

**Département de la Nièvre
Commune de Challuy**

**P.L.U.
Plan Local d'Urbanisme**

3 - Règlement d'urbanisme

**ABW Warnant
Juin 2005**

Approbation : 29 juin 2005

Modifications : 11 juillet 2011

Révisions simplifiées 1 : 24 septembre 2012

Révisions simplifiées 2 : 17 juillet 2018

Révisions simplifiées 3 : 24 juin 2025

SOMMAIRE

TITRE I - DISPOSITIONS GENERALES	Page 2
TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES	4
CHAPITRE I - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA	5
CHAPITRE II -DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB	10
CHAPITRE III-DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UC	15
CHAPITRE IV - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UE	20
CHAPITRE V - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UI	25
TITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER	31
CHAPITRE VI - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AU	32
CHAPITRE VII - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE ZAU	39
TITRE IV - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES ET NATURELLES	41
CHAPITRE VIII - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A	42
CHAPITRE IX - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N	47
ANNEXES	57

TITRE I - DISPOSITIONS GENERALES

Le présent règlement est établi conformément aux articles L.123-1 et suivants du Code de l'urbanisme.

ARTICLE 1 -CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN

Le présent règlement s'applique à la totalité du territoire de la commune de CHALLUY.

ARTICLE 2 - PORTEE RESPECTIVE D U REGLEMENT A L'EGARD D'AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS

Sont et demeurent applicables sur le territoire communal :

2.1 - Les articles d'ordre public du Règlement National d'Urbanisme :

- R, 1 1 1 - 2 salubrité et sécurité publique;
- R.111-3-2 conservation et mise en valeur d'un site ou vestige archéologique;
- R.111- 4 desserte (sécurité des usagers) -accès - stationnement ;
- R.111-14-2 respect des préoccupations d'environnement;
- R.111-15 respect de l'action d'aménagement du territoire ;
- R.111-21 respect du patrimoine urbain, naturel et historique,

2.2 - Les articles L.111-9, L.111-10, L.123-5, L.123-7, L.313-7 du Code de l'Urbanisme, ainsi que l'article 7 de la loi n° 85-1496 du 31 décembre 1985 relative à l'aménagement foncier rural, sur le fondement desquels peut être opposé un sursis à statuer.

2.3 - L'article L. 421-4 du Code de l'Urbanisme, relatif aux opérations déclarées d'utilité publique.

2,4 - Les Servitudes d'Utilité Publique.

2,5 - Les périmètres visés à l'article R.123-19 du Code de l'Urbanisme, qui ont des effets sur l'occupation et l'utilisation des sols, et qui sont reportés à titre d'information sur les documents graphiques : ici, le périmètre des secteurs situés au voisinage des infrastructures de transport terrestre affectés par le bruit.

ARTICLE 3 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

3.1 - Le Plan Local d'Urbanisme (P.LU.) divise le territoire intéressé en zones urbaines et en zones naturelles.

Les zones peuvent comporter des secteurs spécifiques, assortis de règles particulières.

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

- Chapitre I Zone UA,
- Chapitre II Zone UB,
- Chapitre III Zone UC, comportant un secteur UCx,
- Chapitre IV Zone UE, comportant un secteur UEt,
- Chapitre V Zone UI, comportant un secteur UIc,

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

- Chapitre VI Zone 1AUe,
- Chapitre VII Zone 2AU,

Les zones agricoles sont repérées sur les documents graphiques par un sigle commençant par la lettre "A" et les zones naturelles par la lettre "N". Elles sont regroupées au Titre IV du présent règlement :

- Chapitre VIII Zone A, comportant un secteur Ax,
- Chapitre IX Zone N, comportant neuf secteurs : Ni, Nic, Nix, Nit, Nitx, Nr, Nrc, Nt et Nx,

3.2 - Le document graphique fait en outre apparaître :

- Les terrains classés comme espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer, auxquels s'appliquent les dispositions des articles L.130-1 à L.130-6 et R.130-1 à R.130-16 du Code de l'Urbanisme. Ils sont mentionnés à l'article 13 du règlement de chaque zone concernée.
- Les emplacements réservés pour la réalisation de voies et ouvrages publics, d'installations d'intérêt général ou d'espaces verts, recensés dans le document n°4 du présent dossier et auxquels s'appliquent notamment les dispositions des articles L. 123-9 et R.123-32 du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE 4 - ADAPTATIONS MINEURES

4.1 - Les règles et servitudes définies par le P.L.U. ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation, à l'exception des adaptations mineures aux seuls articles 3 à 13 du règlement de chaque zone. Il s'agit d'adaptations rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

4.2 - Lorsqu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux règles édictées par le règlement applicable à la zone, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité, ou tout au moins de ne pas aggraver la non-conformité de ces immeubles avec lesdites règles, ou qui sont sans effet à leur égard.

TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

CHAPITRE I

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA

CARACTERE DE LA ZONE :

Il s'agit d'une zone urbaine spécialisée, bâtie et équipée, située au sud du bourg, qui accueille le lycée agricole et doit permettre son évolution.

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

ARTICLE UA 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont Interdites les occupations et utilisations du sol autres que celles mentionnées à l'article AU et les occupations et utilisations du sol mentionné à l'article UA ne respectant pas les conditions énoncées.

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

- a) Les constructions liées au caractère de la zone, telles que locaux d'enseignement, de formation, d'hébergement ou de restauration, etc...
- b) Les aires de jeux, de sports et de loisirs, aires de stationnement, installations techniques diverses nécessaires au bon fonctionnement du lycée.
- c) Les bâtiments d'exploitation agricole nécessaires à l'activité de l'établissement, qu'ils comprennent ou non des installations classées pour la protection de l'environnement,
- d) Les constructions à usage d'habitation destinées aux personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance ou le gardiennage des constructions ou installations de la zone et les locaux annexes de cette habitation (garage, abri de jardin, ...).
- e) Les affouillements et exhaussements du sol de plus de 100 m² et de plus de 2 m de dénivelé correspondant aux besoins des constructions ou installations admises dans la zone, à condition qu'ils ne compromettent pas la stabilité des sols ou l'écoulement des eaux.
- f) Les bâtiments et ouvrages nécessaires au bon fonctionnement des services et réseaux publics et d'intérêt collectif (transformateurs, château d'eau...).

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

ARTICLE UA 3 - ACCES ET VOIRIE

1 - ACCES

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

2 - VOIRIE

- a) Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées dont les dimensions, formes et caractéristiques techniques sont adaptées à l'ensemble des fonctions qu'elles assurent, en particulier à la nature et à l'intensité du trafic qu'elles supportent ou des opérations qu'elles doivent desservir et à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiées.
- b) Ces voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie : plate-forme minimale de 3,50 m, hauteur sous porche minimale de 3,50m.

ARTICLE UA 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

I - EAU POTABLE

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

2 - ASSAINISSEMENT

a) Eaux usées

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

En l'absence de réseau collectif d'assainissement, les eaux et matières 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 réalisation de ce dernier.

b) Eaux pluviales

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

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

ARTICLE UA 5 - CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

a) Pour la réalisation d'un assainissement autonome, le terrain doit avoir une dimension suffisante avec un minimum de 1000 m² pour permettre la réalisation d'un dispositif conforme à la réglementation en vigueur et tenant compte de la nature 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 (transformateurs, château d'eau, lignes électriques...).

ARTICLE UA 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT

AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES

1 - Toute construction ou installation doit respecter les reculs minima suivants par rapport aux voies et aux emprises publiques:

6 mètres par rapport à l'alignement des voies publiques ou ouvertes à la circulation existante, à modifier ou à créer.

2- Toutefois, une implantation différente peut être admise si des raisons techniques, architecturales ou urbanistiques le justifient et à condition de ne pas nuire à la sécurité ou à l'exécution des travaux publics dans les cas suivants :

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

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

1 - 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 ($L \geq H/2 \geq 3$ mètres).

2-Toutefois, une implantation différente peut être admise si des raisons techniques, architecturales ou urbanistiques le justifient et à condition de ne pas nuire à la sécurité ou à l'exécution des travaux publics dans les cas suivants :

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

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

Non réglementé.

ARTICLE UA 9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE U A 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

1 - Hauteur absolue

La hauteur des constructions ne peut excéder 10 mètres.

2 - Toutefois, cette hauteur peut être dépassée:

- a) Dans le cas de reconstruction ou d'aménagement de bâtiments existants, sous réserve que la hauteur reconstruite n'excède pas la hauteur initiale,
- b) Pour les bâtiments et ouvrages nécessaires au bon fonctionnement des services publics
- c) Les bâtiments agricoles lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.

ARTICLE UA 11 - ASPECT EXTERIEUR

I- Principe général

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

b- Les pastiches d'architecture archaïque ou étrangère à la région, les imitations de matériaux sont interdits.

c - Tout ouvrage technique sera conçu et implanté avec soin pour assurer une intégration optimale dans l'environnement naturel et le domaine bâti.

II - Façades

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

b - Les enduits, lorsqu'ils sont nécessaires, doivent être de type traditionnel ou monocouche. Il sera préféré des enduits à la chaux. Les matériaux locaux (sable de Loire) peuvent servir de composant pour ces enduits, afin de retrouver les textures et teintes traditionnelles locales. Les enduits de ciment gris ou le blanc sont interdits.

c- Sur les bâtiments d'activités, une attention particulière sera portée au soubassement qui sera enduit ou masqué. Les soubassements en agglomérés doivent être enduits (Ton ocre, blanc et ciment gris interdit).

d - Les ouvertures verticales seront préférées aux ouvertures horizontales.

III - Toitures

1 - Pour les constructions à usage d'habitation (+annexes)

a - Les toitures peuvent être réalisées en ardoises ou en tuiles terre cuite (nuance vieille tuile), Les tuiles en fibrociment couleur anthracite ou vieille tuile, sont admises sous réserve qu'elles présentent un aspect similaire à la tuile ou l'ardoise. Les toitures peuvent être réalisées dans d'autres matériaux de couleur anthracite et vieille tuile, à l'exception de la tôle ondulée qui est interdite.

La toiture devra avoir au moins deux pentes qui seront comprises entre 40 et 45°, comme la plupart des constructions traditionnelles. Pour les bâtiments annexes ou bâtiments adossés, la pente n'est pas réglementée et la toiture peut ne présenter qu'une seule pente. Lors des extensions de bâtiments existants, la pente pourra être conservée.

b - Les toitures peuvent aussi être réalisées en zinc, cuivre, bois, etc. ou être végétalisées, pour permettre la création architecturale. Dans ce cas, le nombre de pentes et l'inclinaison ne sont pas réglementés. Les toitures terrasses sont admises.

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

a - Les matériaux de couverture doivent être de nuance rouge veille, tuile ou gris anthracite et ton ardoise en fonction de l'environnement et des autres bâtiments du site, à l'exception des matériaux énoncés à alinéa suivant.

b - Les toitures peuvent aussi être réalisées en zinc, cuivre, bois et conserver leur teinte naturelle ou encore être végétalisées, La tôle ondulée est interdite.

c - Pour les toitures en panneaux de fibre-ciment, la teinte naturelle peut être tolérée en fonction du site environnant, sinon, leur couleur sera vieille tuile ou ardoise teintée dans la masse ou par sels métalliques.

V - Sous-sols

a - Les reliefs artificiels pour créer des sous-sols sont interdits.

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

VI - Clôtures

a - Les murs constitués d'agglomérés de ciment bruts et de panneaux de béton préfabriqués sont interdits.

b- Le choix de la clôture non visible des voies et cheminements sera laissé libre sous réserve de l'alinéa précédent.

c- Le long des voies ouvertes à la circulation, s'il est prévu une clôture, elle sera constituée d'une haie composée d'essences locales diverses éventuellement doublé d'un grillage ou d'un muret d'une hauteur maximale de 1,30 m. Le mur doit être en maçonnerie enduite ou traité à l'identique du mur de façade de la construction principale. Il peut être rehaussé d'une grille ou de tout autre système à claire-voie et doublé éventuellement d'une haie. La hauteur totale de la clôture ne doit pas excéder 2 m.

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

En dehors des terrains faisant l'objet d'une exploitation agricole, les espaces libres de toute construction doivent être aménagés ou plantés, de même que les aires de stationnement

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

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

Non réglementé.

CHAPITRE II

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB

CARACTERE DE LA ZONE :

Il s'agit d'une zone urbaine affectée à l'habitat, aux services et aux activités de proximité, qui recouvre le bourg et les quartiers de Plagny et des Argougneaux.

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

ARTICLE UB 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Ne sont interdites que les occupations et utilisations du sol suivant :

- a) Les bâtiments d'exploitation agricole.
- b) Les constructions à usage industriel et les lotissements à usage d'activité.
- c) Le stationnement isolé de 6 caravanes et plus ou de 20 campeurs et plus pendant plus de trois mois sur un même terrain.
- d) Les terrains de camping et de caravanage, les parcs résidentiels de loisirs, les villages de vacances et résidences de tourisme
- e) Les parcs d'attraction ouverts au public
- f) Les aires d'accueil et de stationnement pour les gens du voyage
- g) Les garages collectifs et expositions-ventes de caravanes
- h) Les dépôts de véhicules hors d'usage susceptibles de contenir au moins 10 unités
- i) Les affouillements et exhaussements du sol de plus de 100 m² et de plus de 2 m de dénivelé.
- j) Les carrières et gravières
- k) Les nouvelles installations classées ou soumises à autorisation
- l) Les occupations et utilisations du sol visé à l'article UA 2. Si elles ne satisfont pas aux conditions énoncées.

