



SERMOISE-SUR-LOIRE



# COMMUNE DE SERMOISE-SUR-LOIRE

## PLAN LOCAL D'URBANISME



### PIÈCE N° 3 : RÈGLEMENT

ÉLABORATION	ÉVOLUTIONS
<b>Prescription</b> Délibération du conseil municipal du 19 septembre 2011	1-
<b>Arrêt du projet</b> Délibération du conseil municipal du 18 décembre 2023	2- 3-
<b>Approbation</b> Délibération du conseil municipal du 30 septembre 2024	4- 5-

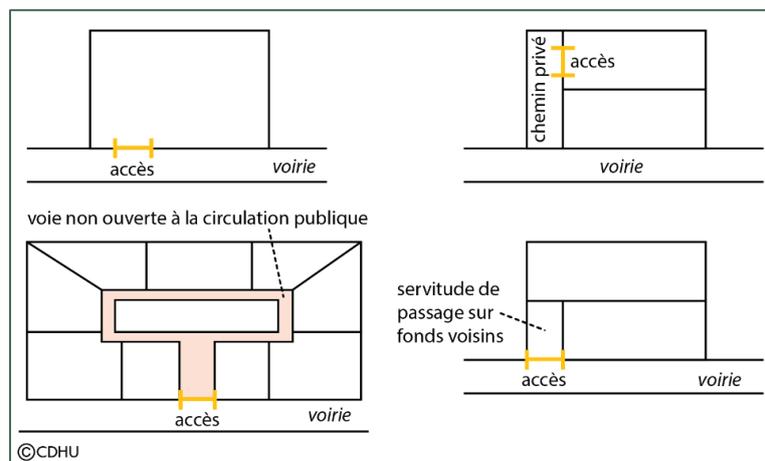
# SOMMAIRE

<b>Sommaire</b> .....	<b>2</b>
<b>Lexique</b> .....	<b>3</b>
<b>Définition des destinations et sous-destinations</b> .....	<b>11</b>
<b>1. Dispositions générales</b> .....	<b>15</b>
1.1. Rappel des dispositions du code s'appliquant nonobstant le PLU .....	15
1.2. Dispositions applicables à certains travaux et constructions.....	15
1.3. Dispositions relatives à la protection du cadre bâti, naturel et paysager .....	17
1.4. Conditions de desserte par la voirie et les réseaux .....	21
1.5. Volumétrie et implantation des constructions .....	23
<b>2. DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UA</b> .....	<b>26</b>
2.1. Destination des constructions, usages des sols et natures d'activités .....	27
2.2. Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités.....	28
2.3. Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère .	28
<b>3. DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UB</b> .....	<b>32</b>
3.1. Destination des constructions, usages des sols et natures d'activités .....	33
3.2. Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités.....	34
3.3. Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère .	34
<b>4. DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UE</b> .....	<b>37</b>
4.1. Destination des constructions, usages des sols et natures d'activités .....	38
4.2. Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités.....	39
4.3. Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère .	39
<b>5. DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A</b> .....	<b>41</b>
5.1. Destination des constructions, usages des sols et natures d'activités .....	42
5.2. Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités.....	43
5.3. Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère .	43
<b>6. DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N</b> .....	<b>46</b>
6.1. Destination des constructions, usages des sols et natures d'activités .....	48
6.2. Interdictions et limitations de certains usages et affectations des sols, constructions et activités.....	49
6.3. Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère .	50

# LEXIQUE

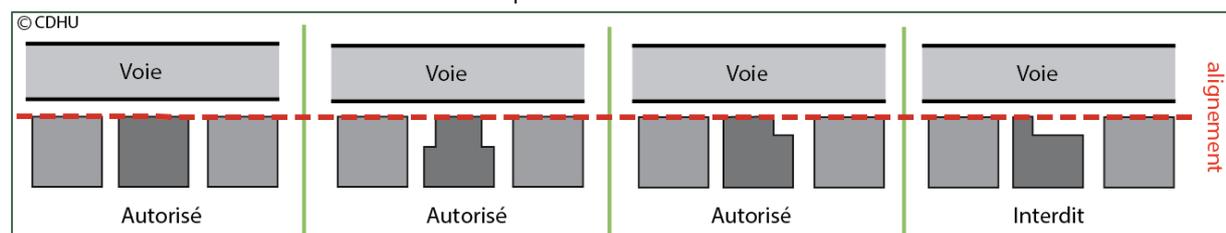
Les termes du règlement suivis d'une \* sont définis dans le lexique ci-dessous. Certaines de ces définitions sont issues du lexique national publié par le ministère de la Cohésion des territoires en 2017.

**Accès** : point de jonction entre un terrain et une voie de desserte publique ou privée (qui doit être carrossable), situé sur l'emprise de la propriété ou aménagé sur fonds voisins (cf. article 682 du Code civil). Il correspond donc à l'ouverture en façade d'un terrain privé (portail, porche) donnant sur une voie de desserte et au cheminement y conduisant sur ledit terrain privé.



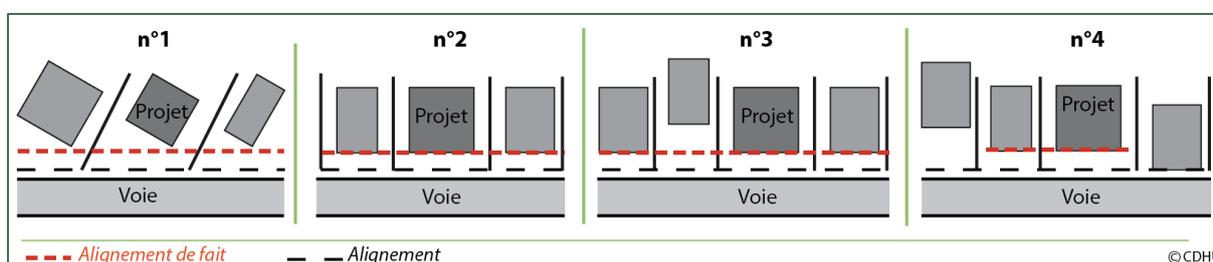
**Alignement** : il correspond à la limite entre les voies ouvertes au public et les propriétés privées riveraines. Le domaine public routier comprend l'ensemble des biens du domaine public de l'État, des départements et des communes affectés aux besoins de la circulation terrestre, à l'exception des voies ferrées. Les éléments de construction (auvents, portiques, etc.), les équipements techniques et architecturaux (éléments de modénature, balcons, etc.) ne sont pas pris en compte pour l'appréciation du respect de l'alignement.

