clôture ne doit pas dépasser 1,50 m du côté voie publique et 2 m sur les autres côtés.
- d - Les nouveaux ouvrages de clôture et de fermeture doivent être de modèle simple. Les piliers en matériaux étrangers à la région sont interdits.
- e - L'emploi à nu des matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un enduit ou d'un parement est interdit.
- f - Les haies seront composées d'essences locales diverses (au moins deux espèces différentes) pour retrouver l'aspect des haies bocagères existantes.
- g - Dans les secteurs inondables spécifiés par un « i », les clôtures ainsi que les éléments de séparation ou de protection intérieurs aux propriétés, ne peuvent comporter de mur plein d'une hauteur supérieure à 0,60 m, sauf pour la reconstruction à l'identique de clôtures anciennes ou pour assurer la continuité avec les clôtures existantes.

## ARTICLE UD 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 UD 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

- f - 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. L'implantation des constructions doit respecter au mieux la végétation existante.
- g - En particulier, les haies, arbres isolés ou en alignement repérés au plan comme éléments du paysage à préserver au titre de l'article L.123-1-7 du code de l'urbanisme seront conservés si l'état sanitaire des végétaux le permet. Sinon, ils seront remplacés par des espèces équivalentes. Pour les haies, seules les adaptations mineures nécessaires à l'accès de la construction, telle que le déplacement ou l'ouverture de porte ou portail, sont autorisées avec des dispositifs adaptés au caractère naturel du site.
- h - Les surfaces imperméabilisées (enrobé non drainant, terrasse carrelée, construction dont le toit n'est pas végétalisé) ne devront pas dépasser 70% de la surface de la parcelle.
- i - Les espaces libres doivent être en grande partie végétalisés afin d'améliorer le cadre de vie, d'optimiser la gestion des eaux pluviales et de réduire les pics thermiques. Conformément à la loi sur l'eau, on veillera à limiter l'imperméabilisation des surfaces de stationnement et de circulation. On préférera des matériaux drainants (enrobé drainant, evergreen).
- j - Les aires de stationnement doivent être plantées.

## CHAPITRE V - ZONE UE

**Vocation de la zone :** La zone UE correspond à une zone urbaine équipée spécialisée réservée aux activités industrielles, artisanales, commerciales ou de services située sur deux secteurs : un en entrée de Cercy-La Tour, le long de la RD 37 et un entre la voie de chemin de fer, l'Alène et la bande bâtie le long de l'avenue Coudant. Elle comprend un secteur inondable UE1i correspondant au lit majeur de l'Alène et un secteur UEz correspondant aux zones d'effets irréversibles de surpression par rapport au silo où toute nouvelle construction est interdite.

La zone d'activités de la Bassecour jouxte le secteur UEz correspondant aux zones d'effets irréversibles de surpression par rapport au silo où toute nouvelle construction est interdite. Compte-tenu des incertitudes liées à l'évaluation des risques et à la délimitation des distances d'effets, des dommages aux biens et aux personnes ne peuvent être totalement exclus au-delà des périmètres définis. Ainsi, il convient d'être vigilant sur les projets qui se situeraient en limite de zones d'exposition aux risques et d'éloigner autant que possible les projets importants ou sensibles comme les établissements recevant du public.

### SECTION I - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL

#### ARTICLE UE1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- a - Les occupations et utilisations du sol autres que celles mentionnées à l'article 2.
- b - Les occupations et utilisations du sol autorisées à l'article 2 si elles ne respectent pas les conditions énoncées.
- c - En particulier, dans le secteur UEz est interdite toute nouvelle construction à l'exception d'installations industrielles directement en lien avec l'activité à l'origine des risques, d'aménagement d'installations existantes ou de nouvelles installations classées soumises à autorisation compatibles avec cet environnement.
- d - En particulier, dans le secteur UE1i sont interdits :
  - les nouvelles constructions à vocation de sécurité telles que centre de secours, caserne de gendarmerie,
  - les ouvrages, remblaiements ou endiguements nouveaux qui ne seraient pas justifiés par la protection des lieux déjà fortement urbanisés ou indispensables à la réalisation de travaux d'infrastructure publique.
  - les activités nouvelles de fabrication de produits dangereux ou polluants.

#### ARTICLE UE2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

- Dans l'ensemble de la zone UE, sont autorisés :
  - a - les constructions à usage d'activités tels les commerces, hôtels, bureaux et services, les activités artisanales, industrielles, les entrepôts...
  - b - les dépôts de véhicules de + de 10 unités,
  - c - Les aires de stationnement ouvertes au public,
  - d - la création et l'extension des installations classées pour la protection de l'environnement liées aux constructions et installations autorisées dans la zone,
  - e - 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,
  - f - L'aménagement, la construction des annexes et l'extension mesurée des constructions existantes situées sur la zone,
  - g - En cas de sinistre, la reconstruction sur place et sans changement d'affectation dans la limite d'emprise au sol du bâtiment préexistant,
  - h - Le changement de destination des bâtiments existants ainsi que leur extension et la construction de leurs annexes pour des affectations autorisées dans la zone,
  - i - les bâtiments et ouvrages nécessaires au bon fonctionnement des services et réseaux publics et d'intérêt collectif (lignes de transports d'électricité, transformateurs...),
- Dans le secteur UEz, les occupations et utilisations du sol sont autorisées ci-dessous si elles respectent les conditions suivantes :
  - j - L'aménagement d'installations existantes,
  - k - Les installations industrielles si elles sont directement en lien avec l'activité à l'origine des risques (silo),
  - l - Les nouvelles installations classées soumises à autorisation si elles sont compatibles avec l'environnement.

- Dans le secteur UE1i, les occupations et utilisations du sol autorisées ci-dessous doivent respecter les conditions suivantes :
  - m - La reconstruction après sinistre de bâtiments existants régulièrement autorisés est admise dans la limite d'emprise au sol du bâtiment préexistant, complétée, le cas échéant, conformément aux dispositions de l'alinéa c ci-dessous, à condition que les travaux contribuent à réduire la vulnérabilité du dit bâtiment.
  - n - En cas de reconstruction après démolition volontaire de bâtiments d'activités (industrielles, artisanales, commerciales,...) et de services, quelle qu'en soit l'emprise au sol, le nouveau bâtiment peut occuper une emprise au sol équivalente s'il permet de réduire la vulnérabilité de l'activité.
  - o - L'extension des constructions existantes régulièrement autorisées, attenante ou non, réalisée en une ou plusieurs fois, est admise dans la limite la plus favorable entre :
    - d'une part, le plafond défini en application des coefficients d'emprise au sol des constructions neuves, fixés à l'article U 9 ;
    - d'autre part, les plafonds suivants :
      - 25 m<sup>2</sup> d'emprise au sol pour les constructions à usage d'habitation et leurs annexes,
      - 30% d'augmentation de leur emprise au sol pour les autres bâtiments.
  - p - Les constructions nouvelles à usage d'habitation doivent comporter un premier niveau de plancher à 0,50 m au-dessus du niveau du terrain naturel et un niveau habitable au-dessus de la cote des plus hautes eaux connues, doté d'ouvertures suffisantes pour permettre l'évacuation par l'extérieur des habitants en cas d'inondation.
- L'emprise au sol des constructions, par rapport à la surface du terrain faisant l'objet de la demande d'autorisation de construire ou de lotir, ne doit pas excéder :
- 30% pour les constructions à usage d'habitation,
  - 40% pour les constructions à usage d'activités (industrielles, artisanales, commerciales) et de bureaux ou services,

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

### ARTICLE UE3 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

#### I- ACCES

- 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 tout en respectant les normes de sécurité routière, notamment en terme de visibilité.
- c - Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques, l'accès sur la voie qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.
- d - L'accès direct sur route départementale n'étant pas recommandé, des accès groupés seront préférés à des accès indépendants afin de sécuriser la circulation routière. Pour tout nouvel accès, le gestionnaire de la voirie devra être préalablement consulté.

#### II- VOIRIE

- e - Les terrains doivent être desservis par des voies dont les dimensions, formes et caractéristiques techniques sont 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.
- f - Ces voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.
- g - Les voiries doivent respecter le cahier des charges communal pour pouvoir être intégrées ensuite à la voirie communale.

### ARTICLE UE4 - 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 d'un dispositif anti-retour d'eau.



## II - ASSAINISSEMENT

### 1 - Eaux usées

- a - 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.
- b - L'évacuation des eaux usées industrielles dans le réseau public d'assainissement doit être autorisée par le gestionnaire du réseau.

### 2 - Eaux pluviales

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

## III-ELECTRICITE – TELECOMMUNICATION

- e - La desserte intérieure des opérations d'aménagement et le raccordement des constructions nouvelles aux réseaux doivent se faire en souterrain.

## ARTICLE UE5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

---

Non réglementé.

## ARTICLE UE 6 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES

---

### I - PRINCIPE :

- a - Les constructions doivent être implantées à au moins 10 mètres de l'alignement des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation.
- b - Dans le cas de terrains desservis par deux voies, il suffit que ces prescriptions soient respectées par rapport à l'une des voies.

### IV- EXCEPTIONS :

- c - Pour les bâtiments et ouvrages nécessaires au bon fonctionnement des services et réseaux publics et d'intérêt collectif (lignes de transports d'électricité, transformateurs, château d'eau...).
- d - Dans le cas d'aménagement ou d'extension de bâtiments existants ne respectant pas les prescriptions du P.L.U., en reprenant le même retrait.
- e - Pour des bâtiments ou installations dont la fonction justifie une implantation différente : accueil...

## ARTICLE UE 7 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

---

### I - PRINCIPE :

- a - 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 cinq mètres ( $L = H/2 > 5$  mètres).

### II - EXCEPTIONS :

- b - Pour les bâtiments et ouvrages nécessaires au bon fonctionnement des services et réseaux publics et d'intérêt collectif (lignes de transports d'électricité, transformateurs, château d'eau...).
- c - Dans le cas d'aménagement ou d'extension de bâtiments existants ne respectant pas les prescriptions du P.L.U. en reprenant le même retrait.

## ARTICLE UE 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 UE 9 - EMPRISE AU SOL

---

- Dans l'ensemble de la zone, à l'exclusion des secteurs UE1i et UE2i :  
Non réglementé.

- Dans les secteurs UE1i :
- 1 - PRINCIPE
- a - L'emprise au sol des constructions neuves doit être la plus réduite possible.
- b - L'emprise au sol des constructions, par rapport à la surface du terrain faisant l'objet de la demande d'autorisation de construire ou de lotir, ne doit pas excéder :
  - 30% en UE1i pour les constructions à usage d'habitation,
  - 40% en UE1i pour les constructions à usage d'activités (industrielles, artisanales, commerciales) et de bureaux ou services,
- 2 - TOUTEFOIS, UNE EMPRISE SUPERIEURE PEUT ETRE ADMISE :
- c - Pour les bâtiments et ouvrages nécessaires au bon fonctionnement des services publics et aux réseaux d'intérêt public, lorsque leurs caractéristiques l'exigent.
- d - Pour l'extension des constructions existantes, conformément à l'article U 2 -2 : dans la limite la plus favorable entre :
  - d'une part, le plafond défini en application des coefficients d'emprise au sol des constructions neuves, fixés au 1 du même article;
  - d'autre part, les plafonds suivants :
    - 25 m² d'emprise au sol pour les constructions à usage d'habitation et leurs annexes,
    - 30% d'augmentation de leur emprise au sol pour les autres bâtiments.

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

- I - HAUTEUR MAXIMALE
- a - La hauteur maximale des constructions est fixée à 12 mètres.
- b - Des hauteurs supérieures peuvent être admises pour des éléments techniques nécessaires aux activités.
- II - EXCEPTIONS :
- c - Pour les bâtiments et ouvrages nécessaires au bon fonctionnement des services et réseaux publics et d'intérêt collectif (lignes de transports d'électricité, transformateurs, château d'eau...).
- d - Dans le cas d'aménagement, de reconstruction ou de surélévation de bâtiments existants ne respectant pas les prescriptions du P.L.U.

## **ARTICLE UE 11 - ASPECT EXTERIEUR**

### **I - Généralités**

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

(Rappel du rapport de présentation)

- Dans la mesure du possible, les projets s'inscriront dans une démarche de développement durable et participeront par leur architecture à la mise en œuvre des objectifs de haute qualité environnementale : orientation des façades et des surfaces extérieures, valorisation des apports solaires (pour limiter le chauffage) et de la ventilation naturelle (pour éviter la climatisation), dimension et performance thermique des ouvertures et des occultations, utilisation de la lumière du jour pour limiter la consommation électrique, isolation par l'extérieur (économie d'énergie), utilisation des énergies renouvelables, capteurs solaires...
- 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 pastiches d'architecture archaïque (colonnes...) ou étrangère à la région (mas provençal, chalet suisse...) sont interdits.
- c - Des dispositions différentes des règles énoncées ci-dessous sont autorisées lorsqu'elles résultent d'un projet de création architecturale ou d'une nécessité technique imposée par une architecture bioclimatique ou résultant de l'usage de techniques écologiques (énergie renouvelable...). Cependant, les projets architecturaux ou bioclimatiques élaborés dans un esprit d'innovation et d'expérimentation doivent tout de même tenir compte des qualités du tissu bâti et du paysage naturel dans lequel il s'insère.
- d - Pour les ouvrages d'infrastructure et les installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif, aucune règle n'est fixée tout en assurant la meilleure intégration possible dans le site (volume simple, teinte sombre uniforme...).
- e - Les coffrets techniques doivent être intégrés dans les constructions, aux murs de clôture ou dans la haie de clôture.

## II - Toitures

### RECOMMANDATIONS pour limiter l'impact sur l'environnement (Rappel du rapport de présentation)

- Les panneaux solaires seront intégrés avec harmonie dans la toiture (positionnement par rapport aux ouvertures, intégration dans l'épaisseur du toit...).
  - Les enduits ciment-gris sont à proscrire car ils empêchent la façade de respirer et peuvent produire, à terme, des problèmes d'humidité.
- a - Les matériaux de couverture ne doivent pas être brillants ou réfléchissants. Ils seront de nuance rouge vieille tuile ou gris anthracite ton ardoise en fonction de l'environnement et des autres bâtiments du site, sauf dans le cadre de projet de création architecturale étudié ou de toiture végétalisée.