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

- a) L'extension ou la transformation des installations classées pour la protection de l'environnement existantes sous réserve :
 - qu'elles présentent un caractère de service pour les habitants de la zone ou de l'agglomération ;
 - de ne pas augmenter les nuisances ;
 - que le volume et l'aspect extérieur des constructions soient compatibles avec le milieu environnant.
- b) Lorsque des constructions à usage d'habitation, sanitaire, scolaire ou hôtelier sont situées dans les zones de bruit figurant sur les plans, elles peuvent être 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 UB 3 - ACCES ET VOIRIE

1 - Accès

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

c) Sur une même unité foncière, un accès commun pourra être imposé à toutes les constructions implantées sur les parcelles issues de la division de la propriété d'origine.

2 - Voirie

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

b) Ces voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie :

Plate-forme minimale de 3,50 m, hauteur sous porche minimale de 3,50 m.

c) Aucune voie automobile nouvelle desservant plus de trois constructions ne doit avoir une largeur de plateforme inférieure à 6 mètres.

d) Les voies principales de desserte des lotissements de plus de 3 lots doivent prévoir en espace non privatif la possibilité de raccordement ultérieur avec les éventuels lotissements mitoyens.

e) Les voies en impasse desservant plus de deux logements doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour.

ARTICLE UB 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1- Eau potable

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

2 - Assainissement

a) Eaux usées

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

En l'absence de réseau collectif d'assainissement, les eaux et matières 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 réalisation de ce dernier.

b) Eaux pluviales

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

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

3 - Réseaux divers

Dans toute la mesure du possible, les réseaux divers de distribution (électricité, téléphone, ...) doivent être souterrains.

Cette disposition est obligatoire pour toute opération nouvelle (lotissement, groupe d'habitations...) à l'intérieur du périmètre de cette opération.

ARTICLE UB 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

- a) Pour la réalisation d'un assainissement autonome, le terrain doit avoir une dimension suffisante avec un minimum de 1000 m² pour permettre la réalisation d'un dispositif conforme à la réglementation en vigueur et tenant compte de la nature 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 (transformateurs, château d'eau, lignes électriques...).

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

1 - Toute construction ou installation doit respecter les reculs minima suivants par rapport aux voies et aux emprises publiques :

- a) 6 mètres par rapport à l'alignement des voies publiques ou ouvertes à la circulation existante, à modifier ou à créer et des chemins de halage.
- b) 20 mètres par rapport au rail le plus proche vis-à-vis des voies ferrées:

2- Toutefois, une implantation différente peut être admise si des raisons techniques, architecturales ou urbanistiques le justifient et à condition de ne pas nuire à la sécurité ou à l'exécution des travaux publics dans les cas suivants :

- a) Dans le cas d'aménagement ou d'extension de bâtiments existants qui ne sont pas implantés selon les prescriptions du P.L.U,
- b) Pour les bâtiments et ouvrages nécessaires au bon fonctionnement des services et réseaux publics et d'intérêt collectif ainsi que des voies navigables.

ARTICLE UB 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

1- 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 ($L \geq H/2 \geq 3$ mètres).

2- Toutefois, une implantation différente peut être admise si des raisons techniques, architecturales ou urbanistiques le justifient et à condition de ne pas nuire à la sécurité ou à l'exécution des travaux publics dans les cas suivants :

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

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

Non réglementé.

ARTICLE UB 9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE U B10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

1 - Hauteur absolue

La hauteur des constructions ne peut excéder 7 mètres avec un niveau de combles habitables.

2 – Toutefois, cette hauteur peut être dépassée :

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

ARTICLE UB 11 - ASPECT EXTERIEUR

I - Principe général

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

II - Façades

1 - Pour les constructions à usage d'habitation (+ annexes)

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

2- Pour les constructions à usage d'activité

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

III –Toitures

La pente et les matériaux des toits ne sont pas réglementés

V - Sous-sols

a - Les reliefs artificiels pour créer des sous-sols sont interdits.

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

VI - Clôtures

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

b- Les murs constitués d'agglomérés de ciment bruts et de panneaux de béton préfabriqués sont interdits.

c - Le choix de la clôture non visible des voies et cheminements sera laissé libre sous réserve des alinéas précédents.

d- Le long des voies ouvertes à la circulation, s'il est prévu une clôture, elle sera constituée d'une haie composée de préférence d'essences locales diverses éventuellement doublée d'un grillage ou d'un muret d'une hauteur maximale de 1,30 m. Le mur doit être en maçonnerie enduite ou traité à l'identique du mur de façade de la construction principale. Il peut être rehaussé d'une grille ou de tout autre système à claire-voie et doublé éventuellement d'une haie: La hauteur totale de la clôture ne doit pas excéder 2 m.

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

L'implantation des constructions doit respecter au mieux la végétation existante. Les espaces libres de toute construction, privés ou communs, doivent être aménagés ou plantés, de même que les aires de stationnement.

Il est préférable d'utiliser des essences locales pour les haies afin de retrouver le type de haies que l'on rencontre sur les secteurs naturels de la commune et assurer ainsi une bonne insertion des constructions dans le site. On évitera les thuyas, cyprès et lauriers.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UB 14- COEFFICIENT D'OCCUPATION D U SOL (C.O.S.)

Le coefficient d'occupation du sol est fixé à 0,30.

Il est porté à 0,40 pour les opérations raccordées au réseau d'assainissement collectif.

Le C.O.S. n'est pas applicable aux constructions et aménagements de bâtiments à usage scolaire, sanitaire ou hospitalier, ni aux équipements d'infrastructure.

CHAPITRE III

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UC

CARACTERE DE LA ZONE :

Il s'agit d'une zone urbaine faiblement équipée (absence de réseau collectif d'assainissement) en grande partie urbanisée correspondant aux hameaux d'Aglan, de Yopson, du Vernay et de la Chaume des Pendus.

Elle comporte le secteur **UCx** au hameau du Vernay, dont les terrains sont susceptibles de renfermer des vestiges archéologiques.

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

ARTICLE UC 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Ne sont interdites que les occupations et utilisations du sol suivant :

- a) Les lotissements à usage d'habitation
- b) Les bâtiments d'exploitation agricole.
- c) Les constructions à usage industriel et les lotissements à usage d'activité.
- d) Le stationnement isolé de 6 caravanes et plus ou de 20 campeurs et plus pendant plus de trois mois sur un même terrain.
- e) Les terrains de camping et de caravanage, les parcs résidentiels de loisirs, les villages de vacances et résidences de tourisme
- f) Les parcs d'attraction ouverts au public.
- g) Les aires d'accueil et de stationnement pour les gens du voyage
- h) Les garages collectifs et expositions-ventes de caravanes
- i) Les dépôts de véhicules hors d'usage susceptibles de contenir au moins 10 unités.
- j) Les affouillements et exhaussements du sol de plus de 100 m² et de plus de 2 m de dénivelé
- k) Les carrières et gravières
- l) Les nouvelles installations classées ou soumises à autorisation
- m) Les occupations et utilisations du sol visé à l'article UC 2, si elles ne satisfont pas aux conditions énoncées.

ARTICLE UC 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITONS PARTICULIERES

- a) L'extension ou la transformation des installations classées pour la protection de l'environnement existantes sous réserve :
 - qu'elles présentent un caractère de service pour les habitants de la zone ou de l'agglomération ;
 - de ne pas augmenter les nuisances ;
 - que le volume et l'aspect extérieur des constructions soient compatibles avec le milieu environnant.
- b) Lorsque des constructions à Usage d'habitation, sanitaire, scolaire ou hôtelier sont situées dans les zones de bruit figurant sur les plans, elles peuvent être 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 UC 3 - ACCES E T VOIRIE

1- Accès

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

2 - Voirie

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

Plate-forme minimale de 3,50 m, hauteur sous porche minimale de 3,50 m.

ARTICLE UC 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 - Eau potable

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

2 - Assainissement

a) Eaux usées

Les constructions et installations doivent diriger leurs eaux et matières usées sur des dispositifs de traitement agréés et éliminées conformément à la réglementation en vigueur, et à condition que la taille et la nature hydrogéologique du terrain le permettent. Le dispositif doit pouvoir être déconnecté, pour un raccordement direct de la construction ou de l'installation au réseau collectif lors de la réalisation de ce dernier.

b) Eaux pluviales

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

ARTICLE UC 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

- a) Pour la réalisation d'un assainissement autonome, le terrain doit avoir une dimension suffisante avec un minimum de 1000 m² pour permettre la réalisation d'un dispositif conforme à la réglementation en vigueur et tenant compte de la nature 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 (transformateurs, château d'eau, lignes électriques...).

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

1 - Toute construction ou installation doit respecter les reculs minima suivants par rapport aux voies et aux emprises publiques:

- 6 mètres par rapport à l'alignement des voies publiques ou ouvertes à la circulation.

2- Toutefois, une implantation différente peut être admise si des raisons techniques, architecturales ou urbanistiques le justifient et à condition de ne pas nuire à la sécurité ou à l'exécution des travaux publics dans les cas suivants :

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

ARTICLE UC 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

1 - Principe

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 ($L \geq H/2 \geq 3$ mètres).

2- Toutefois, une implantation différente peut être admise si des raisons techniques, architecturales ou urbanistiques le justifient et à condition de ne pas nuire à la sécurité ou à l'exécution des travaux publics dans les cas suivants :

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

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

Non réglementé.

ARTICLE UC 9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE UC 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

1 - Hauteur absolue

La hauteur des constructions ne peut excéder 7 mètres avec un niveau de combles habitables.

2- Toutefois cette hauteur peut être dépassée :

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

ARTICLE UC 11 - ASPECT EXTERIEUR

I- Principe général

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

II-Façades

1 - Pour les constructions à usage d'habitation (+ annexes)

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

2 - Pour les constructions à usage d'activité

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

III - Toitures

1- Pour les constructions à usage d'habitation (+annexes)

- a - Les toitures peuvent être réalisées en ardoises ou en tuiles terre cuite (nuance vieille tuile). Les tuiles en fibre-ciment couleur anthracite ou vieille tuile, sont admises sous réserve qu'elles présentent un aspect similaire à la tuile ou l'ardoise. Les toitures peuvent être réalisées dans d'autres matériaux de couleur anthracite et vieille tuile, à l'exception de la tôle ondulée qui est interdite.
La toiture devra avoir au moins deux pentes qui seront comprises entre 40 et 45°, comme la plupart des constructions traditionnelles. Pour les bâtiments annexes ou bâtiments adossés, la pente n'est pas réglementée et la toiture peut ne présenter qu'une seule pente. Lors des extensions de bâtiments existants, la pente pourra être conservée.
- b- Les toitures peuvent aussi être réalisées en zinc, cuivre, bois, etc. ou être végétalisées pour permettre la création architecturale. Dans ce cas, le nombre de pentes et l'inclinaison ne sont pas réglementés. Les toitures terrasses sont admises.

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

- a - Dans les zones urbaines, les constructions à usage d'activités doivent s'intégrer le mieux possible aux constructions environnantes, en particulier en ce qui concerne les toitures: les toits à deux pentes en tuile ou en ardoises entre 40 et 45° seront préférés si le volume du bâtiment le permet ;

Plan Local d'Urbanisme de la commune de Challuy - Règlement

Juin 2005

Sinon, la pente sera comprise entre 35 et 38° sauf pour les extensions de bâtiments existants pour lesquelles la pente existante pourra être conservée. La pente peut être plus faible si elle est cachée par un bandeau d'acrotère horizontal.

b- Les matériaux de couverture doivent être de nuance rouge vieille tuile ou gris anthracite ton ardoise en fonction de l'environnement et des autres bâtiments du site, à l'exception des matériaux énoncés à l'alinéa suivant

c - Les toitures peuvent aussi être réalisées en zinc, cuivre, bois et conserver leur teinte naturelle ou encore être végétalisées, La tôle ondulée est interdite.

d- Pour les toitures en panneaux de fibre-ciment, la teinte naturelle peut être tolérée en fonction du site environnant, sinon, leur couleur sera vieille tuile ou ardoise teintée dans la masse ou par sels métalliques.

V - Sous-sols

a - Les reliefs artificiels pour créer des sous-sols sont interdits.

b- Les sous-sols sont à éviter. Dans le cas contraire, le niveau du plancher du rez de chaussée sera limité à +0,50 mètre au maximum par rapport au terrain naturel avant construction.

VI - Clôtures

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

b- Les murs constitués d'agglomérés de ciment bruts et de panneaux de béton préfabriqués sont interdits.

c- Le choix de la clôture non visible des voies et chemins sera laissé libre sous réserve des alinéas précédents.

d- Le long des voies ouvertes à la circulation, s'il est prévu une clôture, elle sera constituée d'une haie composée de préférence d'essences locales diverses éventuellement doublée d'un grillage ou d'un muret d'une hauteur maximale de 1,30 m. Le mur doit être en maçonnerie enduite ou traité à l'identique du mur de façade de la construction principale. Il peut être rehaussé d'une grille ou de tout autre système à claire voie et doublé éventuellement d'une haie. La hauteur totale de la clôture ne doit pas excéder 2 m.

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

L'implantation des constructions doit respecter au mieux la végétation existante. Les espaces libres de toute construction, privés ou communs, doivent être aménagés ou plantés, de même que les aires de stationnement.