Dans le présent règlement, l'obligation d'une implantation à l'alignement signifie que la construction doit comporter **au moins une part significative du linéaire de façade sur rue à l'alignement**. Cette définition permet de préserver l'harmonie d'ensemble lorsqu'elle existe tout en introduisant une flexibilité pour permettre des décrochés dans le bâti, par exemple afin de préserver un espace pour garer un véhicule sur le terrain d'assiette et ainsi éviter d'encombrer le domaine public.



L'expression « **alignement de fait** » renvoie à l'implantation cohérente et homogène des **principaux éléments bâtis** implantés dans la bande primaire le long d'une rue :

- Dans le cas où les parcelles voisines de part et d'autre comprennent chacune 1 construction principale implantée à une distance X de l'alignement, la construction nouvelle doit respecter cette distance (schémas n°1 et 2) ;
- Dans le cas où les parcelles voisines comprennent chacune 1 construction principale implantée à une distance X de l'alignement qui diffère, la construction nouvelle doit respecter la distance de l'une des deux constructions principales par rapport à l'alignement, en privilégiant la ligne d'implantation dominante à l'échelle de la rue (schéma n°3) ;
- Dans le cas où les constructions ne suivent pas une ligne d'implantation dominante à l'échelle de la rue, la construction nouvelle doit s'implanter avec un recul maximal égal à celui de la construction principale voisine implantée le plus loin de l'alignement (schéma n°4).



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

*Précisions pour l'emploi de la définition :* une annexe est nécessairement située sur la même unité foncière que la construction principale à laquelle elle est liée fonctionnellement et peut être accolée ou non.

**Bâtiment (lexique national) :** «un bâtiment est une construction couverte et close.»

*Précisions pour l'emploi de la définition :* un bâtiment constitue un sous-ensemble de la notion de construction. Il est réalisé en élévation et peut comprendre un sous-sol. Il est impérativement couvert par une toiture et doté de systèmes de fermeture en permettant une clôture totale. Ne peuvent donc être considérées comme relevant de la définition du bâtiment les constructions qui ne sont pas closes en raison (1) de l'absence totale ou partielle de façades closes, (2) de l'absence de toiture ou (3) de l'absence d'une porte de nature à empêcher le passage ou la circulation (de type galerie), et n'ayant pas pour seul but de faire artificiellement considérer une pièce comme non close.

**Caravane** : Sont regardés comme des caravanes les véhicules terrestres habitables qui sont destinés à une occupation temporaire ou saisonnière à usage de loisirs, *qui conservent en permanence des moyens de mobilité* leur permettant de se déplacer par eux-mêmes ou d'être déplacés par traction et que le code de la route n'interdit pas de faire circuler.

**Changement de destination** : il y a changement de destination lorsqu'il y a modification d'usage d'une construction principale nécessitant le passage de l'une à l'autre des 5 destinations prévues à l'article R. 151-27 du Code de l'Urbanisme. Le changement de sous-destination est contrôlé dans le cadre d'un permis de construire, lorsqu'il intervient parallèlement à des travaux ayant pour effet de modifier les structures porteuses ou la façade du bâtiment.

**Claire-voie** : type de clôture ou garde-corps formé de barreaux ou de grillage, espacés et laissant le jour passer entre eux.

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

Ne constitue en revanche pas une clôture au sens du code de l'urbanisme un ouvrage destiné à séparer différentes parties d'une même unité foncière en fonction de l'utilisation par le même propriétaire de chacune d'elles : espace habitation – espace activité – espace cultivé, etc. La clôture comprend les piliers et les portails. L'éventuelle partie de soutènement n'est pas prise en compte dans le calcul de la hauteur de la clôture.

**Construction (lexique national)** : «une construction est un ouvrage fixe et pérenne, comportant ou non des fondations et générant un espace utilisable par l'Homme en sous-sol ou en surface.»

*Précisions pour l'emploi de la définition* : la notion de construction recouvre notamment les constructions en surplomb (constructions sur pilotis, cabanes dans les arbres), et les constructions non comprises dans la définition du bâtiment, tel que les pergolas, hangars, abris de stationnement, piscines, les sous-sols non compris dans un bâtiment.

La notion d'espace utilisable par l'Homme vise à différencier les constructions, des installations dans lesquelles l'Homme ne peut rentrer, vivre ou exercer une activité. Les constructions utilisées pour les exploitations agricoles, dans lesquelles l'Homme peut intervenir, entrent dans le champ de la définition. À contrario, les installations techniques de petites dimensions (chaufferie, éoliennes, poste de transformation, canalisations...), et les murs et clôtures n'ont pas vocation à créer un espace utilisable par l'Homme.

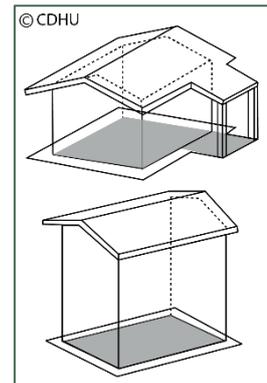
**Construction existante (lexique national)** : «une construction est considérée comme existante si elle est reconnue comme légalement construite et si la majorité des

fondations ou des éléments hors fondations déterminant la résistance et la rigidité de l'ouvrage remplissent leurs fonctions. Une ruine ne peut pas être considérée comme une construction existante.»

**Construction principale :** Une construction principale se caractérise par sa dimension supérieure par rapport aux constructions secondaires telles que les annexes. Elle se distingue également des autres constructions qui apportent un complément aux fonctionnalités de la construction principale.

**Emprise au sol (lexique national) :** «l'emprise au sol est la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus. Toutefois, les éléments de modénature sont exclus, de même que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements.»

*Précisions pour l'emploi de la définition :* les installations techniques qui font partie intégrante des constructions et participent de leur volume général, tel que les ascenseurs extérieurs, sont donc à comptabiliser dans leur emprise.

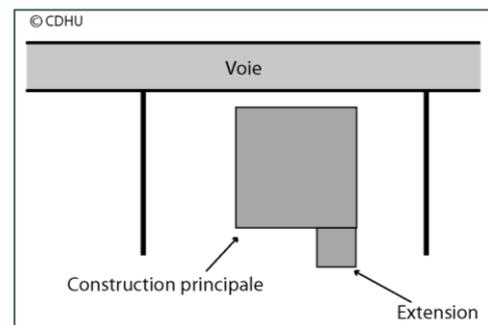


**Espaces libres :** espaces sur lesquels ne s'exercent pas l'emprise au sol des constructions, les aménagements de voirie et les surfaces de stationnement imperméabilisées.