## III - Façades

- a - L'emploi à nu des matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un enduit ou d'un parement est interdit. Les soubassements en agglomérés doivent être enduits (Ton ocre. Blanc et ciment gris interdit) ou masqué.
- b - Les enduits retrouveront les teintes traditionnelles locales (enduit à la chaux utilisant les sables locaux, les sables de Loire) et ne doivent donc pas être trop clairs.
- c - Les bardages en bois doivent être peints ou doivent respecter la couleur du bois (naturel, traité aux sels métalliques ou traité couleur bois naturel mat).
- d - Le bardage métallique brut est interdit.
- e - Les bardages blancs ou de couleur vive sont interdits. La peinture doit être dans des tons gris-beige ou avoir une teinte empruntée aux gammes traditionnelles locales des menuiseries, à savoir des couleurs mates adoucies par du beige ou du gris.
- f - Une attention particulière sera portée au soubassement dont la hauteur sera limitée et qui sera enduit ou masqué.

## IV - Bâtiments annexes

- a - Les constructions annexes et les lieux de stockage doivent être, si 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 devront être masqués par des aménagements paysagers ou bâtis, sauf si leur aspect est soigné ou s'ils sont destinés à une présentation publique.

## V - Clôtures

### RECOMMANDATIONS pour limiter l'impact sur l'environnement (Rappel du rapport de présentation)

- Les clôtures ne sont pas obligatoires et les terrains peuvent rester ouverts, surtout s'ils sont en contact avec la campagne environnante.
- a - Si une clôture est installée, elle sera formée d'une haie d'essences locales feuillues diverses (essences résineuses interdites), éventuellement doublée d'un grillage qui sera, à terme, masqué par la haie.
- b - La clôture ne doit pas dépasser 2 m de hauteur.
- c - L'emploi à nu des matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un enduit ou d'un parement est interdit.
- d - Les haies seront composées d'essences locales diverses (au moins deux espèces différentes) pour retrouver l'aspect des haies bocagères existantes.
- e - Dans les secteurs inondables spécifiés par un « i », les clôtures ainsi que les éléments de séparation ou de protection intérieurs aux propriétés, ne peuvent comporter de mur plein d'une hauteur supérieure à 0,60 m, sauf pour la reconstruction à l'identique de clôtures anciennes ou pour assurer la continuité avec les clôtures existantes. Sinon, les clôtures seront entièrement ajourées à maille large (minimum 10 cm x 10 cm) ou à trois fils.

## 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.

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

---

- a - 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. L'implantation des constructions doit respecter au mieux la végétation existante.
- b - En particulier, les haies, arbres isolés ou en alignement repérés au plan comme éléments du paysage à préserver au titre de l'article L.123-1-7 du code de l'urbanisme seront conservés si l'état sanitaire des végétaux le permet. Sinon, ils seront remplacés par des espèces équivalentes. Pour les haies, seules les adaptations mineures nécessaires à l'accès de la construction, telle que le déplacement ou l'ouverture de porte ou portail, sont autorisées avec des dispositifs adaptés au caractère naturel du site.
- c - Les surfaces imperméabilisées (enrobé non drainant, terrasse carrelée, construction dont le toit n'est pas végétalisé) ne devront pas dépasser 70% de la surface de la parcelle.
- d - Les espaces libres doivent être en grande partie végétalisés afin d'améliorer le cadre de vie, d'optimiser la gestion des eaux pluviales et de réduire les pics thermiques. Conformément à la loi sur l'eau, on veillera à limiter l'imperméabilisation des surfaces de stationnement et de circulation. On préférera des matériaux drainants (enrobé drainant, Evergreen).
- e - Les aires de stationnement pour véhicules légers à l'air libre doivent être plantées à raison d'un arbre pour deux emplacements. Lorsqu'elles comportent plus de 4 places, elles doivent être masquées par des haies d'arbres ou d'arbustes. Les surfaces de stationnement importante ( plus de 20 places) seront cloisonnées par des haies, limitant les vues d'ensemble.

## CHAPITRE VI - ZONE UL

### Vocation de la zone :

Cette zone est réservée aux activités à vocation de loisirs. Elle regroupe déjà la piscine et le camping. Elle comprend un secteur inondable UL3i correspondant au lit mineur de l'Aron.

### SECTION I - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL

#### ARTICLE UL1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

---

- Dans l'ensemble de la zone, sont interdits :

- a - Les occupations et utilisations du sol autres que celles mentionnées à l'article 2.
- b - Les occupations et utilisations du sol autorisées à l'article 2 si elles ne respectent pas les conditions énoncées.

- Dans le secteur UL3i, sont également interdits :

- c - les nouveaux bâtiments à usage scolaire
- d - les nouveaux bâtiments hébergeant des populations vulnérables ou à mobilité réduite tels qu'hôpitaux, cliniques, maisons de retraite,
- e - les nouvelles constructions à vocation de sécurité tels que centre de secours, caserne de gendarmerie,
- f - les ouvrages, remblaiements ou endiguements nouveaux qui ne seraient pas justifiés par la protection des lieux déjà fortement urbanisés ou indispensables à la réalisation de travaux d'infrastructure publique.
- g - les activités nouvelles de fabrication de produits dangereux ou polluants.

#### ARTICLE UL2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS 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 (lignes de transports d'électricité, transformateurs...).
- b - Les constructions et installations à caractère culturel, sportif ou de loisirs,
- c - Les terrains aménagés de camping (le camping est autorisé exclusivement à l'intérieur des terrains aménagés à cet effet),
- d - Les aires de jeux et de sports ouvertes au public,
- e - Les travaux, aménagements et installations légères liées à la vocation sportive et de loisirs de la zone tels que kiosques, terrain de plein-air, cheminements, implantation de panneaux, bancs et tables pour pique-nique,
- f - Les affouillements et exhaussements du sol liés aux activités autorisées dans la zone,
- g - Les constructions et installations à caractère temporaire liées à des manifestations,
- h - L'aménagement, la construction des annexes et l'extension mesurée des constructions existantes,
- i - En cas de sinistre, la reconstruction sur place et sans changement d'affectation dans la limite d'emprise au sol du bâtiment préexistant,
- j - Le changement de destination des bâtiments existants pour des affectations compatibles avec la vocation de la zone (activités culturelles, sportives, de loisirs ou de tourisme) telles que la création de gîtes ruraux, centres aérés, centres équestres...

- Dans la zone UL à l'exclusion du secteur UL3i :

- k - 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 du secteur,

- Dans le secteur UL3i :

- d - La reconstruction après sinistre de bâtiments existants régulièrement autorisés est admise dans la limite d'emprise au sol du bâtiment préexistant, complétée, le cas échéant, conformément aux dispositions de l'alinéa f ci-dessous, à condition que les travaux contribuent à réduire la vulnérabilité du dit bâtiment.
- e - En cas de reconstruction après démolition volontaire de bâtiments d'activités, d'équipements ou de services, quelle qu'en soit l'emprise au sol, le nouveau bâtiment peut occuper une emprise au sol équivalente s'il permet de réduire la vulnérabilité de l'activité.

- f - L'extension des constructions existantes régulièrement autorisées (y compris les équipements de secours), attenante ou non, réalisée en une ou plusieurs fois, est admise dans la limite la plus favorable entre :
  - d'une part, le plafond défini en application des coefficients d'emprise au sol des constructions neuves, fixés à l'article U 9 ;
  - d'autre part, les plafonds suivants :
    - 25 m<sup>2</sup> d'emprise au sol pour les constructions à usage d'habitation et leurs annexes,
    - 30% d'augmentation de leur emprise au sol pour les autres bâtiments.
- g - Seules les nouvelles constructions à caractère culturel, sportif ou de loisirs peuvent être autorisées si leur emprise par rapport à la surface du terrain faisant l'objet de la demande d'autorisation de construire ou de lotir, n'excède pas 20%.

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

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

---

#### **I- ACCES**

- f - 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.
- g - Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de manière à apporter la moindre gêne à la circulation publique tout en respectant les normes de sécurité routière, notamment en terme de visibilité.
- h - Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques, l'accès sur la voie qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

#### **II- VOIRIE**

- i - Les terrains doivent être desservis par des voies dont les dimensions, formes et caractéristiques techniques sont 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.
- j - Ces voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

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

---

#### **I- EAU POTABLE**

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

#### **II- ASSAINISSEMENT**

##### 1 -Eaux usées

- b - 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.
- c - En l'absence de réseau collectif, 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.

##### 2 - Eaux pluviales

- d - La gestion des eaux pluviales ou assimilées sera assurée dans la mesure du possible sur l'unité foncière par des aménagements à la charge du propriétaire pour l'écoulement, l'infiltration, la rétention et éventuellement la limitation des débits évacués. Seul le surplus pourra être accepté dans le réseau collecteur s'il existe et s'il est suffisant.
- e - Les eaux pluviales peuvent être récupérées dans une citerne et utilisées pour l'arrosage ou un usage sanitaire.

#### **III- ELECTRICITE – TELECOMMUNICATION**

- f - La desserte intérieure des opérations d'aménagement et le raccordement des constructions nouvelles aux réseaux doivent se faire en souterrain.

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

---

Non réglementé.

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

---

### **I- PRINCIPE :**

- a - Les constructions doivent être implantées soit :
  - à au moins 5 mètres de l'alignement des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation.
  - suivant l'alignement d'une construction voisine.
- b - Dans le cas de terrains desservis par deux voies, il suffit que ces prescriptions soient respectées par rapport à l'une des voies.
- c - Les annexes peuvent s'implanter librement.

### **II- EXCEPTIONS :**

- d - Pour les bâtiments et ouvrages nécessaires au bon fonctionnement des services et réseaux publics et d'intérêt collectif (lignes de transports d'électricité, transformateurs, château d'eau...).
- e - Dans le cas d'aménagement ou d'extension de bâtiments existants ne respectant pas les prescriptions du P.L.U., en reprenant le même retrait.
- f - Dans le cadre d'une opération d'aménagement faisant apparaître une organisation d'ensemble des constructions.
- h - Pour favoriser l'écoulement des eaux en cas de crue dans les secteurs inondables spécifiés par un « i ».

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

---

### **I- PRINCIPE :**

- a - A moins que le bâtiment à construire ne jouxte 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 ( $L = H/2 > 3$  mètres).

### **II- EXCEPTIONS :**

- b - Pour les bâtiments et ouvrages nécessaires au bon fonctionnement des services et réseaux publics et d'intérêt collectif (lignes de transports d'électricité, transformateurs, château d'eau...).
- c - Dans le cas d'aménagement ou d'extension de bâtiments existants ne respectant pas les prescriptions du P.L.U., à condition que le retrait existant ne soit pas diminué.
- d - Pour favoriser l'écoulement des eaux en cas de crue dans les secteurs inondables spécifiés par un « i ».

## **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**

---

- Dans l'ensemble de la zone, à l'exclusion du secteur ULi :  
Non réglementé.

- Dans le secteur ULi :

### **1 - PRINCIPE**

- a - L'emprise au sol des constructions neuves doit être la plus réduite possible.
- b - L'emprise au sol des constructions, par rapport à la surface du terrain faisant l'objet de la demande d'autorisation de construire ou de lotir, ne doit pas excéder :
  - 10 % pour les constructions à usage d'habitation,
  - 20% pour les constructions à usage d'activités (industrielles, artisanales, commerciales) et de bureaux ou services,

### **2 - TOUTEFOIS, UNE EMPRISE SUPERIEURE PEUT ETRE ADMISE :**

- c - Pour les bâtiments et ouvrages nécessaires au bon fonctionnement des services publics et aux réseaux d'intérêt public, lorsque leurs caractéristiques l'exigent.
- d - Pour l'extension des constructions existantes, conformément à l'article 2 -2 : dans la limite la plus favorable entre :
  - d'une part, le plafond défini en application des coefficients d'emprise au sol des constructions neuves, fixés au 1 du même article;
  - d'autre part, les plafonds suivants :
    - 25 m<sup>2</sup> d'emprise au sol pour les constructions à usage d'habitation et leurs annexes,
    - 30% d'augmentation de leur emprise au sol pour les autres bâtiments.

## ARTICLE UL 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

### I- HAUTEUR MAXIMALE

- a - La hauteur maximale des constructions est fixée à 10 mètres à l'égout du toit, avec éventuellement un seul niveau de combles aménageables.
- b - Les constructions à usage d'habitation doivent comporter un niveau habitable au-dessus des plus hautes eaux connues.

### II- EXCEPTIONS :

- c - Pour les bâtiments et ouvrages nécessaires au bon fonctionnement des services et réseaux publics et d'intérêt collectif (lignes de transports d'électricité, transformateurs, château d'eau...).
- d - Dans le cas d'aménagement, d'extension ou de reconstruction de bâtiments existants ne respectant pas les prescriptions du P.L.U.

## ARTICLE UL 11 - ASPECT EXTERIEUR

### I – Généralités

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

(Rappel du rapport de présentation)

- Dans la mesure du possible, les projets s'inscriront dans une démarche de développement durable et participeront par leur architecture à la mise en œuvre des objectifs de haute qualité environnementale : orientation des façades et des surfaces extérieures, valorisation des apports solaires (pour limiter le chauffage) et de la ventilation naturelle (pour éviter la climatisation), dimension et performance thermique des ouvertures et des occultations, utilisation de la lumière du jour pour limiter la consommation électrique, isolation par l'extérieur (économie d'énergie), utilisation des énergies renouvelables, capteurs solaires...
- 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 pastiches d'architecture archaïque (colonnes...) ou étrangère à la région (mas provençal, chalet suisse...) sont interdits.
- c - Des dispositions différentes des règles énoncées ci-dessous sont autorisées lorsqu'elles résultent d'un projet de création architecturale ou d'une nécessité technique imposée par une architecture bioclimatique ou résultant de l'usage de techniques écologiques (énergie renouvelable...). Cependant, les projets architecturaux ou bioclimatiques élaborés dans un esprit d'innovation et d'expérimentation doivent tout de même tenir compte des qualités du tissu bâti et du paysage naturel dans lequel il s'insère.
- d - Pour les ouvrages d'infrastructure et les installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif, aucune règle n'est fixée tout en assurant la meilleure intégration possible dans le site (volume simple, teinte sombre uniforme...).
- e - Les coffrets techniques doivent être intégrés dans les constructions, aux murs de clôture ou dans la haie de clôture.