Il est préférable d'utiliser des essences locales pour les haies afin de retrouver le type de haies que l'on rencontre sur les secteurs naturels de la commune et assurer ainsi une bonne insertion des constructions dans le site. On évitera les thuyas, cyprès et lauriers.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

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

Non réglementé.

CHAPITRE IV

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UE

CARACTERE DE LA ZONE :

Il s'agit d'une zone d'activités qui prend en compte des entreprises existantes. Elle comprend :

- la zone **UE** proprement dite, au Message, le long de l'autoroute A 77,
- le secteur **UEt**, à Pont Carreau, compris dans le périmètre de protection contre les risques technologiques.

SECTION I - NATURE D E L'OCCUPATION ET D E L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE UE 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol autres que celles mentionnées à l'article UE2 et celles autorisées à l'article UE 2 si elles ne respectent pas les conditions énoncées.

ARTICLE UE 2 - OCCUPATIONS E T UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

- a) L'aménagement ou l'extension des constructions existantes autres que celles autorisées dans la zone et la construction de leurs annexes, les ouvrages ou installations qui leur sont liées.
- b) En cas de sinistre, la reconstruction sur place et sans changement d'affectation d'un bâtiment préexistant, dans la limite de la S.H.O.N. initiale.
- c) Les constructions complémentaires ou annexes nécessaires à l'activité des établissements de la zone (locaux d'activité, bureaux, salle de réunion d'entreprise...).
- d) La création, l'extension ou la transformation des installations classées pour la protection de l'environnement, nécessaires à l'activité des établissements existants sous réserve :
 - qu'elles n'entraînent pour le voisinage aucune incommodité et, en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucune insalubrité ni aucun sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens ;
 - que le volume et l'aspect extérieur des constructions soient compatibles avec le milieu environnant.
- e) Les constructions à usage d'activités tels les commerces, l'artisanat, les bureaux et services, les industries et entrepôts commerciaux...
- f) Les lotissements à usagé d'activités.
- g) Les dépôts de véhicules susceptibles de contenir au moins 10 unités.
- h) Les constructions à usage d'habitation destinées aux personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la surveillance ou le gardiennage des constructions ou installations de la zone et les locaux annexes de cette habitation (garage, abri de jardin, ...).
- i) Les bâtiments et ouvrages nécessaires au bon fonctionnement des services et réseaux publics et d'intérêt collectif (transformateurs, château d'eau...).

Dans le secteur UEt :

- a) Les constructions ou l'extension des constructions à usage industriel lié à l'activité qui engendre les distances de protection dans la mesure où elles ne modifient pas les zones de risques.
- b) Les modifications des constructions existantes à usage d'habitation ou de bureau sans changement de destination. Cette extension doit être réalisée en une seule fois, éventuellement sous forme d'annexes fonctionnelles séparées du bâtiment principal. Pour les constructions à usage d'habitation, l'extension ne doit pas créer de logement supplémentaire et doit rester dans la limite de 20 m² de surface de plancher hors œuvre brute.
- c) Les ouvrages techniques d'intérêt public à condition qu'ils ne soient pas destinés à recevoir du public ou d'être utilisés par celui-ci et qu'ils ne soient pas susceptibles d'affecter la sécurité des installations en place.
- d) La reconstruction à l'identique des bâtiments, équipements ou aménagements détruits totalement ou partiellement est autorisée, sauf pour les établissements recevant du public.

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

ARTICLE UE 3 - ACCÈS ET VOIRIE

1 - Accès

Pour être constructible, un terrain doit comporter un accès automobile à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin ou éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code civil.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

2 - Voirie

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiées.

Ces voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie: plateforme minimale de 3,50 m, hauteur sous porche minimale de 3,50 m, rayon intérieur minimal de 8 m.

Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre à tout véhicule desservant la zone de faire aisément demi-tour.

ARTICLE UE 4 - DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

1 - Eau potable

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

2 - Assainissement

a) Eaux usées

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

En l'absence de réseau collectif d'assainissement, les eaux et matières 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 réalisation de ce dernier.

L'évacuation des eaux usées industrielles dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un prétraitement et à une autorisation du gestionnaire de réseau.

b) Eaux pluviales

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

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

ARTICLE UE 5 - CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

a) Pour la réalisation d'un assainissement autonome, le terrain doit avoir une dimension suffisante avec un minimum de 1000 m² pour permettre la réalisation d'un dispositif conforme à la réglementation en vigueur et tenant compte de la nature 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 (transformateurs, château d'eau, lignes électriques...).

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

1 - Toute construction ou installation doit respecter les reculs minima suivants par rapport aux voies et aux emprises publiques :

- a) 100 mètres par rapport à l'axe de l'autoroute A77,
- b) 25 mètres par rapport à l'axe de la RD 976,
- c) 10 mètres par rapport à l'alignement des autres voies publiques et des voies ouvertes à la circulation,
- d) 20 mètres par rapport au rail le plus proche vis-à-vis des voies ferrées.

2 - Toutefois, une implantation différente peut être admise si des raisons techniques, architecturales ou urbanistiques le justifient et à condition de ne pas nuire à la sécurité ou à l'exécution des travaux publics dans les cas suivants :

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

ARTICLE UE 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

1 - Principe

À 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 ($L \geq H/2 \geq 3$ mètres).

2 - Toutefois, une implantation différente peut être admise si des raisons techniques, architecturales ou urbanistiques le justifient et à condition de ne pas nuire à la sécurité ou à l'exécution des travaux publics dans les cas suivants :

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

ARTICLE UE 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME UNITÉ FONCIÈRE

Non réglementé.

ARTICLE UE 9 - EMPRISE AU SOL

La surface maximale d'emprise des constructions par rapport à la superficie du terrain ne peut excéder 60 %.

ARTICLE UE 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

1 - Hauteur absolue

La hauteur des constructions ne peut excéder 10 mètres pour les constructions à usage d'activités, 7 mètres et un seul niveau de combles habitables pour les constructions à usage d'habitation.

2 - Toutefois, cette hauteur peut être dépassée :

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

ARTICLE UE 11 - ASPECT EXTÉRIEUR

I - Généralités

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

II - Toitures

- a) La pente et les matériaux des toits ne sont pas réglementés.

III - Bâtiments annexes

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

IV - Sigle, raison sociale, enseigne, publicité

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

V - Abords et clôtures

- a) Les abords des bâtiments d'activités devront être paysagés. Une haie composée de préférence d'essences locales diverses sera plantée en clôture. Des rideaux boisés, alignements d'arbres, bosquets... devront accompagner le bâtiment, en fonction de sa visibilité et du site environnant.
- b) Le grillage, s'il est indispensable pour des raisons techniques ou de sécurité, sera implanté à l'intérieur de la parcelle par rapport à la haie qui se situera sur la limite séparative. La hauteur du grillage est fixée à 1,20 mètre (sauf nécessités techniques), la haie ne devant pas le laisser apparaître à terme.

ARTICLE UE 12 - STATIONNEMENT DES VÉHICULES

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

Les espaces libres de toute construction et les aires de stationnement doivent être aménagés ou plantés. Il est préférable d'utiliser des essences locales pour les haies afin de retrouver le type de haies que l'on rencontre sur les secteurs naturels de la commune et assurer ainsi une bonne insertion des constructions dans le site. On évitera les thuyas, cyprès et lauriers.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION D U SOL
--

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

Non réglementé.

CHAPITRE V

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UI

CARACTÈRE DE LA ZONE :

Zone urbaine correspondant à la partie urbanisée de la zone inondable en aléa fort et donc exclue du champ d'expansion des crues dans le projet de protection contre les inondations de la Loire.
Elle correspond aux quartiers bâtis le long de la RN 7, du faubourg de Lyon jusqu'au Clos Ry.
Elle comporte un secteur UIc pour les terrains inclus dans le périmètre de protection éloigné du puits de captage, dans lequel les constructions doivent être raccordées au réseau collectif d'assainissement.

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

ARTICLE UI 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol autres que celles mentionnées à l'article UI 2, et celles autorisées à l'article UI 2 si elles ne respectent pas les conditions énoncées. En particulier, sur le secteur UI sont interdits :

- a) Les sous-sols situés sous le niveau naturel.
- b) Les nouveaux bâtiments à usage scolaire, hébergeant des populations vulnérables ou à mobilité réduite tels que les hôpitaux, cliniques, maisons de retraite, centres de postcure, ou à vocation de sécurité tels que les centres de secours et casernes de gendarmerie.
- 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.
- d) Les activités nouvelles de fabrication ou de stockage de produits dangereux ou polluants.

ARTICLE UI 2 - TYPES D'OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL SOUMISES À CONDITIONS PARTICULIÈRES

a) La reconstruction après sinistre de bâtiments existants régulièrement autorisés est admise dans la limite de l'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 UI 9-b ;
- 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.

L'emprise au sol à prendre en compte pour l'application de cette règle est celle existant à la date d'approbation du PPRI (17 décembre 2001).

d) En cas de surélévation d'une construction existante régulièrement autorisée qui ne comporte pas d'étage habitable au-dessus des plus hautes eaux connues, les travaux doivent conduire à doter la construction d'un tel étage, possédant des ouvertures suffisantes pour permettre l'évacuation par l'extérieur des habitants en cas d'inondation.

e) Le changement de destination d'un bâtiment existant régulièrement autorisé en habitation n'est admis que s'il est possible de créer un étage habitable au-dessus des plus hautes eaux connues, doté d'ouvertures suffisantes pour permettre l'évacuation par l'extérieur des habitants en cas d'inondation.

f) 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 :

- 10% pour les constructions à usage d'habitation,
- 20% pour les constructions à usage d'activités économiques (industrielles, artisanales, commerciales et agricoles - sauf les serres) et de bureaux ou services.

g) Le stockage de produits dangereux ou polluants nécessaires aux activités existant dans la zone à la date d'approbation du PPRI est admis s'il est réalisé suivant les conditions énoncées ci-dessus.

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

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

ARTICLE UI 3 - ACCES ET VOIRIE

1 - Accès

Pour être constructible, un terrain doit comporter un accès automobile à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin ou éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

2 - Voirie

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiées.

Ces voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie : plate-forme minimale de 3,50 m, hauteur sous porche minimale de 3,50 m.

ARTICLE UI 4 - DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

1 - Eau potable

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

2 - Assainissement

a) Eaux usées

Toute construction ou installation doit évacuer ses eaux et matières usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement en respectant les caractéristiques de ce réseau. Dans le secteur Ulc, ce raccordement au réseau collectif conditionne toute construction générant des eaux usées.

Dans le reste de la zone, en l'absence de réseau collectif, les constructions et installations peuvent être autorisées, sous réserve que leurs eaux et matières usées soient dirigées sur des dispositifs de traitement agréés et éliminées conformément à la réglementation en vigueur, et à condition que la taille et la nature hydrogéologique du terrain le permettent. Ces dispositifs doivent être conçus de manière à pouvoir être raccordés au réseau collectif d'assainissement dès sa réalisation.

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

b) Eaux pluviales

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

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

ARTICLE UI 5 - CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

a) Pour la réalisation d'un assainissement autonome, le terrain doit avoir une dimension suffisante avec un minimum de 1000 m² pour permettre la réalisation d'un dispositif conforme à la réglementation en vigueur et tenant compte de la nature 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 (transformateurs, château d'eau, lignes électriques...).

ARTICLE UI 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES

1 - Toute construction ou installation doit respecter les reculs minima suivants par rapport aux voies et aux emprises publiques :

- a) 6 mètres par rapport à l'alignement des voies publiques ou ouvertes à la circulation existante, à modifier ou à créer, et des chemins de halage.
- b) 6 mètres par rapport aux berges des cours d'eau et ruisseaux.
- c) 20 mètres par rapport au rail le plus proche des voies ferrées.

2 - Toutefois, une implantation différente peut être admise si des raisons techniques, architecturales ou urbanistiques le justifient, à condition de ne pas nuire à la sécurité ou à l'exécution des travaux publics dans les cas suivants :

- a) Dans le cas d'aménagement ou d'extension de bâtiments existants qui ne sont pas implantés selon les prescriptions du P.L.U.
- b) Pour les bâtiments et ouvrages nécessaires au bon fonctionnement des services et réseaux publics et d'intérêt collectif ainsi que des voies navigables.
- c) Pour favoriser l'écoulement des eaux en cas de crue.

ARTICLE UI 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

1 - 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 rapprochée doit être au moins égal à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à trois mètres ($L \geq H/2 \geq 3$ mètres).

2 - Toutefois, une implantation différente peut être admise si des raisons techniques, architecturales ou urbanistiques le justifient et à condition de ne pas nuire à la sécurité ou à l'exécution des travaux publics dans les cas suivants :

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

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

ARTICLE UI 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME UNITÉ FONCIÈRE

Non réglementé.

ARTICLE UI 9 - EMPRISE AU SOL

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 et leurs annexes,
- 20 % pour les constructions à usage d'activités artisanales, commerciales ou de service.

Lorsqu'un terrain accueille des constructions de destinations différentes, l'emprise totale est limitée à 20 % de la superficie du terrain, sans que l'emprise des seules constructions à usage d'habitation puisse excéder 10 % de cette superficie.

2 - Toutefois, une emprise supérieure peut être 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 existant à la date d'approbation du PPRI, conformément à l'article UI 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.

L'emprise au sol à prendre en compte pour l'application de cette règle est celle existant à la date d'approbation du PPRI.