**Espace vert :** espace à dominante végétale et dont la vocation est urbaine (agrément, paysage, biodiversité, rétention des eaux pluviales), c'est-à-dire à l'exclusion des terres agricoles ou naturelles.

**Exhaussement :** élévation du niveau du sol naturel par remblai (ajout de terres).

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

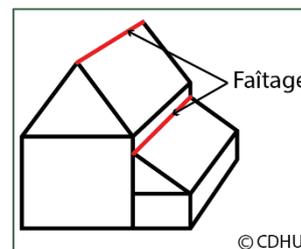


*Précisions pour l'emploi de la définition :* l'élément essentiel caractérisant l'extension est sa contiguïté avec la construction principale existante. Sont considérées comme contiguës les constructions accolées l'une avec l'autre. L'extension doit également constituer un ensemble architectural avec la construction principale existante. Le lien physique et fonctionnel doit être assuré soit par une porte de communication entre la construction existante et son extension, soit par un lien physique (par exemple dans le cas d'une piscine ou d'une terrasse prolongeant le bâtiment principal).

**Extension mesurée** : dans le présent règlement, on considère mesurée une extension inférieure à 50 % de la surface de plancher et de l'emprise au sol de la construction existante.

**Façade (lexique national)** : «les façades d'un bâtiment ou d'une construction correspondent à l'ensemble de ses parois extérieures hors toiture. Elles intègrent tous les éléments structuraux, tels que les baies, les bardages, les ouvertures, l'isolation extérieure et les éléments de modénature.»

**Faitage** : ligne de jonction supérieure de pans de toitures inclinés suivant des pentes opposées, ou ligne de jonction haute entre un pan unique et la façade sur laquelle il s'appuie.



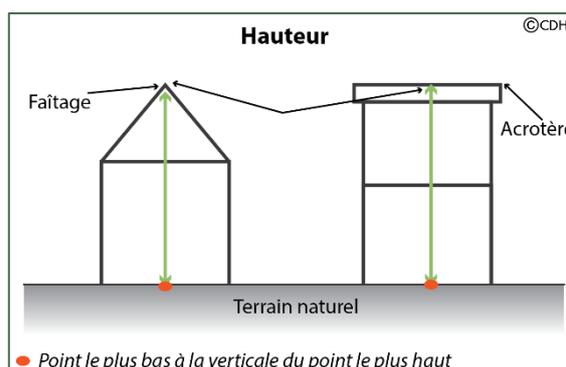
**Gabarit (lexique national)** : «le gabarit désigne l'ensemble des plans verticaux, horizontaux ou obliques constituant la forme extérieure de la construction. Il résulte de la combinaison des règles de hauteur, de prospects et d'emprise au sol.»

*Précisions pour l'emploi de la définition* : la notion de gabarit s'entend comme la totalité de l'enveloppe d'un bâtiment, comprenant sa hauteur et son emprise au sol.

**Habitation légère de loisirs (HLL)** : au titre de l'article R. 111-37 du Code de l'Urbanisme, sont regardées comme des habitations légères de loisirs (HLL) les constructions démontables ou transportables, destinées à une occupation temporaire ou saisonnière à usage de loisirs. Elle diffère des caravanes et résidences mobiles par l'absence du caractère permanent de sa mobilité.

**Hauteur (lexique national et complément)** :

«la hauteur totale d'une construction, d'une façade, ou d'une installation correspond à la différence de niveau entre son point le plus haut et son point le plus bas situé à sa verticale. Elle s'apprécie par rapport au niveau du terrain existant avant travaux, à la date de dépôt de la demande. Le point le plus haut à prendre comme référence correspond au faitage de la construction, ou au sommet de l'acrotère, dans le cas de toitures-terrasses ou de terrasses en attique. Les installations techniques sont exclues du calcul de la hauteur.» La hauteur totale d'une construction peut également être exprimée en nombre d'étages (minimum ou maximum).

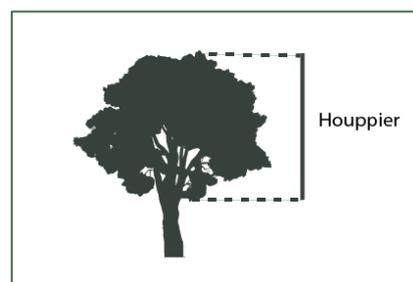


*Précisions pour l'emploi de la définition* : la demande relative à l'application du droit des sols doit faire apparaître le niveau du sol avant tous travaux d'exhaussement ou

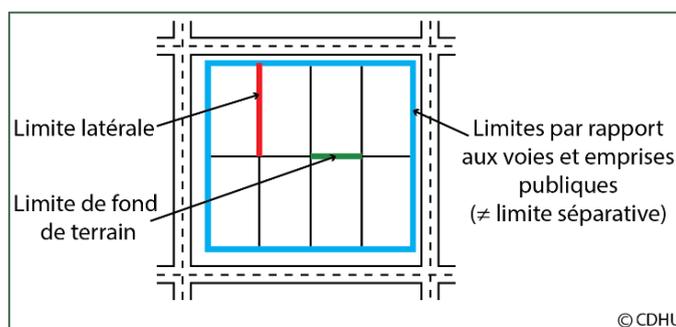
d'excavation exécutés en vue de la réalisation d'un projet de construction. Le niveau du sol précité peut intégrer les modifications du niveau du terrain intervenues avant le dépôt de la demande, et sans lien avec les travaux envisagés, sauf si ces aménagements ont été réalisés dans un objectif frauduleux visant à fausser l'appréciation de l'administration sur la conformité de la construction projetée à la réglementation d'urbanisme applicable.

Outre les installations techniques telles que les cheminées ou les dispositifs relatifs aux cabines d'ascenseurs, aux chaufferies et à la climatisation, ou à la sécurité (garde-corps), les antennes sont également exclues du calcul de la hauteur au sens du présent lexique.