### II - Implantation – volumétrie

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

(Rappel du rapport de présentation)

- Les constructions nouvelles ou les extensions de constructions existantes doivent s'inspirer de la volumétrie et de l'implantation des bâtiments traditionnels et de celles des bâtiments voisins, notamment par rapport aux voies de desserte. Leur volumétrie doit être en harmonie avec les bâtiments environnants afin de respecter la silhouette globale du bâti.
- a - Les reliefs artificiels pour des raisons ornementales et les constructions sur butte de terre ne sont pas admis.
- b - Le rez-de-chaussée des bâtiments ne peut surmonter le niveau du sol naturel de plus de 0,40 mètre.
- c - Dans les secteurs inondables spécifiés par un « i », les constructions nouvelles à usage d'habitation doivent comporter un premier niveau de plancher à 0,50 m au-dessus du niveau du terrain naturel et un niveau habitable au-dessus de la cote des plus hautes eaux connues, doté d'ouvertures suffisantes pour permettre l'évacuation par l'extérieur des habitants en cas d'inondation.



### III - Toitures

#### RECOMMANDATIONS pour limiter l'impact sur l'environnement (Rappel du rapport de présentation)

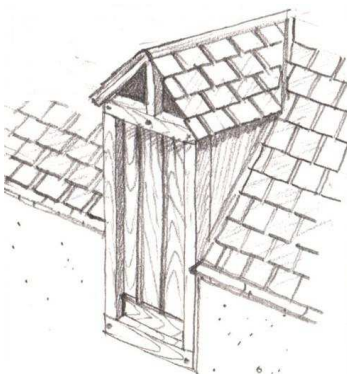
- Les panneaux solaires seront intégrés avec harmonie dans la toiture (positionnement par rapport aux ouvertures, intégration dans l'épaisseur du toit...).

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

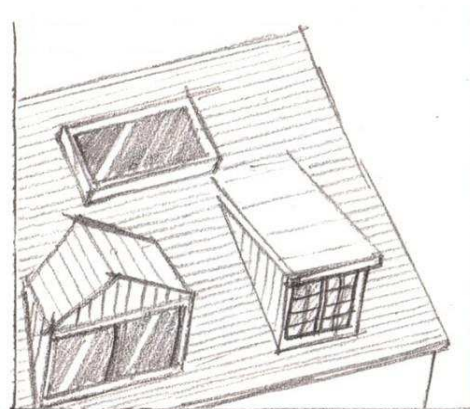
- a - Sauf dans le cadre de projet de création architecturale étudié ou de toiture végétalisée pour lesquels le choix des matériaux et l'inclinaison des pentes ne sont pas réglementés, les toitures doivent être réalisées avec des matériaux d'aspect et de couleur similaire à l'ardoise ou à la tuile terre cuite (nuance vieille tuile) et avoir deux pans dont la pente sera comprise entre 35 et 45°, pour se rapprocher de la pente de toit des constructions traditionnelles. En cas d'extension d'un bâtiment dans son prolongement, on pourra reprendre la même pente que la construction existante.
- b - Pour les bâtiments annexes ou bâtiments adossés, la pente n'est pas réglementée et la toiture peut ne présenter qu'un seul pan. Les toitures-terrasses sont admises si elles sont végétalisées.
- c - Sauf dans le cadre de projet de création architecturale étudié, les ouvertures dans les toits doivent être traitées sous forme de lucarnes traditionnelles (pendantes ou à la capucine), plus hautes que larges. Des châssis de toiture rampants sont acceptés s'ils sont plus hauts que larges. Ils seront non jointifs, leur implantation sera ordonnancée avec les ouvertures des façades.
- d - Les paraboles, en dehors de toute contrainte technique, doivent être implantées sur une face non visible de la voie publique.



Lucarne à la capucine



Lucarne pendante



A proscrire

##### 2 - Pour les autres constructions (activités, loisirs...)

- a - Les matériaux de couverture ne doivent pas être brillants ou réfléchissants. Ils seront de nuance rouge vieille tuile ou gris anthracite ton ardoise en fonction de l'environnement et des autres bâtiments du site et présenteront des ouvertures plus hautes que larges, sauf dans le cadre de projet de création architecturale étudié ou de toiture végétalisée.

### IV - Façades

#### RECOMMANDATIONS pour limiter l'impact sur l'environnement (Rappel du rapport de présentation)

- Les enduits ciment-gris sont à proscrire car ils empêchent la façade de respirer et peuvent produire, à terme, des problèmes d'humidité.
- Les enduits retrouveront les teintes traditionnelles locales (enduit à la chaux utilisant les sables locaux, les sables de Loire) et ne doivent donc pas être trop clairs.

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

###### - Matériaux et couleurs des façades

- a - Les matériaux employés doivent s'harmoniser avec le bâti traditionnel.
- b - Les façades doivent être enduites ou à défaut être peintes à moins que les matériaux utilisés soient, de par leur nature et leur mise en oeuvre, d'une qualité suffisante pour rester apparents. L'emploi à nu des matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un enduit ou d'un parement est interdit.

- c - Les enduits retrouveront les teintes traditionnelles locales (enduit à la chaux utilisant les sables locaux, les sables de Loire) et ne doivent donc pas être trop clairs.
- d - Les bardages en bois doivent être peints ou doivent respecter la couleur du bois (naturel, traité aux sels métalliques ou traité couleur bois naturel mat). Les couleurs vives sont interdites.
- e - Les bardages peints utiliseront une teinte empruntée aux gammes traditionnelles locales des menuiseries, à savoir des couleurs mates adoucies par du beige ou du gris.
- b - L'emploi à nu des matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un enduit ou d'un parement est interdit. Les soubassements en agglomérés doivent être enduits (Ton ocre. Blanc et ciment gris interdit) ou masqué.

#### **- Percements des façades**

- a - Sur les bâtiments de style traditionnel (bâti pavillonnaire), les ouvertures doivent être plus hautes que larges.

#### **- Menuiseries, ferronneries, bardage**

- a - Les volets roulants sont admis.
- b - Les bardages en bois doivent être peints ou doivent respecter la couleur naturel du bois (brut, traité aux sels métalliques ou traité couleur bois naturel mat).
- c - Tous les éléments traditionnellement réalisés en bois (menuiseries, encadrements de fenêtres, volets, lucarnes, poteaux, avant-toit, structure visible, façades des cabanes...) et les ferronneries doivent être peints.
- d - Les peintures doivent avoir une teinte empruntée aux gammes traditionnelles locales, à savoir :
  - i - des couleurs mates adoucies par du beige ou du gris pour les menuiseries, volets...
  - j - idem ou des couleurs plus sombres pour les ferronneries.
- e - Les couleurs vives sont interdites.

#### **2 - Pour les autres constructions (activités, loisirs...)**

- a - L'emploi à nu des matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un enduit ou d'un parement est interdit. Les soubassements en agglomérés doivent être enduits (Ton ocre. Blanc et ciment gris interdit) ou masqué.
- b - Les enduits retrouveront les teintes traditionnelles locales (enduit à la chaux utilisant les sables locaux, les sables de Loire) et ne doivent donc pas être trop clairs.
- c - Les bardages en bois doivent être peints ou doivent respecter la couleur du bois (naturel, traité aux sels métalliques ou traité couleur bois naturel mat).
- d - Le bardage métallique brut est interdit.
- e - Les bardages blancs ou de couleur vive sont interdits. La peinture doit être dans des tons gris-beige ou avoir une teinte empruntée aux gammes traditionnelles locales des menuiseries, à savoir des couleurs mates adoucies par du beige ou du gris.
- f - Une attention particulière sera portée au soubassement dont la hauteur sera limitée et qui sera enduit ou masqué.

## **V - Clôtures**

### RECOMMANDATIONS pour limiter l'impact sur l'environnement (Rappel du rapport de présentation)

- Les clôtures ne sont pas obligatoires et les terrains peuvent rester ouverts, surtout s'ils sont en contact avec la campagne environnante.
- a - Si une clôture est installée, elle sera formée d'une haie d'essences locales feuillues diverses (essences résineuses interdites), éventuellement doublée d'un grillage qui sera, à terme, masqué par la haie, d'un mur plein ou d'un mur rehaussé d'une grille à claire-voie.
- c - La clôture ne doit pas dépasser 1,50 m du côté voie publique et 2 m sur les autres côtés.
- d - Les nouveaux ouvrages de clôture et de fermeture doivent être de modèle simple. Les piliers en matériaux étrangers à la région sont interdits.
- e - L'emploi à nu des matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un enduit ou d'un parement est interdit.
- f - Dans les secteurs inondables spécifiés par un « i », les clôtures ainsi que les éléments de séparation ou de protection intérieurs aux propriétés, ne peuvent comporter de mur plein d'une hauteur supérieure à 0,60 m, sauf pour la reconstruction à l'identique de clôtures anciennes ou pour assurer la continuité avec les clôtures existantes. Sinon, les clôtures seront entièrement ajourées à maille large (minimum 10 cm x 10 cm) ou à trois fils.

## **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 - 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. L'implantation des constructions doit respecter au mieux la végétation existante.
- b - En particulier, les haies, arbres isolés ou en alignement repérés au plan comme éléments du paysage à préserver au titre de l'article L.123-1-7 du code de l'urbanisme seront conservés si l'état sanitaire des végétaux le permet. Sinon, ils seront remplacés par des espèces équivalentes. Pour les haies, seules les adaptations mineures nécessaires à l'accès de la construction, telle que le déplacement ou l'ouverture de porte ou portail, sont autorisées avec des dispositifs adaptés au caractère naturel du site.
- c - Les surfaces imperméabilisées (enrobé non drainant, terrasse carrelée, construction dont le toit n'est pas végétalisé) ne devront pas dépasser 70% de la surface de la parcelle.
- d - Les espaces libres doivent être en grande partie végétalisés afin d'améliorer le cadre de vie, d'optimiser la gestion des eaux pluviales et de réduire les pics thermiques. Conformément à la loi sur l'eau, on veillera à limiter l'imperméabilisation des surfaces de stationnement et de circulation. On préférera des matériaux drainants (enrobé drainant, evergreen).
- e - Les aires de stationnement doivent être plantées.
- f - Les haies seront composées d'essences locales diverses (au moins deux espèces différentes) pour retrouver l'aspect des haies bocagères existantes. Les haies d'essences résineuses sont interdites.

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

## CHAPITRE VII - ZONE 1 AU

**Vocation de la zone :** Zone à urbaniser où les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité, d'assainissement collectif à la périphérie immédiate ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de la zone. La zone 1AU se compose de plusieurs secteurs :

- les secteurs inondables 1AU1i (lit majeur) et 1AU2i (lit moyen) à vocation d'habitat sur le secteur de la Guette en extension du centre-ville,
- le secteur 1AUc à vocation d'habitat le long de la route du Moulin de Cheillon,
- les secteurs 1AUe, 1AUe1i (lit majeur) et 1AUe2i (lit moyen), à vocation d'activités économiques.

Dans l'ensemble de la zone 1AU, les constructions sont autorisées au fur et à mesure de la réalisation des réseaux tels qu'ils sont prévus dans les orientations d'aménagement.

L'extension de la zone d'activités de la Bassecour prévue en zone 1AUe et 1AUe1i ainsi que l'extension de la zone d'habitat 1AU1i jouxtent la zone UEz correspondant aux zones d'effets irréversibles de suppression par rapport au silo où toute nouvelle construction est interdite. Compte-tenu des incertitudes liées à l'évaluation des risques et à la délimitation des distances d'effets, des dommages aux biens et aux personnes ne peuvent être totalement exclus au-delà des périmètres définis. Ainsi, il convient d'être vigilant sur les projets qui se situeraient en limite de zones d'exposition aux risques et d'éloigner autant que possible les projets importants ou sensibles comme les établissements recevant du public.

### SECTION I - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL

#### ARTICLE 1AU 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- a - Les occupations et utilisations du sol autres que celles mentionnées à l'article 2.
- b - Les occupations et utilisations du sol autorisées à l'article 2 si elles ne respectent pas les conditions énoncées.
- Dans les secteurs 1AU1i et 1AU2i, 1AUe1i et 1AUe2i sont en particulier interdits :
  - a - nouveaux bâtiments à usage scolaire
  - b - nouveaux bâtiments hébergeant des populations vulnérables ou à mobilité réduite tels qu'hôpitaux, cliniques, maisons de retraite,
  - c - nouvelles constructions à vocation de sécurité telles que centre de secours, caserne de gendarmerie,
  - d - les ouvrages, remblaiements ou endiguements nouveaux qui ne seraient pas justifiés par la protection des lieux déjà fortement urbanisés ou indispensables à la réalisation de travaux d'infrastructure publique.
  - e - Les activités nouvelles de fabrication de produits dangereux ou polluants.