ARTICLE UI 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

1 - Hauteur absolue

La hauteur des constructions ne peut excéder 7 mètres. Un seul niveau de combles habitables est autorisé. Les constructions à usage d'habitation doivent comporter un niveau habitable au-dessus des plus hautes eaux connues.

2 - Toutefois, cette hauteur peut être dépassée :

a) Dans le cas de reconstruction ou d'aménagement de bâtiments existants, sous réserve que la hauteur reconstruite n'excède pas la hauteur initiale et que la reconstruction ne porte pas atteinte à l'ensemble urbain dans lequel elle s'inscrit.
b) Pour les bâtiments et ouvrages nécessaires au bon fonctionnement des services publics lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.

ARTICLE UI 11 - ASPECT EXTERIEUR

I - Principe général

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

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

II - Façades

Pour les constructions à usage d'habitation (+ annexes) :

- a) Les matériaux et couleurs utilisés doivent s'harmoniser avec le bâti environnant ou traditionnel.
- b) L'emploi à nu des matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un enduit ou d'un parement, tels que briques creuses, aggloméré, est interdit.
- c- Les enduits, lorsqu'ils sont nécessaires, doivent être de type traditionnel ou monocouche, il sera préféré des enduits à la chaux. Les matériaux locaux (sable de Loire) peuvent servir de composant pour ces enduits, afin de retrouver les textures et teintes traditionnelles locales. Les enduits de ciment gris ou le blanc sont interdits.
- d- Pour les bâtiments de style traditionnel, il sera préféré des ouvertures plus hautes que larges. Une attention particulière sera apportée à l'ordonnancement des fenêtres.
- e- Les anciennes menuiseries bois doivent être réhabilitées autant que possible à l'identique.

2 - Pour les constructions à usage d'activité

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

III - Toitures

1 - Pour les constructions à usage d'habitation (+ annexes)

- a- Les toitures peuvent être réalisées en ardoises ou en tuiles terre cuite (nuance vieille tuile). Les tuiles en fibrociment couleur anthracite ou vieille tuile, sont admises sous réserve qu'elles présentent un aspect similaire à la tuile ou l'ardoise. Les toitures peuvent être réalisées dans d'autres matériaux de couleur anthracite et vieille tuile, à l'exception de la tôle ondulée qui est interdite.
La toiture devra avoir au moins deux pentes qui seront comprises entre 40 et 45°, comme la plupart des constructions traditionnelles. Pour les bâtiments annexes ou bâtiments adossés, la pente n'est pas réglementée et la toiture peut ne présenter qu'une seule pente. Lors des extensions de bâtiments existants, la pente pourra être conservée.

- b- Les toitures peuvent aussi être réalisées en zinc, cuivre, bois, etc..., ou être végétalisées, pour permettre la création architecturale. Dans ce cas, le nombre de pentes et l'inclinaison ne sont pas réglementés. Les toitures terrasses sont admises.

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

- a- Dans les zones urbaines, les constructions à usage d'activités doivent s'intégrer le mieux possible aux constructions environnantes, en particulier en ce qui concerne les toitures : les toits à deux pentes en tuile ou en ardoises entre 40 et 45° seront préférés si le volume du bâtiment le permet, sinon, la pente sera comprise entre 35 et 38° sauf pour les extensions de bâtiments existants pour lesquelles la pente existante pourra être conservée. La pente peut être plus faible si elle est cachée par un bandeau d'acrotère horizontal.

b- Les matériaux de couverture doivent être de nuance rouge vieille tuile ou gris anthracite ton ardoise en fonction de l'environnement et des autres bâtiments du site.

c- Les toitures en tôle ondulée sont interdites.

d- Pour les toitures en panneaux de fibre-ciment, la teinte naturelle peut être tolérée en fonction du site environnant, sinon, leur couleur sera vieille tuile ou ardoise teintée dans la masse ou par sels métalliques.

V - Sous-sols

a- Les sous-sols sont interdits.

VI - Clôtures

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

b- Les murs constitués d'agglomérés de ciment bruts et de panneaux de béton préfabriqués sont interdits.

c- Les clôtures doivent être ajourées pour ne pas gêner l'écoulement des eaux.

ARTICLE UI 12 - STATIONNEMENT DES VÉHICULES

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 UI 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les espaces laissés libres de toute occupation doivent être prioritairement affectés aux espaces verts ou à des équipements sportifs ou de loisirs.

Il est préférable d'utiliser des essences locales pour les haies afin de retrouver le type de haies que l'on rencontre sur les secteurs naturels de la commune et assurer ainsi une bonne insertion des constructions dans le site. On évitera les thuyas, cyprès et lauriers.

SECTION III - POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

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

Non réglementé.

TITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

CHAPITRE VI

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AU

CARACTERE DE LA ZONE :

Il s'agit d'une zone à caractère naturel de la commune destinée à être ouverte à l'urbanisation où les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité à la périphérie immédiate de la zone ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone.

Cette zone située au niveau du Pré de la Chapelle, en arrière de la structure centrale du Bourg, est proche des écoles, des bâtiments publics et permet de relier les zones urbaines UB de part et d'autre du Château de MAUCOUVENT.

Le secteur « 1 AUe », est la zone d'activités des Argougniaux, réservée à l'accueil des activités artisanales, industrielles et commerciales.

Les constructions à usage d'habitations ou d'activité, suivant le secteur, peuvent y être admises lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble. Cet aménagement d'ensemble pourra être réalisé en une ou plusieurs tranches en respectant le schéma d'ensemble approuvé par la collectivité.

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

ARTICLE 1AU 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites :

- les occupations et utilisations du sol autres que celles mentionnées à l'article 1AU 2.
- les occupations et utilisations du sol visé à l'article 1AU 2, si elles ne satisfont pas aux conditions énoncées.
- les affouillements et exhaussements de sol visés à l'article R.442-2 alinéa C du Code de l'urbanisme, s'ils ne sont pas liés à des travaux de construction,
- l'ouverture et l'exploitation de carrières,
- les constructions à usage agricole,
- le stationnement isolé (de plus de trois mois) des caravanes (sauf sur le terrain où est implantée la résidence de l'utilisateur), les terrains aménagés pour l'accueil des campeurs, les garages collectifs de caravanes,
- les parcs résidentiels de loisirs et les habitations légères de loisirs,
- les dépôts de véhicules et de ferrailles sauf dans le secteur 1 AUe.

ARTICLE 1AU 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À CONDITIONS PARTICULIÈRES

Si les conditions énoncées suivantes sont respectées :

- l'urbanisation doit être réalisée lors d'une opération d'ensemble ;
- l'opération ne doit pas compromettre l'organisation rationnelle ultérieure de l'ensemble de la zone ;
- l'opération doit être immédiatement raccordable aux divers réseaux publics, y compris l'assainissement collectif ;
- les équipements internes à l'opération et ceux nécessités par le raccordement aux divers réseaux publics soient pris en charge par le pétitionnaire,

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont admises :

- a) les constructions individuelles et les opérations d'ensemble sous réserve de respecter les orientations d'aménagement (annexées au présent dossier). Cet aménagement d'ensemble pourra être réalisé en une ou plusieurs tranches en respectant le schéma d'ensemble approuvé par la collectivité.
- b) les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration sous réserve qu'elles soient, par leur destination, liées à l'habitation et à l'activité urbaine et que soient prises toutes les dispositions nécessaires pour qu'elles n'entraînent pas de risques ou de nuisances incompatibles avec celles-ci.

Dans le secteur 1 AU :

- a) les constructions à usage d'activités tels les commerces, l'artisanat, les bureaux et services, les industries et entrepôts commerciaux...
- b) la création, l'extension ou la transformation des installations classées pour la protection de l'environnement, sous réserve :
 - qu'elles n'entraînent pour le voisinage aucune incommodité et, en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucune insalubrité ni aucun sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens ;
 - que le volume et l'aspect extérieur des constructions soient compatibles avec le milieu environnant.
- c) les lotissements à usage d'activités.
- d) les dépôts de véhicules susceptibles de contenir au moins 10 unités.
- e) les constructions à usage d'habitation destinées aux personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la surveillance ou le gardiennage des constructions ou installations de la zone et les locaux annexes de cette habitation (garage, abri de jardin, ...).
- f) les bâtiments et ouvrages nécessaires au bon fonctionnement des services et réseaux publics et d'intérêt collectif (transformateurs, château d'eau...).
- g) les affouillements et exhaussements du sol de plus de 100 m² et de plus de 2 m de dénivelé qui constituent l'accompagnement de constructions prévues aux alinéas a) et b) ci-dessus et à condition qu'ils ne compromettent pas la stabilité des sols ou l'écoulement des eaux et qu'ils ne portent pas atteinte au caractère du site.
- h) les bâtiments et ouvrages nécessaires au bon fonctionnement des services et réseaux publics et d'intérêt collectif (transformateurs, château d'eau...).

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

ARTICLE 1AU 3 - ACCÈS ET VOIRIE

1 - Accès

a) Pour être constructible, un terrain doit comporter un accès automobile à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin ou éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code civil.

b) Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

2 - Voirie

a) Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiées.

b) Ces voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie : plate-forme minimale de 3,50 m, hauteur sous porche minimale de 3,50 m.

ARTICLE 1AU 4 - DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

1 - Eau potable

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

2 - Assainissement

a) Eaux usées

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

Dans le secteur 1 AUe :

En l'absence de réseau collectif d'assainissement, les eaux et matières 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 réalisation de ce dernier.

L'évacuation des eaux usées industrielles dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un prétraitement et à une autorisation du gestionnaire de réseau.

b) Eaux pluviales

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

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

En conséquence, dans le cadre d'une démarche de développement durable, les eaux pluviales doivent, dans ce cas, être gérées sur le lot :

- pour les eaux provenant des toitures ou autres surfaces non accessibles aux véhicules motorisés, elles seront dirigées vers un dispositif de stockage pour une utilisation à des fins non alimentaires ou infiltrées sur le terrain propre à l'opération.

ARTICLE 1AU 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 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 (transformateurs, château d'eau, lignes électriques...).

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

1 - Toute construction ou installation doit s'implanter :

a) soit à l'alignement de fait,

b) soit avec un retrait de 5 mètres minimum par rapport à l'alignement de la voie.

Dans tous les cas, il n'est pas fixé de retrait par rapport aux voies de desserte internes aux opérations d'ensemble.

En secteur 1Aue :

a) 25 mètres par rapport à l'axe de la RD 976,

b) 10 mètres par rapport à l'alignement des autres voies publiques et des voies ouvertes à la circulation à modifier ou à créer,

c) 5 mètres du chemin de halage.

2 - Toutefois, une implantation différente peut être admise si des raisons techniques, architecturales ou urbanistiques le justifient et à condition de ne pas nuire à la sécurité ou à l'exécution des travaux publics comme pour les bâtiments et ouvrages nécessaires au bon fonctionnement des services et réseaux publics et d'intérêt collectif ainsi que des voies navigables.

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

1 - 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 ($L \geq H/2 \geq 3$ mètres).

2- Toutefois, une implantation différente peut être admise si des raisons techniques, architecturales ou urbanistiques le justifient et à condition de ne pas nuire à la sécurité ou à l'exécution des travaux publics comme pour les bâtiments et ouvrages nécessaires au bon fonctionnement des services et réseaux publics et d'intérêt collectif (transformateurs, château d'eau....

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

Non réglementé.

ARTICLE 1AU 9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementé hors secteur 1Aue.

En secteur 1AUe :

La surface maximale d'emprise des constructions par rapport à la superficie du terrain ne peut excéder 60 %.

ARTICLE 1AU 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

1 - Hauteur absolue

La hauteur de référence maximale est la hauteur au faîtage des bâtiments de l'école

(7.70 mètres), notamment, pour les bâtiments les plus proches pouvant recevoir des commerces au rez de chaussée.

En secteur 1AUe, la hauteur absolue des constructions ne peut excéder 8 mètres.

2 – Toutefois, cette hauteur peut être dépassée :

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

ARTICLE 1AU 11 - ASPECT EXTERIEUR

I - Généralités

Conformément à l'article R 111-21 du code l'urbanisme, le permis de construire sera refusé ou ne sera accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Tout projet de construction devra présenter un volume, une implantation et un aspect permettant une insertion harmonieuse dans le paysage environnant, qu'il soit urbain ou rural.

II - Abords et Clôtures

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

b- Les murs constitués d'agglomérés de ciment bruts et de panneaux de béton préfabriqués sont interdits.

c - Le choix de la clôture non visible des voies et cheminements sera laissé libre sous réserve des alinéas précédents.

d- Le long des voies ouvertes à la circulation, s'il est prévu une clôture, elle sera constituée d'une haie composée de préférence d'essences locales diverses éventuellement doublée d'un grillage ou d'un muret d'une hauteur maximale de 1,30 m. Le mur doit être en maçonnerie enduite ou traité à l'identique du mur de façade de la construction principale. Il peut être rehaussé d'une grille ou de tout autre système à claire-voie et doublé éventuellement d'une haie. La hauteur totale de la clôture ne doit pas excéder 2 m.

e - Les clôtures doivent être ajourées pour ne pas gêner l'écoulement des eaux.

III - Toitures

- La pente et les matériaux des toits sont non réglementés.