**Houppier** : partie d'un arbre constituée de l'ensemble des branches situées au sommet du tronc.



**Limite séparative (lexique national)** : « les limites séparatives correspondent aux limites entre le terrain d'assiette de la construction, constitué d'une ou plusieurs unités foncières, et le ou les terrains contigus. Elles peuvent être distinguées en deux types : les limites latérales et les limites de fond de terrain. En sont exclues les limites de l'unité foncière par rapport aux voies et emprises publiques. »



**Local accessoire (lexique national)** : « le local accessoire fait soit partie intégrante d'une construction principale, soit il en constitue une annexe, soit une extension. Il est indissociable du fonctionnement de la construction principale. »

*Précisions pour l'emploi de la définition* : les locaux accessoires peuvent recouvrir des constructions de nature très variée et être affectés à des usages divers : garage d'une habitation ou d'un bureau, atelier de réparation, entrepôt d'un commerce, remise, logement pour le personnel, lieu de vie du gardien d'un bâtiment industriel, local de stockage pour un commerce, laverie d'une résidence étudiante... De plus, conformément à l'article R. 151-29 du code de l'urbanisme les locaux accessoires sont

réputés avoir la même destination et sous-destination que le bâtiment principal auquel ils se rattachent.

**Lotissement (L. 442-1 du code de l'urbanisme)** : constitue un lotissement la division en propriété ou en jouissance d'une unité foncière ou de plusieurs unités foncières contiguës ayant pour objet de créer un ou plusieurs lots destinés à être bâtis.

**Opération d'aménagement d'ensemble** : une opération d'aménagement d'ensemble se définit en premier lieu par opposition à une opération individuelle. Elle renvoie au-delà à un aménagement pensé sur la totalité de terrains constituant un groupe homogène et cohérent pour réaliser un ensemble de logements sans générer de « reliquats » de terrains.

Constituent des opérations d'aménagement d'ensemble au sens du présent PLU les procédures ou dispositifs opérationnels suivants portant sur au moins 5 logements : les zones d'aménagement concerté, les lotissements, les permis valant division.

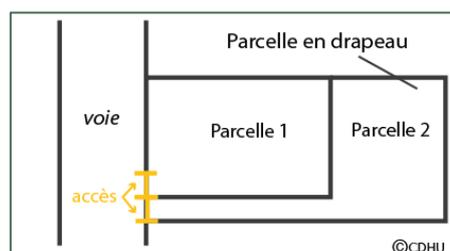
Sa réalisation peut faire l'objet d'une opération unique ou d'opérations successives, sous réserve de ne pas compromettre l'aménagement cohérent du site.

**Retrait ou recul** : le recul ou retrait est la distance séparant la construction des emprises publiques, des voies ou des limites séparatives. Il se mesure horizontalement ou perpendiculairement aux limites.

Le retrait ou recul par rapport aux limites séparatives se mesure en tous points de la construction.

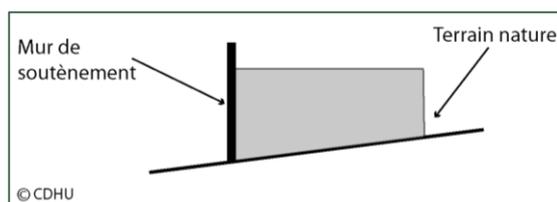
**Réhabilitation** : travaux d'amélioration générale ou de mise en conformité d'un logement ou d'un bâtiment n'impactant pas le gabarit, le volume ou la hauteur d'un bâtiment.

**Parcelle en drapeau** : une parcelle dite en drapeau est une parcelle ayant un accès très étroit sur le domaine public et qui s'élargit en cœur d'îlot.



**Pignon en attente** : se dit d'une façade aveugle située le long d'une limite séparative sur laquelle une nouvelle construction peut venir s'adosser.

**Soutènement (murs, enrochements, talus...)** : un mur de soutènement a pour rôle de maintenir des massifs de terre. Il ne constitue pas une clôture.



**Surface de plancher (d'une construction)** : elle est égale à la somme des surfaces de plancher de chaque niveau clos et couvert sous hauteur de plafond supérieur à 1,80 mètre. Cette surface est calculée à partir du nu intérieur des façades, l'épaisseur des murs extérieurs n'étant pas comptabilisée. Il convient donc de déduire les surfaces occupées par :

- Les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur ;
- Les cages d'ascenseurs et d'escaliers ;
- Les aires de stationnement à destination des véhicules motorisés ou non (y compris les rampes d'accès et les aires de manœuvre) ;
- Les caves ou celliers annexes des logements en habitat collectif (dès lors que ces locaux sont desservis uniquement par une partie commune) ;
- Les combles non aménageables (pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial) ;
- Les locaux techniques des bâtiments d'activité ou d'habitation collectifs (y compris les locaux de stockage des déchets) ;
- Les circulations intérieures pour l'habitat collectif (déduction forfaitaire de 10 % des surfaces de plancher affectées à l'habitation).

**Terrain naturel ou sol naturel** : il s'agit du sol tel qu'il existe, avant les travaux de terrassement ou d'exhaussement nécessaires à la réalisation d'un projet donné.

**Toiture végétalisée** : toiture plantée avec une épaisseur de terre végétale au moins égale à 0,1 mètre.

**Unité foncière** : ilot de propriétés d'un seul tenant, composé d'une parcelle ou d'un ensemble de parcelles appartenant à un même propriétaire ou à la même indivision.

**Voies ou emprises publiques (lexique national)** : « la voie publique s'entend comme l'espace ouvert à la circulation publique, qui comprend la partie de la chaussée ouverte à la circulation des véhicules motorisés, les itinéraires cyclables, l'emprise réservée au passage des piétons, et les fossés et talus la bordant. L'emprise publique correspond aux espaces extérieurs ouverts au public qui ne répondent pas à la notion de voie ni d'équipement public. »

*Précisions pour l'emploi de la définition* : les dispositions du présent règlement s'appliquent à l'ensemble des voies dès lors qu'elles sont ouvertes à la circulation publique, indépendamment de leur statut de voie publique ou privée et de leur fonction (voies piétonnes, cyclistes, routes, chemins...). À titre d'exemple, est considérée comme « ouverte à la circulation publique » une voie privée en impasse desservant six propriétés dès lors qu'aucun panneau ne signale son caractère privé et n'en limite l'accès.

Les emprises publiques correspondent à des espaces ouverts au public qui ne relèvent pas de la notion de voie, telles que les voies ferrées, et tramways, les cours d'eau domaniaux, les canaux, les jardins et parcs publics, les places publiques.