#### ARTICLE 1AU 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

- I - SUR LE SECTEUR 1AUc SONT AUTORISES AU FUR ET A MESURE DE LA REALISATION DES EQUIPEMENTS A CONDITION DE RESPECTER LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT :
  - a - Les constructions à usage d'habitation,
  - b - Les équipements publics,
  - c - Les constructions à usage de commerces et de services,
  - d - Les constructions à usage d'activités artisanales à condition qu'elles n'entraînent aucune nuisance pour les habitations avoisinantes.
  - l - Les bâtiments et ouvrages nécessaires au bon fonctionnement des services et réseaux publics et d'intérêt collectif (lignes de transports d'électricité, transformateurs...).
- II - SUR LE SECTEUR 1AUe, SONT AUTORISES AU FUR ET A MESURE DE LA REALISATION DES EQUIPEMENTS A CONDITION DE RESPECTER LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT :
  - a - Les constructions à usage d'activités tels les commerces, hôtels, bureaux et services, les activités artisanales, industrielles, les entrepôts...
  - b - Les dépôts de véhicules de + de 10 unités,
  - c - Les aires de stationnement ouvertes au public,
  - d - La création et l'extension des installations classées pour la protection de l'environnement,
  - e - 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,

- f - les bâtiments et ouvrages nécessaires au bon fonctionnement des services et réseaux publics et d'intérêt collectif (lignes de transports d'électricité, transformateurs...),
- g - L'aménagement, la construction des annexes et l'extension mesurée des constructions existantes situées sur la zone,
- h - En cas de sinistre, la reconstruction sur place et sans changement d'affectation dans la limite d'emprise au sol du bâtiment préexistant,
- i - Le changement de destination des bâtiments existants ainsi que leur extension et la construction de leurs annexes pour des affectations autorisées dans la zone,

**III - SUR LES SECTEURS 1AU1i ET 1AU2i, LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL AUTORISEES DANS LE SECTEUR 1AUc ET SUR LES SECTEURS 1AUe1i et 1AUe2i, LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL AUTORISEES DANS LE SECTEUR 1AUe SONT AUTORISEES AU FUR ET A MESURE DE LA REALISATION DES EQUIPEMENTS A CONDITION DE RESPECTER LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET LES CONDITIONS SUIVANTES :**

- a - La reconstruction après sinistre de bâtiments existants régulièrement autorisés est admise dans la limite d'emprise au sol du bâtiment préexistant, complétée, le cas échéant, conformément aux dispositions de l'alinéa c ci-dessous, à condition que les travaux contribuent à réduire la vulnérabilité du dit bâtiment.
- b - En cas de reconstruction après démolition volontaire de bâtiments d'activités (industrielles, artisanales, commerciales,...) et de services, quelle qu'en soit l'emprise au sol, le nouveau bâtiment peut occuper une emprise au sol équivalente s'il permet de réduire la vulnérabilité de l'activité.
- c - L'extension des constructions existantes régulièrement autorisées, attenante ou non, réalisée en une ou plusieurs fois, est admise dans la limite la plus favorable entre :
  - d'une part, le plafond défini en application des coefficients d'emprise au sol des constructions neuves, fixés à l'article U 9 ;
  - d'autre part, les plafonds suivants :
    - 25 m<sup>2</sup> d'emprise au sol pour les constructions à usage d'habitation et leurs annexes,
    - 30% d'augmentation de leur emprise au sol pour les autres bâtiments.
- d - Les constructions nouvelles à usage d'habitation doivent comporter un premier niveau de plancher à 0,50 m au-dessus du niveau du terrain naturel et un niveau habitable au-dessus de la cote des plus hautes eaux connues, doté d'ouvertures suffisantes pour permettre l'évacuation des habitants en cas d'inondation.
- e - L'emprise au sol des constructions, par rapport à la surface du terrain faisant l'objet de la demande d'autorisation de construire ou de lotir, ne doit pas excéder :
  - 30% en 1AU1i et en 1AUe1i, 20% en 1AU2i et en 1AUe2i pour les constructions à usage d'habitation,
  - 40% en 1AU1i et en 1AUe1i, 30% en 1AU2i et en 1AUe2i pour les constructions à usage d'activités artisanales, commerciales, de bureaux ou services,

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

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

#### **I - ACCES**

- 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 tout en respectant les normes de sécurité routière, notamment en terme de visibilité.
- 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 plusieurs voies publiques, l'accès sur la voie qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.
- e - L'accès direct sur route départementale n'étant pas recommandé, des accès groupés seront préférés à des accès indépendants afin de sécuriser la circulation routière. Pour tout nouvel accès, le gestionnaire de la voirie devra être préalablement consulté.

#### **II - VOIRIE**

- f - Les terrains doivent être desservis par des voies dont les dimensions, formes et caractéristiques techniques sont 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.
- g - Ces voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.
- h - Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour. L'aire de retournement devra être aménagée en espace public.

## ARTICLE 1AU 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 d'un dispositif anti-retour d'eau.

### II- ASSAINISSEMENT

#### 1 - Eaux usées

- a - 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.
- b - 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.
- c - L'évacuation des eaux usées industrielles dans le réseau public d'assainissement doit être autorisée par le gestionnaire du réseau.

#### 2 - Eaux pluviales

- d - La gestion des eaux pluviales ou assimilées sera assurée dans la mesure du possible sur l'unité foncière par des aménagements à la charge du propriétaire pour l'écoulement, l'infiltration, la rétention et éventuellement la limitation des débits évacués. Seul le surplus pourra être accepté dans le réseau collecteur s'il existe et s'il est suffisant.
- e - Les eaux pluviales peuvent être récupérées dans une citerne et utilisées pour l'arrosage ou un usage sanitaire.

### III- ELECTRICITE – TELECOMMUNICATION

- f - La desserte intérieure des opérations d'aménagement et le raccordement des constructions nouvelles aux réseaux doivent se faire en souterrain. En cas d'absence de réseau souterrain sur la voie publique, les constructions nouvelles devront prévoir les fourreaux pour le raccordement au réseau lorsqu'il sera réalisé.
- g - L'éclairage des voiries des opérations d'aménagement doit être réalisé.

## ARTICLE 1AU 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

---

Non réglementé.

## ARTICLE 1AU 6 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES

---

### I- PRINCIPE :

- Dans l'ensemble de la zone, à l'exclusion des secteurs 1AUe, 1AUe1i et 1AUe2i :
- a - Au moins une construction principale doit implanter une de ces façades ou pignons entre l'alignement et 10 mètres de l'alignement des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation.
- b - Les autres constructions (annexes...) peuvent s'implanter librement.
- Dans les secteurs 1AUe, 1AUe1i, 1AUe2i :
- c - Les constructions doivent être implantées à au moins 10 mètres de l'alignement des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation.

### II- EXCEPTIONS :

- a - Dans le cas de terrains desservis par deux voies, il suffit que ces prescriptions soient respectées par rapport à l'une des voies.
- b - Pour les bâtiments et ouvrages nécessaires au bon fonctionnement des services et réseaux publics et d'intérêt collectif (lignes de transports d'électricité, transformateurs, château d'eau...).
- c - Dans le cas d'aménagement ou d'extension de bâtiments existants ne respectant pas les prescriptions du P.L.U., en reprenant le même retrait.
- f - Dans le cadre d'une opération d'aménagement faisant apparaître une organisation d'ensemble des constructions.
- d - Pour des bâtiments ou installations dont la fonction justifie une implantation différente : accueil...

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

---

### I - PRINCIPE :

- a - A moins que la construction ne jouxte la limite séparative, 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 ( $L = H/2 > 3$  mètres).

- b - Sur le secteur 1AUe, 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 cinq mètres ( $L = H/2 > 5$  mètres).

## II - EXCEPTIONS :

- c - Pour les bâtiments et ouvrages nécessaires au bon fonctionnement des services et réseaux publics et d'intérêt collectif (lignes de transports d'électricité, transformateurs, château d'eau...).
- d - Dans le cas d'aménagement ou d'extension de bâtiments existants ne respectant pas les prescriptions du P.L.U., à condition que le retrait existant ne soit pas diminué.

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

---

- Dans l'ensemble de la zone, à l'exclusion des secteurs inondables :  
Non réglementé.
- Dans les secteurs 1AU1i, 1AU2i, 1AUe1i et 1AUe2i :
- 1 - PRINCIPE
- a - L'emprise au sol des constructions neuves doit être la plus réduite possible.
- b - L'emprise au sol des constructions, par rapport à la surface du terrain faisant l'objet de la demande d'autorisation de construire ou de lotir, ne doit pas excéder :
- 30% en 1AU1i et en 1AUe1i, 20% en 1AU2i et en 1AUe2i pour les constructions à usage d'habitation,
  - 40% en 1AU1i et en 1AUe1i, 30% en 1AU2i et en 1AUe1i pour les constructions à usage d'activités artisanales, commerciales, de bureaux ou services, de bureaux ou services,
- 2 - TOUTEFOIS, UNE EMPRISE SUPERIEURE PEUT ETRE ADMISE :
- c - Pour les bâtiments et ouvrages nécessaires au bon fonctionnement des services publics et aux réseaux d'intérêt public, lorsque leurs caractéristiques l'exigent.
- d - Pour l'extension des constructions existantes, conformément à l'article 1AU 2 -2 : dans la limite la plus favorable entre :
- d'une part, le plafond défini en application des coefficients d'emprise au sol des constructions neuves, fixés au 1 du même article;
  - d'autre part, les plafonds suivants :
    - 25 m<sup>2</sup> d'emprise au sol pour les constructions à usage d'habitation et leurs annexes,
    - 30% d'augmentation de leur emprise au sol pour les autres bâtiments.

## ARTICLE 1AU 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

---

### III- HAUTEUR MAXIMALE

- a - La hauteur maximale des constructions est fixée par rapport à l'égout du toit, avec éventuellement un seul niveau de combles aménageables pour les constructions à usage d'habitation :
- à 10 mètres en 1AU1i et 1AU2i,
  - à 7 mètres en 1AUc,
  - à 12 mètres en 1AUe, et 1AUei.
- b - Des hauteurs supérieures peuvent être admises pour des éléments techniques nécessaires aux activités.

### IV- EXCEPTIONS :

- c - Pour les bâtiments et ouvrages nécessaires au bon fonctionnement des services et réseaux publics et d'intérêt collectif (lignes de transports d'électricité, transformateurs, château d'eau...).
- d - Dans le cas d'aménagement, d'extension ou de reconstruction de bâtiments existants ne respectant pas les prescriptions du P.L.U.



### I – Généralités

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

(Rappel du rapport de présentation)

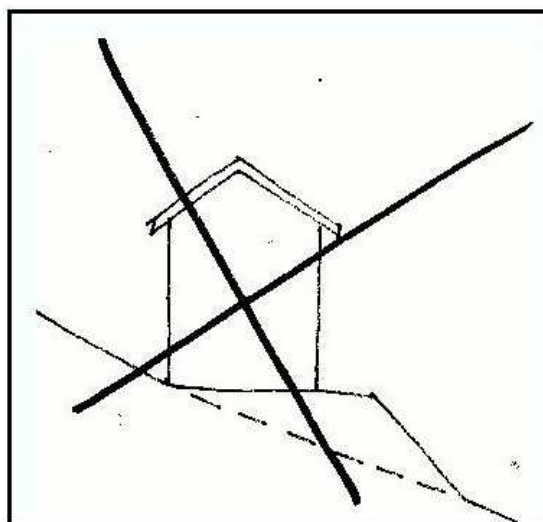
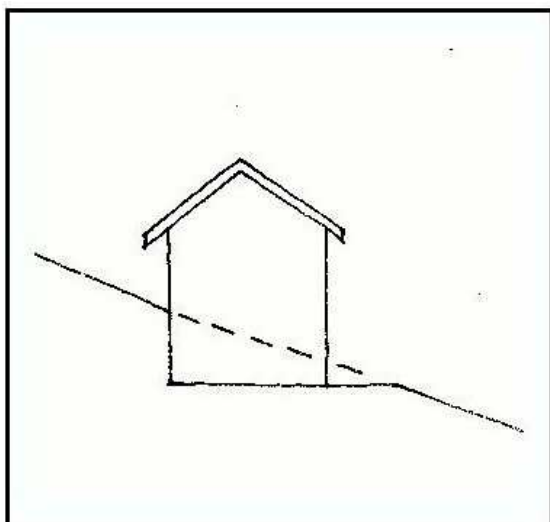
- Dans la mesure du possible, les projets s'inscriront dans une démarche de développement durable et participeront par leur architecture à la mise en œuvre des objectifs de haute qualité environnementale : orientation des façades et des surfaces extérieures, valorisation des apports solaires (pour limiter le chauffage) et de la ventilation naturelle (pour éviter la climatisation), dimension et performance thermique des ouvertures et des occultations, utilisation de la lumière du jour pour limiter la consommation électrique, isolation par l'extérieur (économie d'énergie), utilisation des énergies renouvelables, capteurs solaires...
- 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 pastiches d'architecture archaïque (colonnes...) ou étrangère à la région (mas provençal, chalet suisse...) sont interdits.
- c - Des dispositions différentes des règles énoncées ci-dessous sont autorisées lorsqu'elles résultent d'un projet de création architecturale ou d'une nécessité technique imposée par une architecture bioclimatique ou résultant de l'usage de techniques écologiques (énergie renouvelable...). Cependant, les projets architecturaux ou bioclimatiques élaborés dans un esprit d'innovation et d'expérimentation doivent tout de même tenir compte des qualités du tissu bâti et du paysage naturel dans lequel il s'insère.
- d - Pour les ouvrages d'infrastructure et les installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif, aucune règle n'est fixée tout en assurant la meilleure intégration possible dans le site (volume simple, teinte sombre uniforme...).
- e - Les coffrets techniques doivent être intégrés dans les constructions, aux murs de clôture ou dans la haie de clôture.

### II - Implantation – volumétrie

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

(Rappel du rapport de présentation)

- Les constructions nouvelles ou les extensions de constructions existantes doivent s'inspirer de la volumétrie et de l'implantation des bâtiments traditionnels, notamment par rapport aux voies de desserte. Ainsi, les bâtiments éviteront de s'installer sur des pentes trop fortes, favorisant la partie la moins pentue du terrain, afin de limiter les remblais et déblais. Leur orientation doit prendre en compte l'ensoleillement et leur volumétrie doit être en harmonie avec les bâtiments traditionnels afin de respecter la silhouette globale du bâti.
- La construction doit s'adapter au relief, par des décrochements de volumes ou en s'aidant, seulement si nécessaire, d'un système de remblai et déblai qui devra être limité à ce qui est strictement nécessaire à la construction et ses abords proches.
- La longueur des rampes d'accès à un garage enterré ou semi-enterré sera aussi limitée que possible en plaçant le garage le plus près possible de la voie.



- a - Les reliefs artificiels pour des raisons ornementales et les constructions sur butte de terre ne sont pas admis.
- b - Sur les terrains en pente, les constructions doivent s'insérer dans la pente (décaissement).
- c - Sur terrain plat, le rez-de-chaussée des bâtiments ne peut surmonter le niveau du sol naturel de plus de 0,40 mètre.
- d - Dans les secteurs inondables spécifiés par un « i », les constructions nouvelles à usage d'habitation doivent comporter un premier niveau de plancher à 0,50 m au-dessus du niveau du terrain naturel et un niveau habitable au-dessus de la cote des plus hautes eaux connues, doté d'ouvertures suffisantes pour permettre l'évacuation par l'extérieur des habitants en cas d'inondation.