IV - En secteur 1AUe :

a- Tout ouvrage technique sera conçu et implanté avec soin pour assurer une intégration optimale dans l'environnement immédiat.

b- Pour les bâtiments d'activités, l'implantation doit tenir compte de l'organisation de l'activité et en particulier de ses accès, des bâtiments annexes et des lieux de stockage. Par exemple, le stationnement du personnel et du public pourra être différencié, tout comme les lieux de déchargement de matériaux...

c - L'ensemble des bâtiments doit être traité avec le même soin, que ce soit du côté RD 976 ou côté canal.

d- A moins d'un effort particulier d'insertion au bâtiment, les quais de livraison, systèmes de ventilation et autres équipements techniques ne doivent pas être implantés en façade sur la RD 976.

e-Toitures : la pente et les matériaux des toits sont non réglementés.

f - Bâtiments annexes

Les constructions annexes et les lieux de stockage seront, dans la mesure du possible, intégrés aux bâtiments principaux. S'ils ne peuvent être intégrés à la construction principale, ils doivent être traités en harmonie avec la façade principale.

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

g- Sigle, raison sociale, enseigne, publicité

- 1 -Publicité et affichage doivent être conformes aux dispositions de la réglementation nationale en vigueur.
- 2 - Les enseignes et panneaux divers doivent être appliqués sur les bâtiments et ne doivent pas dépasser l'égout ou l'acrotère de ces bâtiments.
- 3 - L'accumulation d'informations est à éviter.
- 4 - Les systèmes d'éclairage doivent être non éblouissants, notamment aux abords des voies de circulation.

h - Abords et clôtures

- 1 - Les clôtures constituent dans ce secteur un élément majeur d'intégration des constructions. Elles doivent être constituées d'une haie rurale, éventuellement doublée, sur l'intérieur du terrain, d'un dispositif à claire-voie le plus discret possible.
- 2 - Le grillage, s'il est indispensable pour des raisons techniques ou de sécurité, sera implanté à l'intérieur de la parcelle par rapport à la haie qui se situera sur la limite séparative. La hauteur du grillage est fixée à 1,20 mètre (sauf nécessités techniques), la haie ne devant pas le laisser apparaître à terme.
- 3 - Des rideaux boisés, alignements d'arbres, bosquets... devront accompagner le bâtiment, en fonction de sa visibilité et du site environnant.
- 4 - Les murs constitués d'agglomérés de ciment bruts et de panneaux de béton préfabriqués sont interdits.
- 5 - Les clôtures doivent être ajourées pour ne pas gêner l'écoulement des eaux.

ARTICLE 1AU 12 - STATIONNEMENT DES VÉHICULES

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.
Des stationnements supplémentaires pourront être prévus le long des voies de circulation.

ARTICLE 1AU 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

L'implantation des constructions doit respecter au mieux la végétation existante et en particulier les éléments du paysage à préserver inscrits au plan. Les espaces libres de toute construction, privés ou communs, doivent être aménagés ou plantés, de même que les aires de stationnement.
Il est préférable d'utiliser des essences locales pour les haies afin de retrouver le type de haies que l'on rencontre sur les secteurs naturels de la commune et assurer ainsi une bonne insertion des constructions dans le site. On évitera les thuyas, cyprès et lauriers.

En secteur 1AUe :

- a) L'arasement du talus existant le long de la RD 976 est interdit.
- b) Le long de la RD 976, une largeur d'au moins 10 mètres doit être laissée en herbe et éventuellement plantée d'espèces indigènes. Seule peut être admise dans cette marge de recul une voie de circulation, sans stationnement.
- c) Les dépôts éventuels ne doivent pas être réalisés entre le bâtiment et la RD 976 mais reportés du côté de la voie de desserte interne.
- d) Il est préférable d'utiliser des essences locales pour les haies afin de retrouver le type de haies que l'on rencontre sur les secteurs naturels de la commune et assurer ainsi une bonne insertion des constructions dans le site. On évitera les thuyas, cyprès et lauriers.

e) La haie et les arbres existants le long de la voie de desserte interne doivent être conservés (sauf remplacement des accès), voir complétés.

SECTION III - POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

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

Non réglementé.

CHAPITRE VII

DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE 2AU

CARACTÈRE DE LA ZONE :

Il s'agit d'une zone à urbaniser stricte. Elle correspond aux secteurs à caractère naturel de la commune destinés à une urbanisation future mais où les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone. Compte tenu des possibilités d'implantation dans les zones urbaines et à urbaniser 1AU, l'ouverture à l'urbanisation de ces zones d'extension est différée et subordonnée à une modification du P.L.U., dont les élus décideront le moment venu, si un projet précis et élaboré est présenté, correspondant aux prescriptions des

« Orientations d'aménagement », prenant en compte l'impact paysager dans le site.

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

ARTICLE 2AU 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

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

ARTICLE 2AU 2 - TYPES D'OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL SOUMISES À CONDITIONS PARTICULIÈRES

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

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 2AU 3 - ACCÈS ET VOIRIES

Sans objet.

ARTICLE 2AU 4 - DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

Sans objet.

ARTICLE 2AU 5 - CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

Sans objet.

ARTICLE 2AU 6 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

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

ARTICLE 2AU 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

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

ARTICLE 2AU 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME UNITÉ FONCIÈRE

Non réglementé.

ARTICLE 2AU 9 - EMPRISE AU SOL

Sans objet.

ARTICLE 2AU 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

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

ARTICLE 2AU 11 - ASPECT EXTÉRIEUR

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

Les haies existantes en clôtures doivent être conservées. Les nouvelles clôtures seront constituées d'une haie d'essences locales diverses. Un grillage pourra l'accompagner s'il est indispensable.

ARTICLE 2AU 12 - STATIONNEMENT DES VÉHICULES

Sans objet.

ARTICLE 2AU 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISÉS CLASSÉS

L'implantation des installations autorisées doit respecter au mieux la végétation existante.

SECTION III - POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**ARTICLE 2AU 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Sans objet.

TITRE IV - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES ET NATURELLES

CHAPITRE VIII

DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE A

CARACTÈRE DE LA ZONE :

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

Elle comprend un secteur **Ax**, dont les terrains sont susceptibles de renfermer des vestiges archéologiques.

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

ARTICLE A 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol autres que celles mentionnées à l'article A2 et celles mentionnées à l'article A2 si elles ne respectent pas les conditions énoncées.

ARTICLE A 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À CONDITIONS PARTICULIÈRES

- a) Les bâtiments d'exploitation agricole, comportant ou non des installations classées pour la protection de l'environnement.
- b) Les locaux destinés à une activité accessoire de l'activité principale d'exploitation (locaux de commercialisation de la production, par exemple).
- c) Les constructions à usage d'habitation principale de toute personne dont la présence permanente est nécessaire sur l'exploitation et les locaux annexes de cette habitation (garage, abri de jardin...).
- d) Les affouillements et exhaussements du sol de plus de 100 m² 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.
- e) En cas de sinistre, la reconstruction sur place et sans changement d'affectation d'un bâtiment préexistant, dans la limite de la surface initiale.
- f) Le changement de destination des bâtiments existants pour 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.
- g) Les bâtiments et ouvrages nécessaires aux infrastructures et au bon fonctionnement des services et réseaux publics et d'intérêt collectif (transformateurs, château d'eau...).

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

ARTICLE A 3 - ACCÈS ET VOIRIE

1- Accès

Pour être constructible, un terrain doit comporter un accès automobile à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin ou éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code civil.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

2 - Voirie

- a) Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiées.
- b) Ces voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie : plate-forme minimale de 3,50 m, hauteur sous porche minimale de 3,50 m.
- c) L'ouverture d'une voie privée est interdite lorsqu'elle n'est pas destinée à desservir une installation existante ou autorisée.

ARTICLE A4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 - Eau potable

- a) Toute construction ou installation qui, de par sa destination, nécessite l'alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes et être munie, selon les cas, d'un dispositif anti-retour d'eau.
- b) En l'absence de réseau collectif, toute construction ou installation qui le nécessite doit être alimentée en eau potable par captage, forage ou puits particulier, conformément à la réglementation en vigueur.
- c) Tous travaux de branchement à un réseau d'alimentation en eau potable non destinés à desservir une installation existante ou autorisée sont interdits.

2 - Assainissement

a) Eaux usées

En l'absence de réseau collectif et seulement dans ce cas, les constructions et installations peuvent être autorisées, sous réserve que leurs eaux et matières usées soient dirigées sur des dispositifs de traitement agréés et éliminées conformément à la réglementation en vigueur, et à condition que la taille et la nature hydrogéologique du terrain le permettent.

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

b) Eaux pluviales

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

ARTICLE A 5 - CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

- a) Pour la réalisation d'un assainissement autonome, le terrain doit avoir une dimension suffisante avec un minimum de 1000 m² pour permettre la réalisation d'un dispositif conforme à la réglementation en vigueur et tenant compte de la nature 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 (transformateurs, château d'eau, lignes électriques...).

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

1 - Toute construction ou installation doit respecter les reculs minima suivants par rapport aux voies et aux emprises publiques :

- a) 100 mètres par rapport à l'axe de l'autoroute A 77.
- b) 6 mètres par rapport à l'alignement des voies existantes ouvertes à la circulation, à modifier ou à créer et des chemins de halage.
- c) 35 mètres par rapport aux berges des cours d'eau et ruisseaux (sauf les habitations et leurs annexes).
- d) 20 mètres par rapport au rail le plus proche vis-à-vis des voies ferrées.

Plan Local d'Urbanisme de la commune de Challuy - Règlement

Juin 2005

2 - Toutefois, une implantation différente peut être admise :

a) Par rapport aux prescriptions fixées au paragraphe 1.a) ci-dessus pour :

- les constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières,
- les services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières,
- les bâtiments d'exploitation agricole,
- les réseaux publics et d'intérêt collectif,
- l'aménagement ou l'extension des constructions existantes.

b) Par rapport aux prescriptions fixées au paragraphe 1 b), c) et d) ci-dessus si des raisons techniques, architecturales, ou urbanistiques le justifient, et notamment :

- dans le cas d'aménagement ou d'extension de bâtiments existants qui ne sont pas implantés selon les prescriptions du P.O.S.,
- pour les bâtiments et ouvrages nécessaires au bon fonctionnement des services et réseaux publics et d'intérêt collectif ainsi que des voies navigables.

ARTICLE A 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

1 - Principe

À 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 ($L \geq H/2 \geq 3$ mètres).

2 - Toutefois, une implantation différente peut être admise si des raisons techniques, architecturales ou urbanistiques le justifient et à condition de ne pas nuire à la sécurité ou à l'exécution des travaux publics dans les cas suivants :

- a) Pour les bâtiments et ouvrages nécessaires au bon fonctionnement des services et réseaux publics et d'intérêt collectif (transformateurs, château d'eau...).
- b) Dans le cas 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 MÊME UNITÉ FONCIÈRE

Non réglementé.

ARTICLE A 9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE A 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

1 - Hauteur absolue

La hauteur des constructions à usage d'habitation ne peut excéder 7 mètres dont un niveau de combles.

2 - Toutefois, cette hauteur peut être dépassée :

- a) Dans le cas de reconstruction ou d'aménagement de bâtiments existants, sous réserve que la hauteur reconstruite n'excède pas la hauteur initiale et que la reconstruction ne porte pas atteinte à l'ensemble urbain dans lequel elle s'inscrit.
- b) Pour certains éléments techniques nécessaires à l'activité agricole lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.
- c) Pour les bâtiments et ouvrages nécessaires au bon fonctionnement des services et réseaux publics et d'intérêt collectif lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.

ARTICLE A 11 -ASPECT EXTÉRIEUR

1 -Principe général

a - Les constructions et installations ne doivent, par leur situation, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains.

b - Tout ouvrage technique sera conçu et implanté avec soin pour assurer une intégration optimale dans l'environnement naturel.

II - Toitures

1 - Pour les constructions à usage d'habitation (+ annexes)

a - Les toitures peuvent être réalisées en ardoises ou en tuiles terre cuite (nuance vieille tuile). Les tuiles et ardoises en fibrociment ou les panneaux de fibre-ciment couleur anthracite ou vieille tuile sont admis sous réserve qu'ils présentent un aspect similaire à la tuile ou à l'ardoise et soient susceptibles de s'intégrer dans le paysage urbain environnant. Les toitures peuvent être réalisées dans d'autres matériaux de couleur anthracite et vieille tuile, à l'exception de la tôle ondulée qui est interdite.

La toiture devra avoir deux pentes qui seront comprises entre 40 et 45°, comme la plupart des constructions traditionnelles. Pour les bâtiments annexes ou bâtiments adossés, la pente n'est pas réglementée et la toiture peut ne présenter qu'une seule pente. Lors de la réhabilitation ou de l'extension d'une construction existante, la pente de toit peut être la même que celle de la construction existante.

Les ouvertures dans les toits doivent être traitées sous forme de lucarnes traditionnelles, plus hautes que larges. Des châssis de toiture sont acceptés s'ils sont plus hauts que larges. Leur implantation sera ordonnancée avec les ouvertures des façades.

b - Les toitures peuvent aussi être réalisées en zinc, cuivre, bois, etc., ou être végétalisées pour permettre la créativité architecturale. Dans ce cas, le nombre de pentes et l'inclinaison ne sont pas réglementés.

2 -Pour les constructions à usage agricole

a - Les toitures seront teintées de nuance vieille tuile ou ardoise naturelle.

b - Pour les toitures en tôle ondulée ou en panneaux de fibre-ciment, la teinte naturelle peut être tolérée en fonction du site environnant. Sinon, leur couleur sera vieille tuile ou ardoise teintée dans la masse ou par sels métalliques.