# DEFINITION DES DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS

En application des articles R. 151-27, R. 151-28 et R. 151-29 du code de l'urbanisme et de l'arrêté du 22 mars 2023 :

<b>Exploitation agricole et forestière</b>	
Exploitation agricole	La sous-destination " exploitation agricole " recouvre les constructions destinées à l'exercice d'une activité agricole ou pastorale. Cette sous-destination recouvre notamment les constructions destinées au stockage du matériel, des récoltes et à l'élevage des animaux ainsi que celles nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles, lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production, dans les conditions définies au II de l'article L. 151-11 du code de l'urbanisme.
Exploitation forestière	La sous-destination " exploitation forestière " recouvre les constructions et les entrepôts notamment de stockage du bois, des véhicules et des machines permettant l'exploitation forestière.
<b>Habitation</b>	
Logement	La sous-destination « logement » recouvre les constructions destinées au logement principal, secondaire ou occasionnel des ménages à l'exclusion des hébergements couverts par la sous-destination « hébergement ». La sous-destination « logement » recouvre notamment les maisons individuelles et les immeubles collectifs.
Hébergement	La sous-destination « hébergement » recouvre les constructions destinées à l'hébergement dans des résidences ou foyers avec service. Cette sous-destination recouvre notamment les maisons de retraite, les résidences universitaires, les foyers de travailleurs et les résidences autonomie.

<b>Commerce et activité de service</b>	
Artisanat et commerce de détail	La sous-destination " artisanat et commerce de détail " recouvre les constructions destinées aux activités artisanales de production, de transformation, de réparation ou de prestation de services, les constructions commerciales avec surface de vente destinées à la présentation ou à l'exposition de biens et de marchandises proposées à la vente au détail à une clientèle, ainsi que les locaux dans lesquels sont exclusivement retirés par les clients les produits stockés commandés par voie télématique.
Restauration	La sous-destination " restauration " recouvre les constructions destinées à la restauration sur place ou à emporter avec accueil d'une clientèle.
Commerce de gros	La sous-destination commerce de gros recouvre les constructions destinées à la présentation et la vente de biens pour une clientèle professionnelle.
Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle	La sous-destination activité de service avec accueil d'une clientèle recouvre les constructions destinées à l'accueil d'une clientèle pour la conclusion directe de contrat de vente de services ou de prestation de services, notamment médicaux et accessoirement la présentation de biens.
Hôtels	La sous-destination " hôtels " recouvre les constructions destinées à l'accueil de touristes dans des hôtels, c'est-à-dire des établissements commerciaux qui offrent à une clientèle de passage qui, sauf exception, n'y élit pas domicile, des chambres ou des appartements meublés en location, ainsi qu'un certain nombre de services.
Autres hébergements touristiques	La sous-destination " autres hébergements touristiques " recouvre les constructions autres que les hôtels destinées à accueillir des touristes, notamment les résidences de tourisme et les villages de vacances, ainsi que les constructions dans les terrains de camping et dans les parcs résidentiels de loisirs.
Cinéma	La sous-destination cinéma recouvre toute construction répondant à la définition d'établissement de spectacles cinématographiques mentionnée à l'article L. 212-1 du code du cinéma et de l'image animée accueillant une clientèle commerciale.

<b>Équipements d'intérêt collectif et services publics</b>	
Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	La sous-destination " locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés " recouvre les constructions destinées à assurer une mission de service public. Une partie substantielle de la construction est dédiée à l'accueil du public. Cette sous-destination comprend notamment les constructions de l'État, des collectivités territoriales, de leurs groupements ainsi que les constructions des autres personnes morales investies d'une mission de service public.
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	La sous-destination " locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés " recouvre les constructions des équipements collectifs de nature technique ou industrielle. Cette sous-destination comprend notamment les constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, les constructions techniques conçues spécialement pour le fonctionnement de réseaux ou de services urbains, les constructions industrielles concourant à la production d'énergie.
Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	La sous-destination " établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale " recouvre les équipements d'intérêts collectifs destinés à l'enseignement ainsi que les établissements destinés à la petite enfance, les équipements d'intérêts collectifs hospitaliers, les équipements collectifs accueillant des services sociaux, d'assistance, d'orientation et autres services similaires.
Salles d'art et de spectacles	La sous-destination " salles d'art et de spectacles " recouvre les constructions destinées aux activités créatives, artistiques et de spectacle, musées et autres activités culturelles d'intérêt collectif.
Équipements sportifs	La sous-destination " équipements sportifs " recouvre les équipements d'intérêts collectifs destinés à l'exercice d'une activité sportive. Cette sous-destination comprend notamment les stades, les gymnases ainsi que les piscines ouvertes au public.
Lieux de culte	La sous-destination " lieux de culte " recouvre les constructions répondant à des besoins collectifs de caractère religieux.
Autres équipements recevant du public	La sous-destination " autres équipements recevant du public " recouvre les équipements collectifs destinés à accueillir du public afin de satisfaire un besoin collectif ne répondant à aucune autre sous-destination définie au sein de la destination " Équipement d'intérêt collectif et services publics ". Cette sous-destination recouvre notamment les salles polyvalentes et les aires d'accueil des gens du voyage.

<b>Autres activités du secteur secondaire ou tertiaire</b>	
Industrie	La sous-destination " industrie " recouvre les constructions destinées à l'activité extractive du secteur primaire, les constructions destinées à l'activité industrielle et manufacturière du secteur secondaire, ainsi que les constructions destinées aux activités artisanales du secteur de la construction ou de l'industrie. Cette sous-destination recouvre notamment les activités de production, de construction ou de réparation susceptibles de générer des nuisances.
Entrepôt	La sous-destination " entrepôt " recouvre les constructions destinées à la logistique, au stockage ou à l'entreposage des biens sans surface de vente, les points permanents de livraison ou de livraison et de retrait d'achats au détail commandés par voie télématique, ainsi que les locaux hébergeant les centres de données.
Bureau	La sous-destination " bureau " recouvre les constructions fermées au public ou prévoyant un accueil limité du public, destinées notamment aux activités de direction, de communication, de gestion des entreprises des secteurs primaires, secondaires et tertiaires et également des administrations publiques et assimilées.
Centre de congrès et d'exposition	La sous-destination " centre de congrès et d'exposition " recouvre les constructions destinées à l'événementiel polyvalent, l'organisation de salons et forums à titre payant.
Cuisine dédiée à la vente en ligne	La sous-destination " cuisine dédiée à la vente en ligne " recouvre les constructions destinées à la préparation de repas commandés par voie télématique. Ces commandes sont soit livrées au client soit récupérées sur place.