### III - Toitures

#### RECOMMANDATIONS pour limiter l'impact sur l'environnement (Rappel du rapport de présentation)

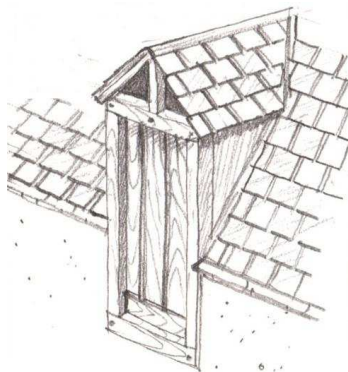
- Les panneaux solaires seront intégrés avec harmonie dans la toiture (positionnement par rapport aux ouvertures, intégration dans l'épaisseur du toit...). On évitera si possible de les placer sur une face visible de la voie.

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

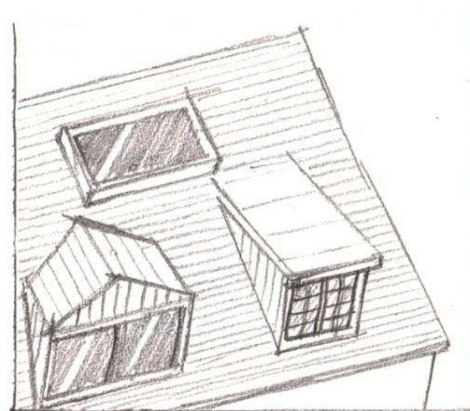
- a - Sauf dans le cadre de projet de création architecturale étudié ou de toiture végétalisée pour lesquels le choix des matériaux et l'inclinaison des pentes ne sont pas réglementés, les toitures doivent être réalisées avec des matériaux d'aspect et de couleur similaire à l'ardoise ou à la tuile terre cuite (nuance vieille tuile) et avoir deux pans dont la pente sera comprise entre 35 et 45°, pour se rapprocher de la pente de toit des constructions traditionnelles. En cas d'extension d'un bâtiment dans son prolongement, on pourra reprendre la même pente que la construction existante.
- c - Pour les bâtiments annexes ou bâtiments adossés, la pente n'est pas réglementée et la toiture peut ne présenter qu'un seul pan. Les toitures-terrasses sont admises si elles sont végétalisées.
- d - Sauf dans le cadre de projet de création architecturale étudié, les ouvertures dans les toits doivent être traitées sous forme de lucarnes traditionnelles (pendantes ou à la capucine), plus hautes que larges. Des châssis de toiture rampants sont acceptés s'ils sont plus hauts que larges. Ils seront non jointifs, leur implantation sera ordonnancée avec les ouvertures des façades.
- e - Les paraboles, en dehors de toute contrainte technique, doivent être implantées sur une face non visible de la voie publique.



Lucarne à la capucine



Lucarne pendante



A proscrire

#### 2 - Pour les autres constructions (activités, loisirs...)

- a - Les matériaux de couverture ne doivent pas être brillants ou réfléchissants. Ils seront de nuance rouge vieille tuile ou gris anthracite ton ardoise en fonction de l'environnement et des autres bâtiments du site.

### IV - Façades

#### RECOMMANDATIONS pour limiter l'impact sur l'environnement (Rappel du rapport de présentation)

- Le bardage bois est recommandé pour les constructions à usage d'activité ou de loisirs.
- Les enduits ciment-gris sont à proscrire car ils empêchent la façade de respirer et peuvent produire, à terme, des problèmes d'humidité.
- Les enduits retrouveront les teintes traditionnelles locales (enduit à la chaux utilisant les sables locaux, les sables de Loire) et ne doivent donc pas être trop clairs.

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

### **- Matériaux et couleurs des façades**

- a - Les matériaux employés doivent s'harmoniser avec le bâti traditionnel.
- b - Les façades doivent être enduites ou à défaut être peintes à moins que les matériaux utilisés soient, de par leur nature et leur mise en oeuvre, d'une qualité suffisante pour rester apparents. L'emploi à nu des matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un enduit ou d'un parement est interdit.
- c - Les enduits retrouveront les teintes traditionnelles locales (enduit à la chaux utilisant les sables locaux, les sables de Loire) et ne doivent donc pas être trop clairs.
- d - Les bardages en bois doivent être peints ou doivent respecter la couleur du bois (naturel, traité aux sels métalliques ou traité couleur bois naturel mat).
- e - Le blanc et les couleurs vives sont interdits.

### **- Percements des façades**

- a - Sur les bâtiments de style traditionnel (bâti pavillonnaire), les ouvertures doivent être plus hautes que larges.

### **- Menuiseries, ferronneries, bardage**

- a - Les volets roulants sont admis.
- b - Les bardages en bois doivent être peints ou doivent respecter la couleur naturel du bois (brut, traité aux sels métalliques ou traité couleur bois naturel mat).
- c - Tous les éléments traditionnellement réalisés en bois (menuiseries, encadrements de fenêtres, volets, lucarnes, poteaux, avant-toit, structure visible, façades des cabanes...) et les ferronneries doivent être peints.
- d - Les peintures doivent reprendre la couleur d'origine (réhabilitation) ou doivent avoir une teinte empruntée aux gammes traditionnelles locales, à savoir :
  - k - des couleurs mates adoucies par du beige ou du gris pour les menuiseries, volets...
  - l - idem ou des couleurs plus sombres pour les ferronneries.
- e - Les couleurs vives sont interdites.

## 2 - Pour les autres constructions (activités, loisirs...)

- a - L'emploi à nu des matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un enduit ou d'un parement est interdit. Les soubassements en agglomérés doivent être enduits (Ton ocre. Blanc et ciment gris interdit) ou masqué.
- b - Les enduits retrouveront les teintes traditionnelles locales (enduit à la chaux utilisant les sables locaux, les sables de Loire) et ne doivent donc pas être trop clairs.
- c - Les bardages en bois doivent être peints ou doivent respecter la couleur du bois (naturel, traité aux sels métalliques ou traité couleur bois naturel mat).
- d - Le bardage métallique brut est interdit.
- e - Les bardages blancs ou de couleur vive sont interdits. La peinture doit être dans des tons gris-beige ou avoir une teinte empruntée aux gammes traditionnelles locales des menuiseries, à savoir des couleurs mates adoucies par du beige ou du gris.
- f - Une attention particulière sera portée au soubassement dont la hauteur sera limitée et qui sera enduit ou masqué.

## **V - Clôtures**

### RECOMMANDATIONS pour limiter l'impact sur l'environnement (Rappel du rapport de présentation)

- Les clôtures ne sont pas obligatoires et les terrains peuvent rester ouverts, surtout s'ils sont en contact avec la campagne environnante.
- a - Les murs de pierre et les haies traditionnelles existants en clôture doivent être conservés et restaurés si nécessaire. Seules les adaptations mineures nécessaires à l'accès de la construction, telle que le déplacement ou l'ouverture de porte, sont autorisées en reprenant les dispositifs adaptés au caractère de l'ouvrage. Les ouvertures devront être traitées, avec ou sans système de fermeture (ne pas laisser de murs effondrés...).
- b - Si une clôture est installée, elle sera formée d'une haie d'essences locales feuillues diverses (essences résineuses interdites), éventuellement doublée d'un grillage qui sera, à terme, masqué par la haie, d'un mur plein (sans système à claire-voie) ou d'un mur rehaussé d'une grille.
- c - La clôture ne doit pas dépasser 1,50 m du côté voie publique et 2 m sur les autres côtés.
- d - Les nouveaux ouvrages de clôture et de fermeture doivent être de modèle simple. Les piliers en matériaux étrangers à la région sont interdits.
- e - L'emploi à nu des matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un enduit ou d'un parement est interdit.

- f - Les haies seront composées d'essences locales diverses (au moins deux espèces différentes) pour retrouver l'aspect des haies bocagères existantes.
- g - Dans les secteurs inondables spécifiés par un « i », les clôtures ainsi que les éléments de séparation ou de protection intérieurs aux propriétés, ne peuvent comporter de mur plein d'une hauteur supérieure à 0,60 m.

## **ARTICLE 1AU 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.

Il est demandé deux places de stationnement par construction à usage d'habitation.

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

---

- a - 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. L'implantation des constructions doit respecter au mieux la végétation existante.
- b - En particulier, les haies, arbres isolés ou en alignement repérés au plan comme éléments du paysage à préserver au titre de l'article L.123-1-7 du code de l'urbanisme seront conservés si l'état sanitaire des végétaux le permet. Sinon, ils seront remplacés par des espèces équivalentes. Pour les haies, seules les adaptations mineures nécessaires à l'accès de la construction, telle que le déplacement ou l'ouverture de porte ou portail, sont autorisées avec des dispositifs adaptés au caractère naturel du site.
- c - Les surfaces imperméabilisées (enrobé non drainant, terrasse carrelée, construction dont le toit n'est pas végétalisé) ne devront pas dépasser 70% de la surface de la parcelle.
- d - Les espaces libres doivent être en grande partie végétalisés afin d'améliorer le cadre de vie, d'optimiser la gestion des eaux pluviales et de réduire les pics thermiques. Conformément à la loi sur l'eau, on veillera à limiter l'imperméabilisation des surfaces de stationnement et de circulation. On préférera des matériaux drainants (enrobé drainant, evergreen).
- e - Les aires de stationnement pour véhicules légers à l'air libre doivent être plantées à raison d'un arbre pour deux emplacements. Lorsqu'elles comportent plus de 4 places, elles doivent être masquées par des haies d'arbres ou d'arbustes. Les surfaces de stationnement importante ( plus de 20 places) seront cloisonnées par des haies, limitant les vues d'ensemble.

## CHAPITRE VIII - ZONE 2 AU

**Vocation de la zone :** La zone 2 AU correspond aux secteurs destinés à une urbanisation future mais où les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité, d'assainissement collectif n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone. L'ouverture à l'urbanisation de ces zones d'extension est différée et subordonnée à une modification ou une révision du P.L.U. dont les élus décideront le moment venu, si un projet précis et élaboré vient encadrer l'urbanisation en prenant en compte l'impact paysager et environnemental.

La zone 2AUe1i correspond à un secteur inondable (lit majeur de l'Alène), prévu pour l'extension de la zone d'activités.

Les secteurs 2AU1i (lit majeur de l'Aron) et 2AU2i (lit moyen de l'Aron), correspondent à l'extension à long terme du secteur de la Guette. Ces deux secteurs jouxtent la zone UEz correspondant aux zones d'effets irréversibles de surpression par rapport au silo où toute nouvelle construction est interdite. Compte-tenu des incertitudes liées à l'évaluation des risques et à la délimitation des distances d'effets, des dommages aux biens et aux personnes ne peuvent être totalement exclus au-delà des périmètres définis. Ainsi, il convient d'être vigilant sur les projets qui se situeraient en limite de zones d'exposition aux risques et d'éloigner autant que possible les projets importants ou sensibles comme les établissements recevant du public.

### SECTION I - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL

#### ARTICLE 2AU 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- a - Les occupations et utilisations du sol autres que celles mentionnées à l'article 2
- b - Les occupations et utilisations du sol autorisées à l'article 2 si elles ne respectent pas les conditions énoncées.

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

Sur l'ensemble de la zone, sont autorisées les bâtiments et ouvrages nécessaires au bon fonctionnement des services et réseaux publics et d'intérêt collectif (lignes de transports d'électricité, transformateurs...), à condition de ne pas compromettre l'urbanisation rationnelle ultérieure de la zone.

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

#### ARTICLE 2AU 3 - ACCES ET VOIRIE

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 AUX EMPRISES PUBLIQUES

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

#### ARTICLE 2AU 7 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

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

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

---

Non réglementé.

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

---

Non réglementé.

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

---

La hauteur des bâtiments et ouvrages nécessaires au bon fonctionnement services et réseaux publics et d'intérêt collectif (lignes de transports d'électricité, transformateurs, château d'eau...) sera déterminée par les besoins techniques.

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

---

### **I - GENERALITES**

- 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, des formes et pentes de toitures, des matériaux et des couleurs en harmonie avec ceux des constructions avoisinantes et s'intégrant parfaitement dans leur environnement immédiat.
- c - Tout ouvrage ou bâtiment technique (transformateurs électriques...) sera conçu et implanté avec soin pour assurer une intégration optimale.

### **II - CLOTURES**

- a - Les haies doivent être composées d'essences locales diverses (au moins deux espèces différentes) pour retrouver l'aspect des haies bocagères existantes.
- a -
- b - Le grillage, s'il est nécessaire pour des raisons techniques ou de sécurité, doit être positionné sur l'intérieur, la haie étant sur l'extérieur et le masquant entièrement à terme. La hauteur du grillage est fixée par les besoins techniques.

## **ARTICLE 2AU 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 2AU 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

---

- b - 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. L'implantation des constructions doit respecter au mieux la végétation existante.
- c - En particulier, les haies, arbres isolés ou en alignement repérés au plan comme éléments du paysage à préserver au titre de l'article L.123-1-7 du code de l'urbanisme seront conservés si l'état sanitaire des végétaux le permet. Sinon, ils seront remplacés par des espèces équivalentes. Pour les haies, seules les adaptations mineures nécessaires à l'accès de la construction, telle que le déplacement ou l'ouverture de porte ou portail, sont autorisées avec des dispositifs adaptés au caractère naturel du site.

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

## CHAPITRE IX - ZONE A

### **Vocation de la zone :**

Zone 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.

Elle comprend un secteur inondable Ai. Sur le secteur de la Guette, le secteur Ai jouxte la zone UEz correspondant aux zones d'effets irréversibles de surpression par rapport au silo où toute nouvelle construction est interdite. Compte-tenu des incertitudes liées à l'évaluation des risques et à la délimitation des distances d'effets, des dommages aux biens et aux personnes ne peuvent être totalement exclus au-delà des périmètres définis. Il convient d'être vigilant sur les projets qui se situeraient en limite de zones d'exposition aux risques et d'éloigner autant que possible les projets importants ou sensibles.