III -Façades

1 - Pour les constructions à usage d'habitation (+ annexes)

a - Les matériaux employés doivent s'harmoniser avec le bâti environnant ou traditionnel.

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

c - Les enduits, lorsqu'ils sont nécessaires, doivent être de type traditionnel ou monocouche. Il sera préféré des enduits à la chaux. Les matériaux locaux (sable de Loire) peuvent servir de composant pour ces enduits, afin de retrouver les textures et teintes traditionnelles locales. Les enduits de ciment gris ou le blanc sont interdits. L'emploi de tons criards ou incompatibles avec l'environnement est interdit.

d - Une attention particulière sera portée à l'ordonnancement des baies. Pour les constructions de style traditionnel (toits en tuile ou en ardoise entre 40 et 45°), il sera préféré des ouvertures plus hautes que larges.

e - Les anciennes menuiseries bois doivent être réhabilitées autant que possible à l'identique.

2 - Pour les constructions à usage agricole

a - Sur les bâtiments traditionnels, on maintiendra dans la mesure du possible le matériau existant (réfection d'enduit à la chaux ton ocre par exemple...),

b - Les matériaux et couleurs utilisés doivent s'harmoniser avec l'environnement,

c - Les bâtiments annexes doivent être traités en harmonie avec le bâtiment principal.

d - L'emploi à nu de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un enduit ou d'un parement, tels que briques creuses, aggloméré est interdit. Le bardage bois est conseillé. Le bardage métallique est toléré à l'exception des couleurs vives, du vert ou du blanc. On préférera les tons gris-beige aux tons trop clairs.

e - Les ouvertures verticales seront préférées aux ouvertures horizontales.

IV -Clôtures

1 Généralités

a - Les murs de pierre et les haies traditionnelles existants en clôture doivent être conservés et restaurés si nécessaire. Seuls les percements strictement nécessaires à l'accès de la construction sont admis.

b - Les murs constitués d'agglomérés de ciment bruts et de panneaux de béton préfabriqués sont interdits.

c - La hauteur des clôtures sera au maximum de 2,00 mètres.

2 - Clôtures des constructions à usage d'habitation

d - Le choix de la clôture non visible des voies ouvertes à la circulation sera laissé libre.

e - La clôture sera constituée d'une haie composée d'arbustes d'essences locales diverses, éventuellement accompagnée d'un dispositif à claire-voie.

3 - Clôtures nécessaires à l'activité agricole

f - Les abords des bâtiments d'activité agricole devront être paysagés. Une haie composée de préférence d'essences locales diverses doit être plantée en clôture. Des rideaux boisés, alignements d'arbres, bosquets... devront accompagner le bâtiment, en fonction de sa visibilité et du site environnant.

g - À l'exception des alinéas précédents, les clôtures nécessaires à l'activité agricole ne sont pas réglementées.

ARTICLE A 12 - STATIONNEMENT DES VÉHICULES

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

L'implantation des constructions doit respecter au mieux la végétation existante.

Des rideaux de végétation seront plantés afin de masquer les stockages et autres installations agricoles.

Il est préférable d'utiliser des essences locales pour les haies afin de retrouver le type de haies que l'on rencontre sur les secteurs naturels de la commune et assurer ainsi une bonne insertion des constructions dans le site. On évitera les thuyas, cyprès et lauriers.

SECTION III - POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

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

1 - Non réglementé.

CHAPITRE IX

DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE N

avec la création de la zone Nhgv au sein de la zone N

CARACTÈRE DE LA ZONE :

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

Cette zone comprend l'ensemble des terrains qui font l'objet d'une protection particulière en raison de l'existence de risques ou de nuisances, et par ailleurs de la qualité des sites, des paysages et du boisement.

La **zone N** proprement dite correspond à la zone naturelle et à la volonté de préserver sites et boisements.

Elle comprend en outre neuf secteurs, dont le morcellement est justifié par l'enchevêtrement des contraintes qui s'imposent à certaines parties du territoire communal :

- **Protection des zones inondables (« i » ou « r »)**

Sept secteurs (Ni, Nic, Nix, Nit, Nitx, Nr, Nrc) concernent des terrains inclus dans le champ d'expansion des crues au projet de protection contre les inondations de la Loire. Ils correspondent à de fortes limitations des occupations et utilisations du sol admises (articles N 1 et N 2).

- **Protection contre les risques technologiques (« t » ou « r »)**

Deux secteurs (**Nt et Nr**) concernent les terrains non industriels inclus dans le périmètre de protection autour d'installations industrielles à risques majeurs. Ils correspondent à de fortes limitations des occupations et utilisations du sol admises (articles N 1 et N 2).

- **Protection du captage (« c »)**

Deux secteurs (**Nic et Nrc**) concernent les terrains inclus dans les périmètres de protection du captage de Challuy. Ils correspondent à des prescriptions concernant le rejet d'eaux usées (article ND 4) ou le stockage de produits polluants (article N 1).

- **Protection du patrimoine archéologique (« x »)**

Quatre secteurs (**Nx, Nix, Nitx, Nax**) recouvrent les terrains susceptibles de renfermer des vestiges archéologiques.

	Pas d'autre contrainte		Risques technologiques		Captages
	Vestiges archéologiques sans	avec	Vestiges archéologiques sans	avec	
Hors zone inondable	N	Nx	Nt		N
zone inondable aléas fort, moyen ou faible	Ni	Nix	Nit	Nitx	Nic
zone inondable aléas très fort	Nr				Nrc

- **Le château du Vernay (Nax)**

Le château du Vernay, occupé par une colonie de vacances, est inclus dans un secteur spécifique.

- **Les zones humides (Nh)**

Plan Local d'Urbanisme de la commune de Challuy - Règlement
Juin 2005

Sur la partie sud de la commune, deux secteurs humides provenant d'écoulements temporaires sont identifiés par un secteur **Nh** pour information.

SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE N 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

a) Sont interdites :

- Les occupations et utilisations du sol autres que celles mentionnées à l'article N 1, et notamment les affouillements et exhaussements du sol dans les six secteurs inondables.
- Les occupations et utilisations du sol visé à l'article N1, si elles ne satisfont pas aux conditions énoncées.

b) Dans les secteurs **Ni, Nic, Nix, Nit, Nitx, Nr, Nrc**, tous les travaux, constructions, ouvrages, installations, exploitations des terrains sont interdits, à l'exception de ceux admis sous conditions à l'article N 2 ci-dessous, et notamment :

- toute construction nouvelle, toute extension et tout changement de destination d'une construction existante en habitation,
- les sous-sols et les remblais,
- les activités nouvelles fabriquant ou stockant des produits dangereux ou polluants.

c) Dans les secteurs **Nic et Nrc**, toutes les nouvelles constructions superficielles ou souterraines sont interdites.

d) Le secteur **Nhgv** fait l'objet d'un règlement de zonage particulier ; une régularisation d'habitat peut être autorisée via la création d'un règlement de STECAL.

ARTICLE N 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À CONDITIONS PARTICULIÈRES

A - Dans les secteurs **Ni, Nic, Nix, Nit, Nitx, Nr et Nrc** :

a) Les travaux d'entretien (réfection de façades, reprise de toitures, etc.) et d'aménagement intérieur, à volumétrie constante, des constructions et installations existantes régulièrement autorisées. L'aménagement ne doit pas aboutir à la création d'un logement supplémentaire.

b) La surélévation d'une construction existante à usage d'habitation régulièrement autorisée dans les secteurs 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.

c) La modernisation, l'extension ou le remplacement de la station d'épuration, sous réserve de prendre toutes les dispositions pour réduire au maximum son impact hydraulique, diminuer sa vulnérabilité et éviter les risques de pollution, en favorisant notamment une remise en fonction rapide de la station d'épuration après la crue.

d) Les constructions de faible emprise nécessaires à l'observation du milieu naturel.

e) Les abris nécessaires aux installations de pompage pour l'irrigation.

f) Les constructions et installations nécessaires au bon fonctionnement des services publics, des réseaux d'intérêt public ou du service public des voies navigables, leurs équipements et les remblaiements indispensables à condition :

- que leurs fonctions rendent impossible toute solution d'implantation en dehors des zones inondables ou, à défaut, dans un secteur d'aléa inférieur ;
- que le parti retenu, parmi les différentes solutions techniques envisageables, assure le meilleur équilibre entre les enjeux de sécurité publique, hydrauliques, économiques et environnementaux ;
- que toutes les mesures soient prises pour ne pas aggraver les risques et les effets des crues ;

- qu'ils ne reçoivent pas de public et ne soient pas susceptibles d'affecter la sécurité des constructions voisines dans les secteurs **Nit** et **Nitx**.

g) Les clôtures entièrement ajourées à maille large (minimum 10 cm x 10 cm) ou à trois fils. Cette règle s'applique également aux clôtures et autres éléments de séparation ou de protection intérieurs aux propriétés.

h) Les travaux d'infrastructure publique, leurs équipements et les remblaiements indispensables.

i) Les remblais et endiguements justifiés par la protection de lieux déjà fortement urbanisés.

j) Les aménagements divers, espaces verts, aménagements de terrains de plein air, de sports ou loisirs, aires de stationnement, réseaux aériens ou enterrés, non susceptibles d'avoir un effet direct ou indirect sur la préservation des champs d'expansion des crues, l'écoulement des eaux et la sécurité des personnes et des biens.

B - Dans les secteurs **Nit, **Nitx**, **Nr** et **Nrx** sont aussi autorisées :**

a) La reconstruction après sinistre d'un bâtiment existant régulièrement autorisé en bâtiment destiné à une utilisation du sol admise dans le secteur.

b) Les travaux de réparation d'un bâtiment existant régulièrement autorisé après un sinistre partiel ne compromettant pas sa survie, dans la limite d'emprise au sol préexistante, sans changement de destination, et à condition qu'ils contribuent à réduire sa vulnérabilité.

C - Dans les secteurs **Ni, **Nic** et **Nix** sont aussi autorisées :**

a) L'extension des constructions existantes régulièrement autorisées, attenante ou non, réalisée en une ou plusieurs fois, dans la limite des plafonds suivants :

- 25 m² 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 bâtiments à usage d'activités économiques (industrielles, artisanales, commerciales, agricoles) ou de service, n'ayant pas vocation à l'hébergement. L'extension de ces bâtiments à usage d'activités ne doit pas générer de nouveau stockage de produits dangereux ou polluants.

b) La reconstruction après sinistre d'un bâtiment existant régulièrement autorisé, dans les conditions suivantes :

- Tout bâtiment 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, éventuellement augmentée dans les conditions prévues à l'alinéa N 1-2-C-a ci-dessus.
- La reconstruction après sinistre est admise même en cas d'inondation, pour les bâtiments existants correspondant aux utilisations du sol autorisées dans le secteur, qu'ils soient antérieurs ou postérieurs à l'approbation du présent document.
- En cas d'inondation, pour un bâtiment existant n'ayant pas vocation à être admis dans la zone en fonction du présent règlement, ne sont admis que les travaux de réparation de ce bâtiment après un sinistre partiel ne compromettant pas sa survie, sans changement de destination, et à condition qu'ils contribuent à réduire sa vulnérabilité.

c) Les bâtiments à usage d'habitation reconstruits après sinistre doivent 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. Ils ne doivent pas comporter de sous-sols creusés sous le niveau du terrain naturel.

d) Les abris de jardin d'une superficie inférieure ou égale à 6 m², sur terrain bâti ou non bâti.

e) Les bâtiments d'exploitation et les installations directement liés et nécessaires aux activités agricoles.

f) Les constructions à usage d'habitation liées à une exploitation agricole destinées aux personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la surveillance ou le gardiennage et les locaux annexes de cette habitation (garage, abri de jardin, ...), sauf dans le secteur Nic.

Les habitations supplémentaires qui seraient indispensables à ce titre doivent comporter un niveau habitable au-dessus des plus hautes eaux connues.

Elles peuvent être réalisées :

- soit en réutilisant des bâtiments existants des quatre sièges d'exploitation présents dans le secteur (Les Brouères, Le Mou, Sully),
- soit par construction neuve, à proximité immédiate de ces sièges d'exploitation.

Dans ce cas, elles ne doivent pas comporter de sous-sol. Le rez-de-chaussée doit être situé à 0,50 mètre au moins au-dessus du terrain naturel.

D - Dans le secteur Nt :

a) L'aménagement et l'entretien courant des bâtiments existants, dans le volume existant et sans changement de destination. L'aménagement des constructions à usage d'habitation ne doit pas aboutir à la création d'un logement supplémentaire.

b) En cas de sinistre, la reconstruction sur place et sans changement d'affectation d'un bâtiment préexistant, dans la limite de la surface initiale.

c) L'extension des constructions existantes à usage d'habitation. Cette extension doit être réalisée en une seule fois, éventuellement sous forme d'annexes fonctionnelles séparées du bâtiment principal, et dans la limite de 20 m² de surface de plancher hors œuvre brute supplémentaire.

d) Les affouillements et exhaussements du sol de plus de 100 m³ 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.

e) Les bâtiments, ouvrages et installations nécessaires au bon fonctionnement des services publics, à condition qu'ils ne reçoivent pas de public et ne soient pas susceptibles d'affecter la sécurité des constructions voisines.