# 1. DISPOSITIONS GENERALES

## 1.1. Rappel des dispositions du code s'appliquant nonobstant le PLU

Les articles suivants du code de l'urbanisme demeurent applicables nonobstant le règlement du PLU et permettent de refuser un permis de construire ou de ne l'accorder que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales.

Article R. 111-2 [salubrité ou sécurité publique] : «Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations».

Article R. 111-4 [sites ou vestiges archéologiques] : «Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature, par sa localisation et ses caractéristiques, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques».

Article R. 111-26 [environnement] : «Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable doit respecter les préoccupations d'environnement définies aux articles L. 110-1 et L. 110-2 du code de l'environnement. Le projet peut n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si, par son importance, sa situation ou sa destination, il est de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement».

Article R. 111-27 [intégration paysagère] : «Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales».

## 1.2. Dispositions applicables à certains travaux et constructions

### Édification des clôtures

**DG 1** : Toute édification de clôtures sur l'ensemble du territoire de la commune est soumise à déclaration préalable conformément aux dispositions de l'article R. 421-12 du Code de l'urbanisme et de la délibération communale prise concomitamment à l'approbation du présent PLU.

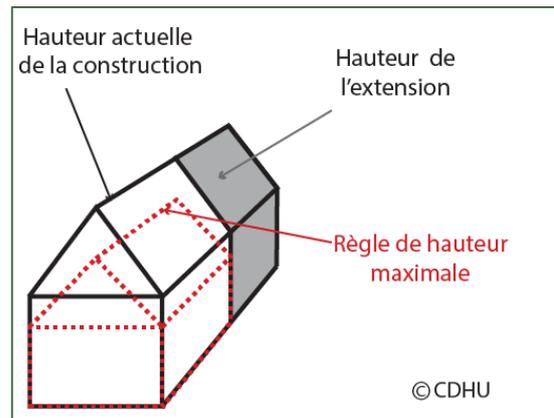
### Ravalement de façade

**DG 2 :** Les travaux de ravalement de façade sont soumis à déclaration préalable conformément aux dispositions de l'article R. 421-17-1 du Code de l'urbanisme et de la délibération communale prise concomitamment à l'approbation du PLU.

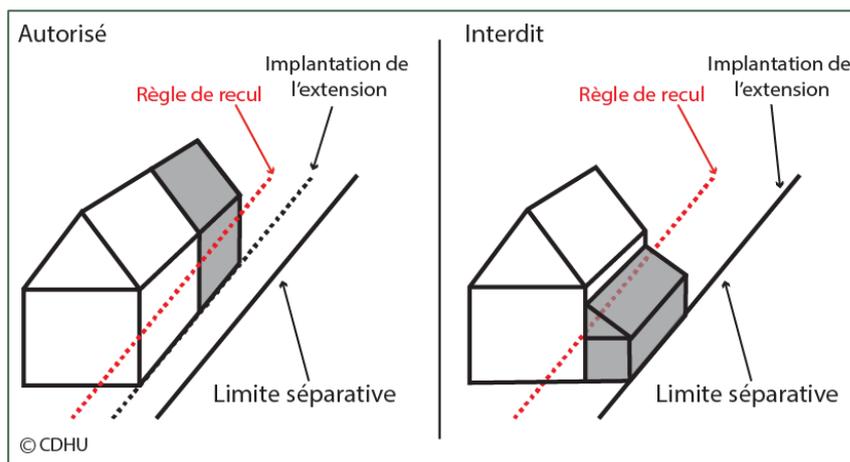
### Travaux sur bâti existant

**DG 3 :** Lorsqu'une construction existante n'est pas conforme aux règles définies pour la zone en termes de hauteur ou d'implantation, le permis de construire peut être accordé pour des travaux respectant la hauteur ou l'implantation de la construction existante ou pour des travaux qui sont sans effet à l'égard desdites règles.

Ainsi, dans le cadre de la réhabilitation ou de la réalisation d'une extension mesurée\* d'une construction existante\* dont la hauteur est supérieure aux règles imposées, la hauteur de la construction initiale peut être respectée, sans que celle-ci puisse être dépassée.



De même, l'extension mesurée d'une construction existante\* dont l'implantation actuelle ne respecte pas les règles définies peut être autorisée, sous réserve de respecter la continuité de la construction précitée et ne pas réduire la distance de recul initiale.



L'extension mesurée\* d'une construction existante\* dont la pente de la toiture ne respecte pas les règles définies peut être autorisée, sous réserve d'être identique à la pente de toiture de la construction existante.

### 1.3. Dispositions relatives à la protection du cadre bâti, naturel et paysager

#### Protection des éléments de patrimoine bâti

**DG 4 :** En application de l'article L. 151-19 du code de l'urbanisme, les éléments bâtis à préserver, repérés au titre du patrimoine d'intérêt local sur les documents graphiques, sont soumis aux règles suivantes :

- Les travaux ayant pour effet de modifier ou supprimer un élément bâti identifié doivent être précédés d'une déclaration préalable de travaux (article R. 421-23 du code de l'urbanisme) ;
- Les travaux ayant pour objet de démolir ou rendre inutilisable tout ou partie d'une construction identifiée doivent être précédés d'un permis de démolir (article R. 421-28 du code de l'urbanisme) ;
- Les extensions ou constructions nouvelles sur l'unité foncière doivent être implantées de façon à mettre en valeur l'ordonnancement architectural du bâti existant ;
- Tous les travaux effectués sur un élément bâti repéré doivent contribuer à la préservation de ses caractéristiques culturelles, historiques et architecturales et à sa mise en valeur. Ces dispositions ne font pas obstacle à la réalisation d'extension de conception architecturale contemporaine, dès lors que sont mis en valeur les éléments d'intérêt de la construction initiale :
  - o Les encadrements en pierre de taille doivent être conservés ;
  - o Les volets battants sont maintenus dès lors qu'ils participent à la composition architecturale de la façade ;
  - o Si des volets roulants sont mis en place, ils doivent être encastrés dans la maçonnerie ou être intégrés dans l'épaisseur du mur et être masqués ;
  - o Les nouveaux percements doivent s'intégrer dans la composition de la façade existante.

#### Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

**DG 5 :** Les nouvelles constructions doivent s'inscrire en cohérence avec les formes architecturales et urbaines environnantes. À cette fin, elles sont composées dans un rapport étroit avec les constructions existantes, en prenant en compte les principes de leur gabarit, de leur volumétrie et du rapport qu'elles entretiennent avec l'espace public.

**DG 6 :** Les architectures de conception sobre présentant une simplicité des volumes en écho à l'écriture architecturale vernaculaire sont privilégiées. Une interprétation contemporaine des spécificités architecturales et urbaines locales peut être autorisée dans la mesure où elle répond aux critères d'insertion dans le site. On privilégiera les formes de bâti compactes.

**DG 7 :** Les constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif peuvent déroger aux dispositions définies en matière de qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère pour affirmer une singularité architecturale et urbaine sous réserve de s'inscrire en étroite relation avec leur contexte d'insertion.

**DG 8 :** L'emploi à nu de matériaux destinés à être enduits est interdit (de type agglomérés, briques creuses, parpaings).

**DG 9 :** Les différentes façades d'une construction doivent faire l'objet d'un traitement homogène, indépendamment de leur visibilité depuis l'espace public.

**DG 10 :** Les extensions et annexes accolées doivent être composées en harmonie avec la construction principale en termes d'aspect extérieur et de volumétrie.

**DG 11 :** Les ouvrages techniques (unités extérieures des pompes à chaleur, rejets des bouches de chaudière, chauffe-eau solaires, paraboles, etc.) doivent être installés de façon non visible depuis l'espace public. Toute dérogation à l'une de ces règles devra être dûment justifiée au regard de la fonction de l'ouvrage et du contexte du projet.

**DG 12 :** Les aires de stationnement non couvertes doivent faire l'objet d'un traitement paysager sur l'ensemble de leur surface :

- Elles doivent être plantées selon une proportion de 1 arbre de haute tige pour 4 places ;
- Les arbres peuvent être regroupés en plusieurs ensembles suivant le parti paysager du projet ;
- Les arbres peuvent intégrer les problématiques liées à la gestion de l'eau pluviale et au maintien d'une biodiversité en milieu urbain (noue, tranchée drainante) afin d'aboutir à des espaces verts multifonctionnels ;
- La proportion d'arbres de haute tige peut être réduite en partie ou totalement dès lors qu'elle est compensée par d'autres plantations (arbustes, haies) dont le nombre et le volume sont adaptés à la superficie de l'aire de stationnement concernée.



Figure 1 : Exemples d'aires de stationnement faisant l'objet d'un traitement paysager



Figure 2 : Exemple d'aire de stationnement faisant l'objet d'un traitement paysager

**DG 13 :** Il n'est pas obligatoire de clôturer son terrain. Les clôtures constituées d'une haie vive, doublée ou non d'un grillage seront de préférence variées et constituées des essences locales mentionnées dans la liste disponible dans l'OAP « Insertion paysage ». Ces essences sont également préconisées pour le traitement végétal des espaces libres\* :

#### Protection du patrimoine naturel et paysager

**DG 14 :** En application de l'article L. 151-23 du code de l'urbanisme, les éléments naturels et paysagers identifiés, localisés ou délimités sur les documents graphiques, sont soumis aux dispositions suivantes :

- tous les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément identifié doivent être précédés d'une déclaration préalable de travaux (article R. 421-23 du code de l'urbanisme) ;
- arbres remarquables : les arbres remarquables identifiés sont à conserver. Les constructions envisagées doivent observer un recul\* de 4 mètres par rapport au houppier\* de l'arbre et les réseaux doivent être éloignés de 4 mètres par rapport au tronc. Lorsque l'état sanitaire d'un arbre remarquable le justifie, sa suppression est également soumise à déclaration préalable. L'autorisation éventuellement délivrée pourra comporter une prescription visant la replantation ;
- alignements d'arbres remarquables et haies bocagères : les plantations d'alignement repérées sont à conserver. Les symboles graphiques employés constituent un principe de repérage et non une localisation exacte des éléments à conserver.

#### Protection des cours d'eau

**DG 15 :** Toute construction nouvelle ou toute extension de construction doit respecter un recul minimum par rapport à l'axe du cours d'eau :

Dans les zones urbaines mixtes (U) :

- De 7 mètres

Dans les zones A et N : Pour les cours d'eau ou fossés repérés sur le document

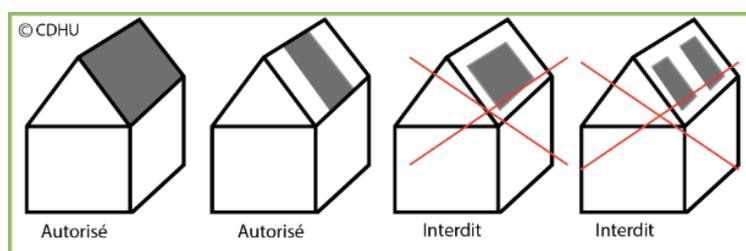
graphique « Règlement graphique » le recul est :

- De 12 mètres pour les cours d'eau ou fossés repérés au titre de la Trame Verte et Bleue

Les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés, ne sont pas soumis à ces exigences si, du fait de leur nature ou pour des raisons techniques, il est nécessaire de les rapprocher des berges.

#### La prise en compte des énergies renouvelables

**DG 16 :** Dispositifs de production d'énergie renouvelable : les panneaux solaires et cellules photovoltaïques doivent faire l'objet d'une mise en place esthétique réfléchie autant que peut l'être celle d'une composition de façade. Ils seront intégrés à la toiture, du mur gouttereau au faîtage, suivant un axe vertical.



#### La prise en compte de la rénovation énergétique

**DG 17 :** La mise en place d'une isolation par surélévation peut être autorisée jusqu'à 30 cm au-dessus de la hauteur maximale prévue dans la zone du document.

**DG 18 :** L'isolation par l'extérieur sur une construction existante ne devra pas avoir pour conséquence de réduire le cachet du bâti. En ce sens :

- Si la bâtisse comporte des volets battants, ceux-ci seront maintenus dans le cadre de la rénovation.
- Les marquises existantes seront maintenues
- Les modénatures existantes seront maintenues sur les façades visibles depuis l'espace public : corniche, pierres d'angle taillées, tableau de fenêtre, lambrequin, garde-corps en fer forgé
- Un soin sur les ouvertures sera demandé en prenant en compte les protections et les retours d'isolation.