## SECTION I - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL

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

- a - Les occupations et utilisations du sol autres que celles mentionnées à l'article 2,
- b - Les occupations et utilisations du sol autorisées à l'article 2 si elles ne respectent pas les conditions énoncées.

Dans les secteurs Ai sont en particulier interdits :

- c - les ouvrages, remblaiements ou endiguements nouveaux qui ne seraient pas justifiés par la protection des lieux déjà fortement urbanisés ou indispensables à la réalisation de travaux d'infrastructure publique.

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

#### **I - SUR L'ENSEMBLE DE LA ZONE :**

- a - Les bâtiments et ouvrages nécessaires au bon fonctionnement des services et réseaux publics et d'intérêt collectif (lignes de transports d'électricité, transformateurs...) compatibles avec la vocation de la zone.
- b - Les travaux d'infrastructure publique,
- c - Les bâtiments d'exploitation agricole, locaux et installations techniques liées à l'exploitation agricole (hangar, silo, stabulation...),
- d - Les installations classées liées à l'activité agricole,
- e - Les locaux destinés à une activité accessoire de l'activité principale d'exploitation (locaux de commercialisation de la production par exemple),
- f - 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 (garage, abri de jardin,...) à condition d'être implantées à proximité immédiate de l'exploitation,
- g - Le changement de destination des bâtiments existants :
  - pour des affectations compatibles avec la vocation de la zone (gîtes ruraux) liés à une exploitation agricole en activité à condition de ne pas nuire à l'activité agricole.
  - pour une utilisation à usage d'habitation sans lien avec l'exploitation agricole pour les bâtiments présentant un intérêt repéré au plan de zonage par une étoile.
- h - 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 correspondent à une mise en valeur agricole et qu'ils ne compromettent pas la stabilité des sols ou l'écoulement des eaux,
- i - En cas de sinistre, la reconstruction sur place et sans changement d'affectation d'un bâtiment préexistant, dans la limite de la surface initiale.

#### **II - SUR LE SECTEUR Ai, LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ENONCES CI-DESSUS NE SONT AUTORISEES QU'A CONDITION DES RESPECTER LES CONDITIONS ENONCES CI-DESSOUS :**

- j - Les bâtiments d'exploitation et les installations directement liés et nécessaires aux activités agricoles à condition d'être aptes à résister structurellement aux remontées de nappe et à une inondation dont le niveau serait égal aux plus hautes eaux connues.



- k - La surélévation d'une construction existante régulièrement autorisée est également admise lorsqu'il s'agit de doter l'habitation d'un niveau habitable au-dessus des plus hautes eaux connues, sous réserve de ne pas créer un logement supplémentaire et de prévoir des ouvertures suffisantes pour permettre l'évacuation par l'extérieur des habitants en cas d'inondation.
- l - Pour les constructions existantes régulièrement autorisées, une extension, attenante ou non, réalisée en une ou plusieurs fois, dans la limite des plafonds suivants :
  - 25 m<sup>2</sup> d'emprise au sol pour les constructions à usage d'habitation et leurs annexes. Cette extension ne doit pas avoir pour effet d'augmenter le nombre de logements initial.
  - 30% d'augmentation de leur emprise au sol pour les autres bâtiments.
- m - Les constructions à usage d'habitation directement liées et nécessaires à l'activité agricole ainsi que la reconstruction d'un bâtiment existant régulièrement autorisé sinistré pour des causes autres que l'inondation peut être reconstruit, sous réserve :
  - de réduire sa vulnérabilité et de conserver une emprise au sol au plus égale à celle du bâtiment préexistant,
  - pour les bâtiments à usage d'habitation, de comporter un niveau de plancher à 0,50 m au moins au-dessus du terrain naturel et un étage habitable au-dessus de la cote des plus hautes eaux connues, doté d'ouvertures suffisantes pour permettre l'évacuation par l'extérieur des habitants en cas d'inondation,
  - de ne pas comporter de sous-sols creusés sous le niveau du terrain naturel.

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

### ARTICLE A 3 - ACCES ET VOIRIE

---

- 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 aménagés de manière à apporter la moindre gêne à la circulation publique tout en respectant les normes de sécurité routière, notamment en terme de visibilité.
- 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

---

#### I - EAU POTABLE

- a - Toute construction ou installation qui, de par sa destination, nécessite l'alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes et être munie 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 et après déclaration à l'autorité sanitaire.
- c - Tous travaux de branchement à un réseau d'alimentation en eau potable non destinés à desservir une installation existante ou autorisée sont interdits.

#### II - ASSAINISSEMENT

##### 1 - Eaux usées

- d - Les eaux usées doivent être traitées par un dispositif d'assainissement non collectif adapté aux caractéristiques du terrain.
- e - La création d'un assainissement individuel doit faire l'objet d'un dossier spécifique « étude à la parcelle » soumis à l'instruction du gestionnaire du réseau.

##### 2 - Eaux pluviales

- f - 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 A 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

---

- a - Pour la réalisation d'un assainissement autonome, le terrain doit avoir une dimension suffisante pour permettre la réalisation d'un dispositif conforme à la réglementation en vigueur et tenant compte de la nature pédologique et hydrogéologique du terrain.
- b - Toutefois, ces règles ne s'appliquent pas dans les cas suivants :
  - pour les travaux effectués sur les constructions existantes,
  - pour les constructions annexes à une construction principale existante,

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

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

---

### **I - PRINCIPE :**

- a - Les constructions principales doivent être implantées à au moins 5 m de l'alignement des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation.

### **II - EXCEPTIONS :**

- b - Pour les bâtiments et ouvrages nécessaires au bon fonctionnement des services et réseaux publics et d'intérêt collectif (lignes de transports d'électricité, transformateurs, château d'eau...).
- c - Dans le cas d'aménagement ou d'extension de bâtiments existants ne respectant pas les prescriptions du P.L.U., à condition que le retrait existant ne soit pas diminué.

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

---

### **I - PRINCIPE :**

A moins que le bâtiment à construire ne jouxte 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 ( $L = H/2 \geq 3$  mètres).

### **II - EXCEPTIONS :**

- a - Pour les bâtiments et ouvrages nécessaires au bon fonctionnement des services et réseaux publics et d'intérêt collectif (lignes de transports d'électricité, transformateurs, château d'eau...).
- b - Dans le cas d'aménagement ou d'extension de bâtiments existants ne respectant pas les prescriptions du P.L.U.

## **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**

---

### **I - HAUTEUR MAXIMALE**

- a - La hauteur maximale des constructions est fixée à 9 mètres à l'égout du toit.
- b - Des hauteurs supérieures peuvent être admises pour des éléments techniques nécessaires.

### **II - EXCEPTIONS :**

- a - Pour les bâtiments et ouvrages nécessaires au bon fonctionnement des services et réseaux publics et d'intérêt collectif (lignes de transports d'électricité, transformateurs, château d'eau...).
- b - Dans le cas d'aménagement, de reconstruction ou de surélévation de bâtiments existants ne respectant pas les prescriptions du P.L.U.

### I – Généralités

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

(Rappel du rapport de présentation)

- Dans la mesure du possible, les projets s'inscriront dans une démarche de développement durable et participeront par leur architecture à la mise en œuvre des objectifs de haute qualité environnementale : orientation des façades et des surfaces extérieures, valorisation des apports solaires (pour limiter le chauffage) et de la ventilation naturelle (pour éviter la climatisation), dimension et performance thermique des ouvertures et des occultations, utilisation de la lumière du jour pour limiter la consommation électrique, isolation par l'extérieur (économie d'énergie), utilisation des énergies renouvelables, capteurs solaires...
- 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 pastiches d'architecture archaïque (colonnes...) ou étrangère à la région (mas provençal, chalet suisse...) sont interdits.
- c - Des dispositions différentes des règles énoncées ci-dessous sont autorisées lorsqu'elles résultent d'un projet de création architecturale ou d'une nécessité technique imposée par une architecture bioclimatique ou résultant de l'usage de techniques écologiques (énergie renouvelable...). Cependant, les projets architecturaux ou bioclimatiques élaborés dans un esprit d'innovation et d'expérimentation doivent tout de même tenir compte des qualités du tissu bâti et du paysage naturel dans lequel il s'insère.
- d - Pour les ouvrages d'infrastructure et les installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif, aucune règle n'est fixée tout en assurant la meilleure intégration possible dans le site (volume simple, teinte sombre uniforme...).
- e - Les coffrets techniques doivent être intégrés dans les constructions, aux murs de clôture ou dans la haie de clôture.

### II - Implantation – volumétrie

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

(Rappel du rapport de présentation)

- Les constructions nouvelles ou les extensions de constructions existantes doivent s'inspirer de la volumétrie et de l'implantation des bâtiments traditionnels et de celles des bâtiments voisins, notamment par rapport aux voies de desserte. Leur orientation doit prendre en compte l'ensoleillement et leur volumétrie doit être en harmonie avec les bâtiments environnants afin de respecter la silhouette globale du bâti.
- La longueur des rampes d'accès à un garage enterré ou semi-enterré sera aussi limitée que possible en plaçant le garage le plus près possible de la voie.

- a - Les reliefs artificiels pour des raisons ornementales et les constructions sur butte de terre ne sont pas admis.
- b - Sur les terrains en pente, les constructions doivent s'insérer dans la pente (décaissement).
- c - Sur terrain plat, le rez-de-chaussée des bâtiments ne peut surmonter le niveau du sol naturel de plus de 0,40 mètre.
- d - Dans les secteurs inondables spécifiés par un « i », les constructions nouvelles à usage d'habitation doivent comporter un premier niveau de plancher à 0,50 m au-dessus du niveau du terrain naturel et un niveau habitable au-dessus de la cote des plus hautes eaux connues, doté d'ouvertures suffisantes pour permettre l'évacuation par l'extérieur des habitants en cas d'inondation.

### III - Toitures

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

(Rappel du rapport de présentation)

- Les panneaux solaires seront intégrés avec harmonie dans la toiture (positionnement par rapport aux ouvertures, intégration dans l'épaisseur du toit...). On évitera si possible de les placer sur une face visible de la voie.

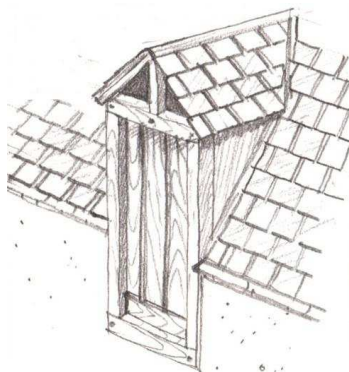
#### 1 - Pour les constructions à usage d'habitation

- a - Sauf impossibilité technique, les bâtiments actuellement couverts en tuiles ou en ardoises conserveront ou reprendront un matériau d'aspect, de couleur et forme identiques.

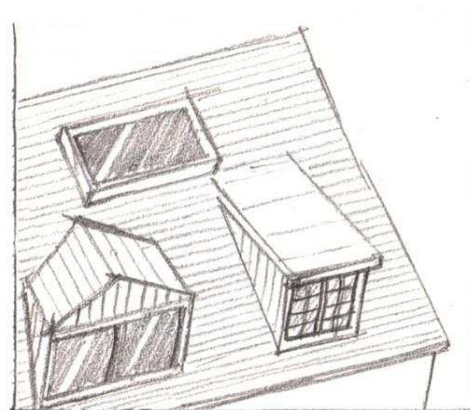
- b - Sauf dans le cadre de projet de création architecturale étudié ou de toiture végétalisée pour lesquels le choix des matériaux et l'inclinaison des pentes ne sont pas réglementés, les toitures doivent être réalisées avec des matériaux d'aspect et de couleur similaire à l'ardoise ou à la tuile terre cuite (nuance vieille tuile) et avoir deux pans dont la pente sera comprise entre 35 et 45°, pour se rapprocher de la pente de toit des constructions traditionnelles. En cas d'extension d'un bâtiment dans son prolongement, on pourra reprendre la même pente que la construction existante.
- c - Pour les bâtiments annexes ou bâtiments adossés, la pente n'est pas réglementée et la toiture peut ne présenter qu'un seul pan. Les toitures-terrasses sont admises si elles sont végétalisées.
- d - Sauf dans le cadre de projet de création architecturale étudié, les ouvertures dans les toits doivent être traitées sous forme de lucarnes traditionnelles (pendantes ou à la capucine), plus hautes que larges. Des châssis de toiture rampants sont acceptés s'ils sont plus hauts que larges. Ils seront non jointifs, leur implantation sera ordonnancée avec les ouvertures des façades.
- e - Les paraboles, en dehors de toute contrainte technique, doivent être implantées sur une face non visible de la voie publique.



Lucarne à la capucine



Lucarne pendante



A proscrire

## 2 - Pour les constructions agricoles

- a - Les matériaux de couverture ne doivent pas être brillants ou réfléchissants. Ils seront de nuance rouge vieille tuile ou gris anthracite ton ardoise en fonction de l'environnement et des autres bâtiments du site.

## IV - Façades

### RECOMMANDATIONS pour limiter l'impact sur l'environnement (Rappel du rapport de présentation)

- Sur les bâtiments traditionnels, on maintiendra dans la mesure du possible le matériau existant (réfection d'enduit à la chaux ton ocre par exemple...).
- Les enduits ciment-gris sont à proscrire car ils empêchent la façade de respirer et peuvent produire, à terme, des problèmes d'humidité.

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

### - Matériaux et couleurs des façades

- a - Les matériaux employés doivent s'harmoniser avec le bâti traditionnel.
- b - Les façades doivent être enduites ou à défaut être peintes à moins que les matériaux utilisés soient, de par leur nature et leur mise en oeuvre, d'une qualité suffisante pour rester apparents. L'emploi à nu des matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un enduit ou d'un parement est interdit.
- c - Les enduits retrouveront les teintes traditionnelles locales (enduit à la chaux utilisant les sables locaux, les sables de Loire) et ne doivent donc pas être trop clairs.
- d - Les bardages en bois doivent être peints ou doivent respecter la couleur du bois (naturel, traité aux sels métalliques ou traité couleur bois naturel mat).
- e - Le blanc et les couleurs vives sont interdits.