E - Dans la zone N proprement dite et dans les secteurs Nax et Nx, sont autorisés :

a) En cas de sinistre, la reconstruction sur place et sans changement d'affectation d'un bâtiment préexistant, dans la limite de la surface initiale.

b) L'aménagement et l'extension mesurée des constructions existantes, ainsi que leurs annexes fonctionnelles et les ouvrages ou installations qui leur sont liées (piscines, etc.). Lorsqu'il s'agit d'installations classées existantes, leur extension ou leur transformation peuvent être autorisées à condition qu'elles ne soient pas de nature à augmenter les nuisances.

c) Le changement de destination des bâtiments existants et la création de leurs annexes :

- pour des affectations compatibles avec la vocation de la zone (gîtes ruraux, centres aérés, relais équestres, ...),
- pour une utilisation à usage d'habitation sans lien avec l'exploitation agricole,
- pour une réutilisation à usage d'équipements collectifs, ou liés au tourisme et aux loisirs.

d) Les bâtiments et ouvrages nécessaires au bon fonctionnement des services et réseaux publics et d'intérêt collectif (transformateurs, châteaux d'eau, ...).

F - Dans le secteur Nax sont aussi autorisés :

a) Les locaux complémentaires à usage collectif, administratif, d'accueil ou d'hébergement liés à la vocation du secteur, à condition qu'ils soient compatibles avec le caractère du château et de son parc.

b) Les constructions et installations à usage sportif ou de loisirs liées à la vocation du secteur (piscines, tennis, aires de jeux et de sports, etc.).

c) Les constructions à usage d'habitation destinées aux personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la surveillance ou le gardiennage des constructions ou installations de la zone et les locaux annexes de cette habitation (garage, abri de jardin, ...).

G - Dans le secteur Nh sont autorisés :

a) Les bâtiments et ouvrages nécessaires au bon fonctionnement des services et réseaux publics et d'intérêt collectif (transformateurs, châteaux d'eau...).

H - Dans le secteur Nhgv :

La création de ce STECAL « Nhgv » nécessite de préciser la destination des activités autorisées dans ce secteur, les règles relatives à l'emprise au sol et à la hauteur des constructions, aux dessertes des réseaux et à la défense incendie.

Les occupations et utilisations du sol suivant sont admises :

- Le stationnement des caravanes destinées à l'habitation des gens du voyage ;
- L'emprise au sol maximale est fixée à 6 % de la surface du terrain, incluant la construction existante (45 m²) ;
- La hauteur maximale des constructions est fixée à 6 mètres ;
- La création du STECAL ne permet pas la prise en compte et l'exercice d'une activité économique.

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

ARTICLE N 3 - ACCÈS ET VOIRIE

1 - Accès

Pour être constructible, un terrain doit comporter un accès automobile à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin ou éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code civil.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

Aucun accès automobile direct n'est autorisé sur le « barreau de Bourges », entre le giratoire sud sur la RN 7 et le giratoire ouest sur la RD 976.

2 - Voirie

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiées.

Ces voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie : plate-forme minimale de 3,50 m, hauteur sous porche minimale de 3,50 m, rayon intérieur minimal de 8 m.

L'ouverture d'une voie privée est interdite lorsqu'elle n'est pas destinée à un usage agricole ou à desservir une installation existante ou autorisée.

ARTICLE N 4 - DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

1 - Eau potable

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

2 - Assainissement

a) Eaux usées

Dans les secteurs Nic et Nrc, l'épandage d'eaux usées de toute nature et de matières de vidange est interdit.

En conséquence, les constructions ou aménagements énumérés à l'article N1 ne peuvent être admis que sous réserve :

- soit de n'avoir aucune incidence sur les besoins d'assainissement,
- soit d'être immédiatement raccordés au réseau collectif d'assainissement lors de leur mise en service.

Dans le reste de la zone :

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

En l'absence de réseau collectif et seulement dans ce cas, les constructions et installations peuvent être autorisées, sous réserve que leurs eaux et matières usées soient dirigées sur des dispositifs de traitement agréés et éliminées conformément à la réglementation en vigueur, et à condition que la taille et la nature hydrogéologique du terrain le permettent.

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

*** En secteur Nhgv :**

La construction existante doit évacuer ses eaux usées par un assainissement individuel dans le respect des normes sanitaires. Le dispositif d'assainissement individuel doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit, et de manière telle que la construction puisse être directement raccordée au système public.

b) Eaux pluviales

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

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

*** En secteur Nhgv :**

Les eaux pluviales propres telles que les eaux de toitures seront recueillies et réutilisées autant que possible avant infiltration sur le terrain.

Le pétitionnaire devra réaliser à sa charge un dispositif pour recueillir et/ou épurer si nécessaire les eaux pluviales souillées (par exemple les eaux ayant ruisselé sur des surfaces de circulation ou de stationnement de véhicules motorisés), avant tout rejet dans le milieu ou le réseau dès que la superficie imperméabilisée dont elles sont issues atteint 100 m² d'un seul tenant.

ARTICLE N 5 - CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

a) Pour la réalisation d'un assainissement autonome, le terrain doit avoir une dimension suffisante avec un minimum de 1000 m² pour permettre la réalisation d'un dispositif conforme à la réglementation en vigueur et tenant compte de la nature 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 (transformateurs, château d'eau, lignes électriques...).

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

1 - Toute construction ou installation doit respecter les reculs minima suivants par rapport aux voies et aux emprises publiques :

- a) 6 mètres par rapport à l'alignement des autres voies existantes et des chemins de halage.
- b) 35 mètres par rapport aux berges des cours d'eau et ruisseaux (sauf pour les habitations et leurs annexes).
- c) 20 mètres par rapport au rail le plus proche vis-à-vis des voies ferrées.

2 - Toutefois, une implantation différente peut être admise :

- a) Dans le cas d'aménagement ou d'extension de bâtiments existants qui ne sont pas implantés selon les prescriptions du P.O.S.
- b) Pour les bâtiments et ouvrages nécessaires au bon fonctionnement des services publics et des voies navigables.

ARTICLE N 7 • IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

1 – Principe

À 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 ($L \geq H/2 \geq 3$ mètres).

2 - Toutefois, une implantation différente peut être admise si des raisons techniques, architecturales ou urbanistiques le justifient et à condition de ne pas nuire à la sécurité ou à l'exécution des travaux publics dans les cas suivants :

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

ARTICLE N 8 • IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME UNITÉ FONCIÈRE

Non réglementé.

ARTICLE N 9 • EMPRISE AU SOL

- Dans les secteurs **Nit, Nitx, Nr et Nrc**, l'extension des constructions existantes n'est pas autorisée.
- Dans les secteurs **Ni, Nic, Nix et Nt**, l'extension des constructions existantes est soumise à des conditions de surface précisées à l'article N 1.
- Dans le secteur **Nax**, l'emprise au sol des constructions ne doit excéder 20 % de la superficie du terrain.
- Dans le reste de la zone N : non réglementé.
- Dans la zone **Nhgv**, l'emprise au sol maximale est fixée à 6 % de la surface du terrain, incluant la construction existante (45 m²) ;

ARTICLE N 10 • HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

1 - Hauteur absolue

Pour les constructions neuves autorisées dans la zone, la hauteur absolue ne peut excéder 7 mètres.

2 - Toutefois, cette limite de hauteur ne concerne pas :

- a) La reconstruction, l'aménagement ou l'extension de bâtiments existants, pour lesquels la hauteur initiale du bâtiment ne doit pas être dépassée.
- b) Les bâtiments et ouvrages nécessaires au bon fonctionnement des services publics et les bâtiments d'exploitation agricole, lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.

c) **Dans les secteurs Ni, Nic et Nix**, pour les habitations indispensables aux exploitations agricoles autorisées à l'article N 1, le rez-de-chaussée doit être situé à 0,50 mètre au moins au-dessus du terrain naturel et un niveau habitable doit être réalisé au-dessus des plus hautes eaux connues.

ARTICLE N 11 - ASPECT EXTÉRIEUR

1 - Principe général

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

b - Les constructions doivent présenter un volume, un aspect et des matériaux en harmonie avec ceux des constructions avoisinantes ou s'intégrant parfaitement dans leur environnement immédiat.

c - Les pastiches d'architecture archaïque ou étrangère à la région, les imitations de matériaux sont interdits.

d - Tout ouvrage technique sera conçu et implanté avec soin pour assurer une intégration optimale dans l'environnement naturel et le domaine bâti.

II - Toitures

1 - Pour les constructions à usage d'habitation (+ annexes)

a - Les toitures doivent être réalisées en ardoises ou en tuiles terre cuite (nuance vieille tuile). Les tuiles en fibrociment couleur anthracite ou vieille tuile sont admises sous réserve qu'elles présentent un aspect similaire à la tuile ou à l'ardoise. Les toitures peuvent être réalisées dans d'autres matériaux de couleur anthracite et vieille tuile, à l'exception de la tôle ondulée qui est interdite.

La toiture devra avoir au moins deux pentes qui seront comprises entre 40 et 45°, comme la plupart des constructions traditionnelles. Pour les bâtiments annexes ou bâtiments adossés, la pente n'est pas réglementée et la toiture peut ne présenter qu'une seule pente. Lors des extensions de bâtiments existants, la pente pourra être conservée.

b - Les toitures peuvent aussi être réalisées en zinc, cuivre, bois, etc., ou être végétalisées, pour permettre la création architecturale. Dans ce cas, le nombre de pentes et l'inclinaison ne sont pas réglementés. Les toitures terrasses sont admises.

2 - Pour les constructions à usage d'activités (agricoles ou non)

a - Les matériaux de couverture doivent être de nuance rouge vieille tuile ou gris anthracite ton ardoise en fonction de l'environnement et des autres bâtiments du site, à l'exception des matériaux énoncés à l'alinéa suivant.

b - Les toitures peuvent aussi être réalisées en zinc, cuivre, bois et conserver leur teinte naturelle ou être végétalisées.

c - Pour les toitures en tôle ondulée ou en panneaux de fibre-ciment, la teinte naturelle peut être tolérée en fonction du site environnant ; sinon, leur couleur sera vieille tuile ou ardoise teintée dans la masse ou par sels métalliques.

III - Façades

a - Les matériaux et couleurs utilisés doivent s'harmoniser avec l'environnement.

b - Les bâtiments annexes doivent être traités en harmonie avec le bâtiment principal.

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

IV - Sous-sols

a - Les reliefs artificiels pour créer des sous-sols sont interdits.

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

V - Clôtures

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

b - Les murs constitués d'agglomérés de ciment bruts et de panneaux de béton préfabriqués sont interdits.

c - La hauteur des clôtures sera au maximum de 2,00 mètres.

d - La plantation de haies composées d'essences locales diverses est conseillée en clôture.

e - En particulier, les abords des bâtiments d'activités devront être paysagés. Une haie composée de préférence d'essences locales diverses doit être plantée en clôture. Des rideaux boisés, alignements d'arbres, bosquets... devront accompagner le bâtiment, en fonction de sa visibilité et du site environnant.

f - À l'exception des alinéas précédents, les clôtures nécessaires à l'activité agricole ne sont pas réglementées.

ARTICLE N 12 - STATIONNEMENT DES VÉHICULES

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

Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article L.130-1 du Code de l'urbanisme.

L'implantation des constructions doit respecter au mieux la végétation existante.

Des rideaux de végétation de préférence d'essences locales seront plantés afin de masquer les stockages et autres installations agricoles.

Il est préférable d'utiliser des essences locales pour les haies afin de retrouver le type de haies que l'on rencontre sur les secteurs naturels de la commune et assurer ainsi une bonne insertion des constructions dans le site. On évitera les thuyas, cyprès et lauriers.

SECTION III • POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

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

Non réglementé.

ANNEXES

RAPPELS

Installations et travaux divers soumis à autorisation ou déclaration

L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable, à l'exception de celles qui sont nécessaires à l'activité agricole ou forestière.

Les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles R.442-1 et suivants du Code de l'urbanisme.

Protection du patrimoine et du paysage

Dans les secteurs spécifiés par un « x », 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.

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

Espaces boisés classés

Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés à conserver figurant au plan.

Les demandes de défrichement sont irrecevables dans les espaces boisés à conserver figurant au plan.

Zones inondables

Dans les secteurs inondables, spécifiés par un « i » pour les secteurs d'aléas faible, moyen et fort et un « r » pour les secteurs d'aléa très fort, les constructions nouvelles ne sont autorisées que si elles sont aptes à résister structurellement aux remontées de nappe et à une inondation dont le niveau serait égal aux plus hautes eaux connues.

Dans les secteurs Ni et Nix, le stockage de produits dangereux ou polluants, lorsqu'il est nécessaire aux activités autorisées aux alinéas suivants ou à celles existant dans la zone à la date d'approbation du P.P.R.I., doit être réalisé :

- soit dans des récipients étanches, enterrés et ancrés ; l'ancrage devra être calculé de façon à résister à la pression hydrostatique correspondant aux plus hautes eaux connues ;
- soit dans des récipients étanches, lestés ou arrimés au sol par des fixations résistant à la crue ;
- soit dans des récipients étanches, situés au-dessus de la cote des plus hautes eaux connues.

Dans tous les cas, les orifices de remplissage doivent être étanches et les débouchés de tuyaux d'évents doivent être placés au-dessus de la cote des plus hautes eaux connues.

Définition de la hauteur des constructions

La hauteur absolue est mesurée à l'égout des couvertures ou à l'acrotère à partir du sol avant travaux, toutes superstructures comprises. Ne sont pas comprises dans les superstructures les antennes, paratonnerres et souches de cheminée.

CONSEILS SUR LES HAIES

Avantages de la haie champêtre :

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

À 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 espèces :

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

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

• **Arbustes épineux :**

Aubépine (*Crataegus monogyna*)
Houx (*Ilex aquifolium*)

• **Arbustes persistants :**

Buis (*Buxus sempervirens*)
Troène commun (*Ligustrum vulgare*)
If (*Taxus baccata*)

• **Arbustes non persistants :**

Cornouiller sanguin (*Cornus sanguinea*)
Fusain d'Europe (*Euonymus europaeus*)

• **Arbustes à baies comestibles :**

Groseillier à maquereau (*Ribes uva-crispa*)

• **Arbustes à fleurs et/ou à fruits décoratifs :**

Viorne lantane (*Viburnum lantana*) (floraison blanche au printemps)
Cornouiller mâle (*Cornus mas*) (floraison jaune au début du printemps)

• **Arbres :**

Charme commun (*Carpinus betulus*)
Chêne pédonculé (*Quercus robur*)
Chêne sessile (*Quercus petraea*)
Érable champêtre (*Acer campestre*)
Hêtre (*Fagus sylvatica*)
Saulle sp. (*Salix* sp.)

CHALLUY

ELEMENTS DE PAYSAGE A PRESERVER

Eléments du paysage à préserver

N°	Type	Localisation	Intérêt	Mode de gestion
1	Arbres de haut-jet en alignement (7)	Air du stade : en bordure du chemin rural n°19 de Gimouille à Nevers ; en limite des parcelles la Levée de Gimouille et le Champ du Crol au Chêne Appartient DDE / Voie Navigable	-Intérêt floristique -Qualité, identifie, et valorise le site -Lien entre deux espaces bâtis	Favoriser le développement des sujets -conserver + entretenir un alignement sur 2 (2 ^{ème} choix) ou -conserver + entretenir les plus beaux sujets de part et d'autre de la voie (1 ^{er} choix)
2	Pont en pierre	Voie communale n°7 du Mou à la Loire ; traverse du ruisseau de la Vieille Loire	-Patrimoine vernaculaire (petit patrimoine local) -Qualité + valorise le site + identifie le cours d'eau	Conserver + entretenir en respectant les matériaux d'origine (proscrire béton + ciment + parepin / utiliser chaux + argile + pierre)
3	Mur de clôture ancien en pierre taillée apparente	Carrefour chemin rural n°16 du Mou et voie communale n°7 du Mou	Patrimoine bâti lié aux bâtiments anciens de ferme	Conserver + réhabiliter en respectant les matériaux d'origine
4	Haie bocagère petit bras vent	Chemin rural n°18 des Chaumes à l'Oie ; chemin rural n°20 dit rue des Chaumes à l'Oie	-Intérêt faunistique et floristique : corridor vert pour le passage de la faune + refuge + réserve de nourriture -Intérêt paysager : impact fort dans le paysage + identitaire	Conserver
5	Haie bocagère arborée (arbres télards)	Chemin rural n°16 dit du Mou	-Identifie l'entrée du lieu-dit le Mou depuis la RD 976 -Intégration des bâtiments d'exploitation agricole récent en limitant leur impact visuel	Conserver
6	Mur de clôture ancien en pierre taillée apparente	Rue Louis Bonnet	-Accompagne la route -Valorise le site	Conserver + réhabiliter en respectant les matériaux
7	Mallage arboré	Carrefour rue Louis Bonnet / rue du Clos saint Antoine	-Aménagement végétal dans un quartier où le minéral domine (bâti dense, voirie)	Conserver Ou Replanter pour valoriser l'aménagement paysager : replanter avec 4 à 5 essences arborées de taille moyenne (orme de sibérie, alisier torminal, bouleaux...) + massifs buissonnants + espace gazonné
8	Calvaire	Angle rue Louis Bonnet et de la RD 976	-Patrimoine vernaculaire -Identification du site	Conserver + mise en valeur

8	Arbres de haut-jet en alignement	Canal latéral de la Loire	-Identifie la localisation du canal -Intérêt floristique et faunistique : sujets remarquables + déplacement de la faune	
10	Haie bocagère arborée sur talus (arbres légers)	Rue du Pavillon	-Identifie entrée du bourg ancien -Ambiance de village -Lien entre le bourg et la ferme	Conservier + entretenir
11	Haie bocagère petit brise vent	En limite de parcelle entre espace urbanisé et les Prés Rollet aux abords de la RD 976 (entre les 2 carrefours giratoires)	-Identifie la limite des espaces urbanisés -Favorise l'intégration du bâti récent en limitant l'impact visuel de celui-ci -Fait partie du maillage bocager qui permet lien entre les 2 espaces les plus urbanisés (le centre et aux abords de la RN 7)	Conservier + entretien pour ne pas dévaloriser le site
12	Haie bocagère petit brise-vent	Aux abords de la RD 976 et de l'ancien chemin de halage	-Intégration et limitation de l'impact visuel des entrepôts du Pont des Argougneaux	Conservier
13	Haie bocagère	Haies transversales entre le centre-ville et la RD 976 : -haie de part et d'autre de la voie communale entre le Pré Tartara et le Paturl des Bœufs -haie séparative entre le Champ de la Gare et les Argougneux -haie bocagère petit brise vent transversale dans les Prés Rollet	-Fait partie du maillage bocager qui permet de faire le lien entre les 2 entités du territoire communal séparées par la RD 976. -Disposition transversal par rapport à la RD 976 permet de limiter l'impact visuel de la voie et son identification à une barrière (visuel, déplacement) -Intérêt faunistique : corridor vert pour les déplacements de la faune, refuge, réserve alimentaire	Conservier Concilier aménagements agricoles et préservation des haies : conservier ou replanter en préservant l'orientation transversale pour limiter l'impact de la RD 976 et son effet « barrière ».
14	Haie bocagère petit brise vent	Limite séparative entre la parcelle agricole les Argouneaux et le quartier urbanisé « Champ de la Gare	-Intégration du bâti récent	Conservier pour celle en limite de quartier Haie transversale : dans la mesure du possible conservier, concilier aménagement agricole et préservation des haies
15	Haie bocagère petit brise vent	Quartier en alignement de la rue Argouneaux + végétation rivulaire ruisseau du Vernay	- Intégration du bâti récent avec le paysage bocager environnant - Limite l'impact visuel de la voie ferrée	Conservier haies, surtout celles transversales à la voirie et au bâti afin d'intégrer le bâti et non le souligner Ou Replanter si elles sont arrachées
16	Haie taillée monospécifique de charme	Rue des Argouneaux	-Identifie l'entrée du bourg ancien (église, cimetière) -Favorise la sécurité du cheminement piétonnier	Conservier + entretien Ou Replanter avec une haie bocagère basse (mélange espèce ornementale + locale)

17	Haie bocagère taillée	Rue du 19 Mars 1962, en limite de la parcelle du Pré des Vaches	-Accompagne la voirie -Lien avec le paysage bocager environnant	Conserver + percements si aménagements à l'avenir (2 AU) OU Replanter haie ou espace végétalisé
18	Arbre de haut-jet isolé	Rue du 19 Mars 1962	-Intérêt floristique : sujet remarquable -Qualifie + identifie le site : localisation aux abords du canal latéral à la Loire + aux abords d'une courbe de la voirie -Essence en relation avec le canal (saule)	Conserver + entretien
19	Mur de clôture ancien en pierre taillée apparente	RN 7	-Accompagne la route -Valorise l'image du centre vue depuis la RN 7	Conserver + entretenir en respectant les matériaux
20	Mur ancien pierre taillée + enduit	Rue de la Chapelle	-Patrimoine historique -Accompagne la route + valorise la rue	Conserver + entretien avec respect des matériaux
21	Mur de clôture ancien en pierre taillée + enduit	A l'angle de la rue de la Chapelle et de la RN 7	-Accompagne la voirie -Qualifie + valorise la rue	Conserver + entretien
22	Arbres en alignement	Allée entrée du château depuis la RN 7	-Lien fort avec le château : fait partie intégrante des éléments identitaires du château	Conserver + entretien
23	Haie bocagère petit brise vent	Rue de la Chapelle	-Disposition transversale par rapport à la voirie : rupture dans l'alignement du bâti	Conserver 1 sur 2 (la plus en retrait par rapport à la RN 7) + entretien sous la forme de petit brise vent
24	Arbres de haut-jet en alignement	En limite de la parcelle le Pré de la Chapelle et du stade	-Intérêt floristique : sujets remarquables	Conserver arbres de haut-jet en limite de parcelles si aménagement de la zone 2 AU
25	Arbre de haut-jet isolé	Le Pré de la Chapelle	-Intérêt floristique : sujet remarquable -Elément identitaire + qualifie le site	Conserver + entretenir si urbanisation future (zone 1 AU)
26	Haie bocagère taillée	Rue de la Chapelle	-Accompagne la route -Insertion des futures constructions -Mélange harmonieux de la pierre (mur de l'ancien en face) et du végétal	Replanter dans le cas de l'élagage de la voirie
27	Mur ancien pierre taillée apparente	Rue de la Chapelle (mur de clôture de ferme du château de Maucouvent)	-Patrimoine historique -Accompagne la route -Identifie + valorise la rue	Conserver + entretenir en respectant les matériaux

28	Arbres de haut-jet en alignement (4)	Entrée l'église et l'école	-Accompagne la bât (église + école) -Ambiance de village (cour d'école + arbre)	Conservier + entretien Ou si aménagement, conservier 1 à 2 sujets en limite de parcelle entre l'école et le Pré de la Chapelle
29	Maillage arbres taillés (6)	Place de l'église	-Identifie le site -Ambiance de village	Conservier (2 ^{ans} choix) Ou au mieux Conservation des plus beaux sujets (2 à 3) afin de permettre leur développement en arbre de haut-jet
30	Parc arboré	RD 109 (Nevers/ Apremont) Rue de la Chapelle	-Patrimoine historique : Parc Choulot, paysagiste célèbre du XIX ^{ème} siècle (sujets d'arbres haut-jets remarquables, aménagements paysagers caractéristiques du comte Paul de Choulot qui aménagé différents parc dans toute la France, dont plusieurs dans le département de la Nièvre) -Identifie + valorise le domaine de Maucouvent	Conservier + entretien
31	Arbres en alignement	Route communale entre Champs des Pierres et les Boulaizes	-Accompagne la route vers habitations -Rupture dans le paysage de grandes parcelles ouvertes	Conservier Ou Si aménagement : conservier au minimum la moitié de l'ensemble des sujets, répartis de part et d'autre de la voie
32	Mur ancien en pierre taillée apparente	RD 149	-Patrimoine historique : mur de clôture de la ferme à cour fermée	Conservier + entretien avec respect des matériaux
33	Mur ancien pierre taillée apparente surmonté d'une haie taillée sur certains secteurs	Château de Vernay	-Patrimoine historique : mur de clôture de la propriété du château	Conservier + entretien avec respect des matériaux
34	Parc arboré	Château du Vernay	-Patrimoine végétal historique -Identifie + valorise le château	Conservier + entretien
35	Mur ancien pierre taillée + enduit	Hameau le Vernay	-Patrimoine historique -Valorise le bâti ancien aux abords du château + Identifie sa relation avec celui-ci	-Conservier + à réhabiliter pour certains secteurs avec respect des matériaux
36	Haie bocagère libre	Limite de parcelle entre les Grandes Fratilles et la Saulée	-Relation avec le parc arboré du château -Intégration du bâti + valorisation du site -Intérêt floristique et faunistique : corridor vert pour la faune dans un site où maillage bocager ouvert -Impact fort dans paysage car localisation sur la crête de la butte	Conservation

37	Bande boisée	Chemin rural du Vernay au Bois Communal	-Intérêt faunistique et floristique : végétation rivulaire d'une zone humide	Conserver
38	Arbres en alignement	Lieu-dit La Chaume-Milour	-Intégration des bâtiments agricoles récents (élevage) -Intérêt floristique : plantation de feuillus (et non de cyprès) qui entretiennent une relation avec les haies bocagères + ne créent pas un écran végétal qui souligne davantage le bâti	Conserver + accompagner de massifs arbusitifs
39	Mur ancien en pierre taillée apparente	Lieu-dit la Chaume-Milour	-Patrimoine historique : mur de clôture d'une ancienne ferme à tour fermée	Conserver + réhabiliter avec respect des matériaux
40	Haie bocagère petit brise vent	Lieu-dit Yopson	-Intégration du bâti récent	Conserver celles en limite des parcelles bâties et agricoles (les Ruardières + les Mindrins)
41	Arbres sur talus (anciens arbres témoins)	RD 148 (entre le lieu-dit Yopson et le hameau les Aglan)	-Ancien chemin : talus de terre surmonté d'une végétation arboré	Conserver
42	Arbre isolé (chêne)	Hameau des Aglan (carrefour rue du Pont Caneau et voie communale n°7 dit du Gros Bout)	-Identifie + valorise le site	Conserver + entretien
43	Rigole (fossé) boisée (frêne...)	Rue de la Chapelle	-Petite zone humide : intérêt floristique et faunistique + -Intérêt esthétique : espace vert arboré dans un espace qui serait à l'avenir si aménagement de la zone 2 AU essentiellement bâti : création d'une rupture dans le paysage	Conserver Suggestion : pourrait servir d'espace de collecte des eaux pluviales
44	Alignement arboré	Entre le château et la zone artisanale du Pont des Argonneux	-Intérêt faunistique (corridor vert pour le passage de la faune) et floristique -Intérêt patrimonial : lien fort avec le château (lien entre celui-ci et le canal)	Conserver