### - Percements des façades

- a - Sur les bâtiments anciens traditionnels, les ouvertures anciennes (portes de grange, fenêtres, portes, autres percements...) ne doivent pas être modifiées pour recevoir des menuiseries standardisées. Les nouveaux percements seront proportionnés de manière à recevoir des menuiseries en harmonie avec celles existantes.
- b - Lors de réhabilitation, les jambages, linteaux et encadrements de fenêtres en pierre doivent rester apparents et les enduits doivent être arrêtés régulièrement sur leur pourtour. Les nouveaux percements seront traités à l'identique des percements anciens ou avec des matériaux d'aspect similaire.

c - Sur les bâtiments de style traditionnel (bâti pavillonnaire), les ouvertures doivent être plus hautes que larges.

#### **- Menuiseries, ferronneries, bardage**

- a - Les volets roulants sont admis. S'ils existent et sauf dispositions architecturales particulières, on maintiendra sur les constructions anciennes traditionnelles les volets battants (ils participent à la composition de la façade).
- b - Les bardages en bois doivent être peints ou doivent respecter la couleur naturel du bois (brut, traité aux sels métalliques ou traité couleur bois naturel mat).
- c - Tous les éléments traditionnellement réalisés en bois (menuiseries, encadrements de fenêtres, volets, lucarnes, poteaux, avant-toit, structure visible, façades des cabanes...) et les ferronneries doivent être peints.
- d - Les peintures doivent reprendre la couleur d'origine (réhabilitation) ou doivent avoir une teinte empruntée aux gammes traditionnelles locales, à savoir :
  - des couleurs mates adoucies par du beige ou du gris pour les menuiseries, volets...
  - idem ou des couleurs plus sombres pour les ferronneries.
- e - Les couleurs vives sont interdites.

#### **2 - Pour les autres constructions agricoles**

- a - Le bardage métallique brut est interdit.
- b - Les bardages en bois doivent être peints ou doivent respecter la couleur du bois (naturel, traité aux sels métalliques ou traité couleur bois naturel mat).
- c - Les bardages blancs ou de couleur vive sont interdits. La peinture doit être dans des tons gris-beige ou avoir une teinte empruntée aux gammes traditionnelles locales des menuiseries, à savoir des couleurs mates adoucies par du beige ou du gris.
- d - Les enduits retrouveront les teintes traditionnelles locales (enduit à la chaux utilisant les sables locaux, les sables de Loire) et ne doivent donc pas être trop clairs.
- e - L'emploi à nu des matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un enduit ou d'un parement est interdit. Les soubassements en agglomérés doivent être enduits ou masqué.
- f - Une attention particulière sera portée au soubassement dont la hauteur sera limitée et qui sera enduit (Ton ocre. Blanc et ciment gris interdit) ou masqué.

### **V - Clôtures**

- a - Les murs de pierre et les haies traditionnelles existants en clôture doivent être conservés et restaurés si nécessaire. Seules les adaptations mineures nécessaires à l'accès de la construction, telle que le déplacement ou l'ouverture de porte ou portail, sont autorisées en reprenant les dispositifs adaptés au caractère de l'ouvrage. Les ouvertures devront être traitées, avec ou sans système de fermeture (ne pas laisser de murs effondrés...).
- b - Les clôtures agricoles ne sont pas réglementées. Seul l'emploi à nu des matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un enduit ou d'un parement est interdit.
- c - Les haies de clôture des constructions seront composées d'essences locales diverses (au moins deux espèces différentes) pour retrouver l'aspect des haies bocagères existantes.

#### **- Pour les habitations**

- d - La clôture n'est pas obligatoire. Si une clôture est installée, elle sera formée d'une haie d'essences locales feuillues diverses (essences résineuses interdites), éventuellement doublée d'un grillage qui sera, à terme, masqué par la haie, d'un mur plein ou d'un mur rehaussé d'une grille à claire-voie. c - La clôture ne doit pas dépasser 1,50 m du côté voie publique et 2 m sur les autres côtés.
- e - Les nouveaux ouvrages de clôture et de fermeture doivent être de modèle simple. Les piliers en matériaux étrangers à la région sont interdits.
- f - L'emploi à nu des matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un enduit ou d'un parement est interdit.
- g - Dans les secteurs inondables spécifiés par un « i », les clôtures ainsi que les éléments de séparation ou de protection intérieurs aux propriétés, ne peuvent comporter de mur plein d'une hauteur supérieure à 0,60 m, sauf pour la reconstruction à l'identique de clôtures anciennes ou pour assurer la continuité avec les clôtures existantes. Sinon, les clôtures seront entièrement ajourées à maille large (minimum 10 cm x 10 cm) ou à trois fils.

### **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 - Les bâtiments volumineux et annexes techniques doivent être accompagnés par des plantations de haies, de bosquets et d'arbres de hautes tiges d'essences locales dont une grande partie à feuillage persistant formant des écrans végétaux.

# CHAPITRE X - ZONE N

## Vocation de la zone :

Zone à caractère naturel et forestier et à protéger en raison de la qualité des sites ou de risques. Elle comprend un secteur inondable Ni.

## SECTION I - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL

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

- a - Les occupations et utilisations du sol autres que celles mentionnées à l'article N 2
- b - Les occupations et utilisations du sol autorisées à l'article N 2 si elles ne respectent pas les conditions énoncées.

Dans les secteurs Ni sont en particulier interdits :

- a - les ouvrages, remblaiements ou endiguements nouveaux qui ne seraient pas justifiés par la protection des lieux déjà fortement urbanisés ou indispensables à la réalisation de travaux d'infrastructure publique.

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

#### I - SUR L'ENSEMBLE DE LA ZONE :

- a - Les bâtiments et ouvrages nécessaires au bon fonctionnement des services et réseaux publics et d'intérêt collectif (lignes de transports d'électricité, transformateurs...) compatibles avec la vocation de la zone.
- b - L'aménagement, la construction des annexes et l'extension mesurée des constructions existantes.
- c - 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 abris de jardin ou pour animaux, de faible emprise (inférieur à 12 m<sup>2</sup>) sur un terrain bâti ou nu.
- e - Le changement de destination des bâtiments existants pour des affectations compatibles avec la vocation de la zone (activités culturelles, sportives, de loisirs ou de tourisme) telles que la création de gîtes ruraux, centres aérés, centres équestres...
- f - Les affouillements et exhaussements du sol nécessaires à l'entretien des plans d'eau existants à condition qu'ils ne compromettent pas la stabilité des sols ou l'écoulement des eaux.
- g - Les bâtiments d'exploitation agricole, locaux et installations techniques liées à une exploitation agricole existante (hangar, silo, stabulation, y compris les installations classées ...)
- h - Les locaux destinés à une activité accessoire de l'activité principale d'exploitation agricole (locaux de commercialisation de la production par exemple),

#### II - SUR LE SECTEUR Ni, LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ENONCES CI-DESSUS NE SONT AUTORISEES QU'A CONDITION DES RESPECTER LES CONDITIONS ENONCES CI-DESSOUS :

- i - La surélévation d'une construction existante régulièrement autorisée est également admise lorsqu'il s'agit de doter l'habitation d'un niveau habitable au-dessus des plus hautes eaux connues, sous réserve de ne pas créer un logement supplémentaire et de prévoir des ouvertures suffisantes pour permettre l'évacuation par l'extérieur des habitants en cas d'inondation
- j - Pour les constructions existantes régulièrement autorisées, une extension, attenante ou non, réalisée en une ou plusieurs fois, dans la limite des plafonds suivants :
  - 25 m<sup>2</sup> d'emprise au sol pour les constructions à usage d'habitation et leurs annexes. Cette extension ne doit pas avoir pour effet d'augmenter le nombre de logements initial.
  - 30% d'augmentation de leur emprise au sol pour les autres bâtiments.L'emprise au sol à prendre en compte pour l'application de cette règle est celle existant à la date d'approbation du présent document.
- k - La reconstruction d'un bâtiment existant régulièrement autorisé, sinistré pour des causes autres que l'inondation, peut être autorisée, sous réserve :
  - de réduire sa vulnérabilité et de conserver une emprise au sol au plus égale à celle du bâtiment préexistant,

- pour les bâtiments à usage d'habitation, de comporter un niveau de plancher à 0,50 m au moins au-dessus du terrain naturel et un étage habitable au-dessus de la cote des plus hautes eaux connues, doté d'ouvertures suffisantes pour permettre l'évacuation par l'extérieur des habitants en cas d'inondation,
- de ne pas comporter de sous-sols creusés sous le niveau du terrain naturel.

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

### ARTICLE N 3 - ACCES ET VOIRIE

---

- d - 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.
- e - Les accès doivent être aménagés de manière à apporter la moindre gêne à la circulation publique tout en respectant les normes de sécurité routière, notamment en terme de visibilité.
- f - 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

---

#### I - EAU POTABLE

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

#### II - ASSAINISSEMENT

##### 1 - Eaux usées

- b - Les eaux usées doivent être traitées par un dispositif d'assainissement non collectif adapté aux caractéristiques du terrain.
- c - La création d'un assainissement individuel doit faire l'objet d'un dossier spécifique « étude à la parcelle » soumis à l'instruction du gestionnaire du réseau.

##### 2 - Eaux pluviales

- d - 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

---

- a - Pour la réalisation d'un assainissement autonome, le terrain doit avoir une dimension suffisante pour permettre la réalisation d'un dispositif conforme à la réglementation en vigueur et tenant compte de la nature pédologique et hydrogéologique du terrain.
- b - Toutefois, ces règles ne s'appliquent pas dans les cas suivants :
  - pour les travaux effectués sur les constructions existantes,
  - pour les constructions annexes à une construction principale existante,
  - pour les bâtiments publics et les bâtiments et ouvrages nécessaires au bon fonctionnement des services et réseaux publics et d'intérêt collectif (lignes de transports d'électricité, transformateurs, château d'eau...).

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

---

#### I - PRINCIPE :

- a - Les constructions principales seront implantées :
  - Soit à au moins 5 m de l'alignement des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation,
  - soit suivant l'alignement d'une construction voisine.
- b - Les bâtiments annexes peuvent être implantés librement.

#### II - EXCEPTIONS :

- c - Pour les bâtiments et ouvrages nécessaires au bon fonctionnement des services et réseaux publics et d'intérêt collectif (lignes de transports d'électricité, transformateurs, château d'eau...).
- d - Dans le cas d'aménagement ou d'extension de bâtiments existants ne respectant pas les prescriptions du P.L.U., à condition que le retrait existant ne soit pas diminué.

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

### **I - PRINCIPE :**

A moins que le bâtiment à construire ne jouxte 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 quatre mètres ( $L = H/2 \geq 3$  mètres).

### **II - EXCEPTIONS :**

- a - Pour les bâtiments et ouvrages nécessaires au bon fonctionnement des services et réseaux publics et d'intérêt collectif (lignes de transports d'électricité, transformateurs, château d'eau...).
- b - Dans le cas d'aménagement ou d'extension de bâtiments existants ne respectant pas les prescriptions du P.L.U., à condition que le retrait existant ne soit pas diminué.

## **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. Cependant, on veillera à ce que l'implantation des constructions se fasse selon des dispositions respectant leur éclaircissement.

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

Non réglementé.

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

### **I - HAUTEUR MAXIMALE**

- a - La hauteur maximale des constructions est fixée à 7 mètres.

### **II - EXCEPTIONS :**

- b - Pour les bâtiments et ouvrages nécessaires au bon fonctionnement des services et réseaux publics et d'intérêt collectif (lignes de transports d'électricité, transformateurs, château d'eau...).
- c - Dans le cas d'aménagement, de reconstruction ou de surélévation de bâtiments existants ne respectant pas les prescriptions du P.L.U.

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

### **I – Généralités**

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

(Rappel du rapport de présentation)

- Dans la mesure du possible, les projets s'inscriront dans une démarche de développement durable et participeront par leur architecture à la mise en œuvre des objectifs de haute qualité environnementale : orientation des façades et des surfaces extérieures, valorisation des apports solaires (pour limiter le chauffage) et de la ventilation naturelle (pour éviter la climatisation), dimension et performance thermique des ouvertures et des occultations, utilisation de la lumière du jour pour limiter la consommation électrique, isolation par l'extérieur (économie d'énergie), utilisation des énergies renouvelables, capteurs solaires...
- 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 pastiches d'architecture archaïque (colonnes...) ou étrangère à la région (mas provençal, chalet suisse...) sont interdits.
- c - Des dispositions différentes des règles énoncées ci-dessous sont autorisées lorsqu'elles résultent d'un projet de création architecturale ou d'une nécessité technique imposée par une architecture bioclimatique ou résultant de l'usage de techniques écologiques (énergie renouvelable...). Cependant, les projets architecturaux ou bioclimatiques élaborés dans un esprit d'innovation et d'expérimentation doivent tout de même tenir compte des qualités du tissu bâti et du paysage naturel dans lequel il s'insère.
- d - Pour les ouvrages d'infrastructure et les installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif, aucune règle n'est fixée tout en assurant la meilleure intégration possible dans le site (volume simple, teinte sombre uniforme...).
- e - Les coffrets techniques doivent être intégrés dans les constructions, aux murs de clôture ou dans la haie de clôture.



## II - Implantation – volumétrie

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

(Rappel du rapport de présentation)

- Les constructions nouvelles ou les extensions de constructions existantes doivent s'inspirer de la volumétrie et de l'implantation des bâtiments traditionnels et de celles des bâtiments voisins, notamment par rapport aux voies de desserte. Leur orientation doit prendre en compte l'ensoleillement et leur volumétrie doit être en harmonie avec les bâtiments environnants afin de respecter la silhouette globale du bâti.
- La longueur des rampes d'accès à un garage enterré ou semi-enterré sera aussi limitée que possible en plaçant le garage le plus près possible de la voie.

- a - Les reliefs artificiels pour des raisons ornementales et les constructions sur butte de terre ne sont pas admis.
- b - Sur les terrains en pente, les constructions doivent s'insérer dans la pente (décaissement).
- c - Sur terrain plat, le rez-de-chaussée des bâtiments ne peut surmonter le niveau du sol naturel de plus de 0,40 mètre.
- d - Dans les secteurs inondables spécifiés par un « i », les constructions nouvelles à usage d'habitation doivent comporter un premier niveau de plancher à 0,50 m au-dessus du niveau du terrain naturel et un niveau habitable au-dessus de la cote des plus hautes eaux connues, doté d'ouvertures suffisantes pour permettre l'évacuation par l'extérieur des habitants en cas d'inondation.

## III - Toitures

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

(Rappel du rapport de présentation)

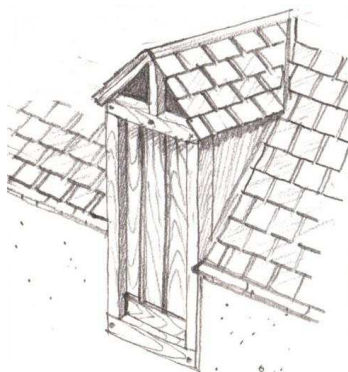
- Les panneaux solaires seront intégrés avec harmonie dans la toiture (positionnement par rapport aux ouvertures, intégration dans l'épaisseur du toit...). On évitera si possible de les placer sur une face visible de la voie.

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

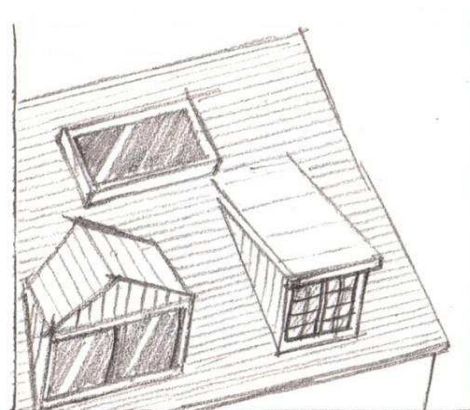
- a - Sauf impossibilité technique, les bâtiments actuellement couverts en tuiles ou en ardoises conserveront ou reprendront un matériau d'aspect, de couleur et forme identiques.
- b - Sauf dans le cadre de projet de création architecturale étudié ou de toiture végétalisée pour lesquels le choix des matériaux et l'inclinaison des pentes ne sont pas réglementés, les toitures doivent être réalisées avec des matériaux d'aspect et de couleur similaire à l'ardoise ou à la tuile terre cuite (nuance vieille tuile) et avoir deux pans dont la pente sera comprise entre 35 et 45°, pour se rapprocher de la pente de toit des constructions traditionnelles. En cas d'extension d'un bâtiment dans son prolongement, on pourra reprendre la même pente que la construction existante.
- c - Pour les bâtiments annexes ou bâtiments adossés, la pente n'est pas réglementée et la toiture peut ne présenter qu'un seul pan. Les toitures-terrasses sont admises si elles sont végétalisées.
- d - Sauf dans le cadre de projet de création architecturale étudié, les ouvertures dans les toits doivent être traitées sous forme de lucarnes traditionnelles (pendantes ou à la capucine), plus hautes que larges. Des châssis de toiture rampants sont acceptés s'ils sont plus hauts que larges. Ils seront non jointifs, leur implantation sera ordonnancée avec les ouvertures des façades.
- e - Les paraboles, en dehors de toute contrainte technique, doivent être implantées sur une face non visible de la voie publique.



Lucarne à la capucine



Lucarne pendante



A proscrire

## 2 - Pour les autres constructions (activités, loisirs...)

- a - Les matériaux de couverture ne doivent pas être brillants ou réfléchissants. Ils seront de nuance rouge vieille tuile ou gris anthracite ton ardoise en fonction de l'environnement et des autres bâtiments du site.

## **IV - Façades**

### RECOMMANDATIONS pour limiter l'impact sur l'environnement (Rappel du rapport de présentation)

- Sur les bâtiments traditionnels, on maintiendra dans la mesure du possible le matériau existant (réfection d'enduit à la chaux ton ocre par exemple...).
- Les enduits ciment-gris sont à proscrire car ils empêchent la façade de respirer et peuvent produire, à terme, des problèmes d'humidité.
- Les enduits retrouveront les teintes traditionnelles locales (enduit à la chaux utilisant les sables locaux, les sables de Loire) et ne doivent donc pas être trop clairs.

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

### **- Matériaux et couleurs des façades**

- a - Les matériaux employés doivent s'harmoniser avec le bâti traditionnel.
- b - Les façades doivent être enduites ou à défaut être peintes à moins que les matériaux utilisés soient, de par leur nature et leur mise en oeuvre, d'une qualité suffisante pour rester apparents. L'emploi à nu des matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un enduit ou d'un parement est interdit.
- c - Les enduits retrouveront les teintes traditionnelles locales (enduit à la chaux utilisant les sables locaux, les sables de Loire) et ne doivent donc pas être trop clairs.
- d - Les bardages en bois doivent être peints ou doivent respecter la couleur du bois (naturel, traité aux sels métalliques ou traité couleur bois naturel mat).
- e - Le blanc et les couleurs vives sont interdits.

### **- Percements des façades**

- a - Sur les bâtiments anciens traditionnels, les ouvertures anciennes (portes de grange, fenêtres, portes, autres percements...) ne doivent pas être modifiées pour recevoir des menuiseries standardisées. Les nouveaux percements seront proportionnés de manière à recevoir des menuiseries en harmonie avec celles existantes.
- b - Lors de réhabilitation, les jambages, linteaux et encadrements de fenêtres en pierre doivent rester apparents et les enduits doivent être arrêtés régulièrement sur leur pourtour. Les nouveaux percements seront traités à l'identique des percements anciens ou avec des matériaux d'aspect similaire..
- c - Sur les bâtiments de style traditionnel (bâti pavillonnaire), les ouvertures doivent être plus hautes que larges.

### **- Menuiseries, ferronneries, bardage**

- a - Les volets roulants sont admis. S'ils existent et sauf dispositions architecturales particulières, on maintiendra sur les constructions anciennes traditionnelles les volets battants (ils participent à la composition de la façade).
- b - Les bardages en bois doivent être peints ou doivent respecter la couleur naturel du bois (brut, traité aux sels métalliques ou traité couleur bois naturel mat).
- c - Tous les éléments traditionnellement réalisés en bois (menuiseries, encadrements de fenêtres, volets, lucarnes, poteaux, avant-toit, structure visible, façades des cabanes...) et les ferronneries doivent être peints.
- d - Les peintures doivent reprendre la couleur d'origine (réhabilitation) ou doivent avoir une teinte empruntée aux gammes traditionnelles locales, à savoir :
  - m - des couleurs mates adoucies par du beige ou du gris pour les menuiseries, volets...
  - n - idem ou des couleurs plus sombres pour les ferronneries.
- e - Les couleurs vives sont interdites.

## 2 - Pour les autres constructions agricoles

- a - Le bardage métallique brut est interdit.
- b - Les bardages en bois doivent être peints ou doivent respecter la couleur du bois (naturel, traité aux sels métalliques ou traité couleur bois naturel mat).
- c - Les bardages blancs ou de couleur vive sont interdits. La peinture doit être dans des tons gris-beige ou avoir une teinte empruntée aux gammes traditionnelles locales des menuiseries, à savoir des couleurs mates adoucies par du beige ou du gris.
- d - Les enduits retrouveront les teintes traditionnelles locales (enduit à la chaux utilisant les sables locaux, les sables de Loire) et ne doivent donc pas être trop clairs.

- e - L'emploi à nu des matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un enduit ou d'un parement est interdit. Les soubassements en agglomérés doivent être enduits ou masqué.
- f - Une attention particulière sera portée au soubassement dont la hauteur sera limitée et qui sera enduit (Toucre. Blanc et ciment gris interdit) ou masqué.

## V - Clôtures

### RECOMMANDATIONS pour limiter l'impact sur l'environnement (Rappel du rapport de présentation)

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

- a - Les murs de pierre et les haies traditionnelles existants en clôture doivent être conservés et restaurés si nécessaire. Seules les adaptations mineures nécessaires à l'accès de la construction, telle que le déplacement ou l'ouverture de porte ou portail, sont autorisées en reprenant les dispositifs adaptés au caractère de l'ouvrage. Les ouvertures devront être traitées, avec ou sans système de fermeture (ne pas laisser de murs effondrés...).
- b - Les clôtures agricoles ne sont pas réglementées. Seul l'emploi à nu des matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un enduit ou d'un parement est interdit.

#### - Pour les habitations

- c - La clôture n'est pas obligatoire. Si une clôture est installée, elle sera formée d'une haie d'essences locales feuillues diverses (essences résineuses interdites), éventuellement doublée d'un grillage qui sera, à terme, masqué par la haie, d'un mur plein ou d'un mur rehaussé d'une grille à claire-voie. c - La clôture ne doit pas dépasser 1,50 m du côté voie publique et 2 m sur les autres côtés.
- d - Les nouveaux ouvrages de clôture et de fermeture doivent être de modèle simple. Les piliers en matériaux étrangers à la région sont interdits.
- e - L'emploi à nu des matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un enduit ou d'un parement est interdit.
- f - Les haies seront composées d'essences locales diverses (au moins deux espèces différentes) pour retrouver l'aspect des haies bocagères existantes.
- g - Dans les secteurs inondables spécifiés par un « i », les clôtures ainsi que les éléments de séparation ou de protection intérieurs aux propriétés, ne peuvent comporter de mur plein d'une hauteur supérieure à 0,60 m, sauf pour la reconstruction à l'identique de clôtures anciennes ou pour assurer la continuité avec les clôtures existantes. Sinon, les clôtures seront entièrement ajourées à maille large (minimum 10 cm x 10 cm) ou à trois fils.

## 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

- a - Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme.
- b - 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. L'implantation des constructions doit respecter au mieux la végétation existante.
- c - En particulier, les haies, arbres isolés ou en alignement repérés au plan comme éléments du paysage à préserver au titre de l'article L.123-1-7 du code de l'urbanisme seront conservés si l'état sanitaire des végétaux le permet. Sinon, ils seront remplacés par des espèces équivalentes. Pour les haies, seules les adaptations mineures nécessaires à l'accès de la construction, telle que le déplacement ou l'ouverture de porte ou portail, sont autorisées en reprenant les dispositifs adaptés au caractère de l'ouvrage.
- d - d - Les espaces libres doivent être en grande partie végétalisés afin d'améliorer le cadre de vie, d'optimiser la gestion des eaux pluviales et de réduire les pics thermiques. Conformément à la loi sur l'eau, on veillera à limiter l'imperméabilisation des surfaces de stationnement et de circulation. On préférera des matériaux drainants (enrobé drainant, evergreen).
- e - Les aires de stationnement doivent être plantées.

# IV - ANNEXES

## RAPPEL

### **LES ELEMENTS DU PAYSAGE A PRESERVER**

---

Tous les travaux ayant pour effet de modifier un élément du paysage identifié sur le document graphique du P.L.U. doivent faire l'objet d'une autorisation préalable au titre des installations et travaux divers.

Les haies, arbres isolés ou en alignement repérés au plan comme éléments du paysage à préserver au titre de l'article L.123-1-7 du code de l'urbanisme seront conservés si l'état sanitaire des végétaux le permet. Sinon, ils seront remplacés par des espèces équivalentes. Pour les haies, seules les adaptations mineures nécessaires à l'accès de la construction, telle que le déplacement ou l'ouverture de portail, sont autorisées en reprenant les dispositifs adaptés au caractère de l'ouvrage.

### **PROTECTION DU PATRIMOINE ARCHEOLOGIQUE**

---

Dans les secteurs susceptibles de présenter des éléments de patrimoine archéologique, avant tous travaux (constructions, assainissement, labours profonds, etc.) 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.

Le décret n°2004-490 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 de 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. »

De plus, en application de l'article L.531-14 du code du patrimoine, en cas de découverte fortuite et afin d'éviter toute destruction de site qui serait alors sanctionnée par la législation relative à la protection du patrimoine archéologique (loi du 15 juillet 1980, articles 322-1 et 322-2 du nouveau code pénal), les découvertes de vestiges archéologiques doivent immédiatement être signalées au maire de la commune, lequel prévient la Direction régionale des affaires culturelles de Bourgogne – Service régional de l'archéologie.

## DEFINITIONS

### **HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

---

La hauteur absolue est mesurée à l'égout du toit ou à l'acrotère.

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 faite du mur.

### **EXTENSION MESUREE**

---

Par extension mesurée, il est entendu une extension de 30% de la surface hors œuvre nette (SHON).

## TENEMENT

---

Ensemble des parcelles appartenant à un même propriétaire.

## CONSEIL SUR LES HAIES

### AVANTAGES DE LA HAIE CHAMPETRE :

---

Une haie champêtre est constituée d'une association d'arbres et d'arbustes locaux, avec une dominante de feuillus, caducs pour la plupart, 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, cyprès, 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 ESSENCES LOCALES

---

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, hêtres, 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.

- |   |   |
|---|---|
| <ul style="list-style-type: none"><li>■ <u>Arbustes épineux</u> :<br/>Houx (<i>Hex aquifolium</i>)</li><li>■ <u>Arbustes persistants</u> :<br/>Buis (<i>Buxus sempervireus</i>)<br/>Troène commun (<i>Ligustrum vulgare</i>)</li><li>■ <u>Arbustes non persistants</u> :<br/>Cornouiller sanguin (<i>Cornus sanguinea</i>)<br/>Fusain d'Europe (<i>Euonymus europeae</i>)</li><li>■ <u>Arbustes à baies comestibles</u> :<br/>Groseillier à maquereau (<i>Ribes uva-crispa</i>)<br/>Noisetier</li></ul> | <ul style="list-style-type: none"><li>■ <u>Arbustes à fleurs et/ou à fruits décoratifs</u> :<br/>Viorne lantane (<i>Viburnum lantana</i>) (floraison blanche au printemps)<br/>Cornouiller mâle (<i>Cornus mas</i>) (floraison jaune au début du printemps)</li><li>■ <u>Arbres</u> :<br/>Charme commun (<i>Carpinus betulus</i>)<br/>Chêne pédonculé (<i>Quercus robur</i>)<br/>Chêne sessiles (<i>Quercus petraea</i>)<br/>Erable champêtre (<i>Acer campestre</i>)<br/>Hêtre (<i>Fagus sylvatica</i>)<br/>Saule sp. (<i>Salix sp.</i>)<br/>Noyer<br/>Frêne</li></ul> |
|---|---|