Il sera privilégié des rénovations par isolant extérieur d'ensemble en évitant une rénovation façade par façade.

## 1.4. Conditions de desserte par la voirie et les réseaux

### Accès

**DG 19** : La largeur des accès sur la voie publique doit être proportionnée à la taille et au besoin des constructions et aménagements envisagés.

**DG 20** : Dans le cadre du découpage parcellaire visant la création de lots à bâtir, on privilégie la mutualisation de la voie d'accès, afin d'éviter la multiplication des accès privés sur rue.

**DG 21** : Lorsque le terrain est desservi par deux voies ou plus, l'accès sur l'une de ces voies peut être interdit s'il présente une gêne ou un risque pour la circulation.

### Voirie

**DG 22** : Les voies à créer ou à aménager doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir. Dans tous les cas, elles doivent permettre la bonne circulation des services publics de collecte des déchets, des véhicules de secours et de lutte contre les incendies.

**DG 23** : Les nouvelles voies pour les véhicules motorisés en impasse seront uniquement autorisées en l'absence de solution permettant le maillage viaire. Le cas échéant, elles doivent être aménagées de façon à assurer le retournement aisé des véhicules. Si la continuité des cheminements doux est malgré tout possible, celle-ci devra être réalisée.

### Adduction d'eau potable

**DG 24** : L'alimentation de toute construction nouvelle, dont le besoin en eau potable est reconnu, est assurée par le réseau public s'il existe ou, à défaut, par un moyen conforme à la réglementation en vigueur. Pour les projets de lotissement, le porteur de projet aura à charge de supporter les investissements liés à ce projet, dont l'étude de dimensionnement des installations. Le dimensionnement proposé est conditionné à l'approbation du service de l'eau. Les prescriptions techniques pour la construction des installations d'adduction d'eau potable sont à retirer auprès de la communauté d'agglomération de Nevers. En cas de projet pouvant impacter le fonctionnement normal des réseaux publics d'adduction d'eau potable en place, le porteur de projet supportera tous les investissements nécessaires sur les équipements d'adduction d'eau potable nécessaire, dans et en dehors du périmètre de son projet.

Le règlement de service de l'eau de la communauté d'agglomération de Nevers impose également des prescriptions techniques.

### Assainissement

**DG 25** : En zone d'assainissement collectif, les habitations existantes comme les habitations futures ont l'obligation de raccorder leurs effluents domestiques (eaux usées) au réseau public d'assainissement dès lors que la parcelle est desservie par le réseau public d'assainissement. Une dérogation au raccordement au réseau public d'assainissement est possible après appréciation de la collectivité, selon

des critères techniques et financiers. Par ailleurs, toute nouvelle habitation ou habitation rénovée doit prévoir les canalisations séparant les eaux usées des eaux pluviales jusqu'en limite du domaine public, y compris si le réseau est unitaire au moment de l'autorisation d'urbanisme.

Le règlement de service d'assainissement de la communauté d'agglomération de Nevers impose des prescriptions techniques.

En dehors de la zone d'assainissement collectif, une installation d'assainissement non collectif est à prévoir. Les caractéristiques de conception de l'installation individuelle sont à transmettre au SPANC de Nevers Agglomération au moment de l'instruction du permis de construire. Le SPANC contrôlera la conception et donnera un avis sur les éléments techniques fournis. Cet avis est alors pris en compte par le service d'urbanisme instructeur du permis de construire.

Lors de l'achèvement des travaux, un contrôle de la conformité des travaux réalisés aux éléments de conception présentés au moment de l'obtention du permis de construire, doit être réalisé impérativement en tranchée ouverte et avant tout remblai des ouvrages. Ce contrôle conditionne la conformité de l'installation d'assainissement non collectif.

Les prescriptions pour l'assainissement non collectif sont détaillées dans le règlement de l'assainissement non collectif de Nevers Agglomération.

### Eaux pluviales

**DG 26** : La conception de l'assainissement pluvial doit respecter les éléments suivants pour tout nouvel aménagement :

- Limiter autant que possible l'imperméabilisation du sol
- Compenser l'augmentation de l'imperméabilisation du sol par la mise en œuvre d'une gestion à la parcelle des eaux pluviales par des techniques alternatives au « tout tuyau » (noues, rétention – infiltration, réutilisation, etc...)
- Avoir des réseaux séparatifs en domaine privé
- Ne pas détériorer les conditions d'écoulement des eaux pluviales existantes
- Ne pas dégrader la qualité des milieux récepteurs

Dans le cas où la mise en œuvre de techniques alternatives ne pourrait pas permettre la gestion de la totalité des eaux pluviales, la restitution d'eaux pluviales pourra être autorisée, de façon dérogatoire, dans le réseau d'eaux pluviales séparatif, s'il existe, à débit de fuite limité de la valeur maximale de 2.5 l/s/ha de surface totale collectée et quelque soit la période de retour de la pluie considérée.

Pour prétendre à cette dérogation, le pétitionnaire devra fournir :

- La justification de l'impossibilité de l'infiltration des eaux pluviales à la parcelle
- Le plan final des aménagements, précisant l'occupation des sols compatible avec les exigences précédentes
- Le plan des réseaux et des ouvrages liés aux eaux pluviales
- La note hydraulique et l'étude de sol précisant le dimensionnement des ouvrages, les capacités d'infiltration et le reliquat de débit que le pétitionnaire souhaite rejeter au réseau public
- Le détail des ouvrages de rétention et de traitement, le cas échéant

- Les équipements de limitation du débit
- Le profil hydraulique et point de raccordement
- Les modalités d'entretien et de surveillance

Dans le cas où le raccordement au réseau public est autorisé, le projet d'aménagement doit être en mesure de retenir sur son emprise les volumes d'eaux de pluie, le temps de leur évacuation à la valeur du débit de fuite. En aucun cas, l'évacuation des eaux de ruissellement provenant de l'aménagement ne pourra se faire de façon superficielle vers le domaine public, par la voirie, des surfaces aménagées, un fossé, une sortie de canalisation en domaine public autre que celle autorisée, etc...

La communauté d'agglomération de Nevers pourra demander tout complément de justification qu'elle juge nécessaire au pétitionnaire. Réseaux d'alimentation en énergie et réseaux de communication.

#### Réseaux d'alimentation en énergie et réseaux de communication

**DG 27** : Tout nouveau réseau sur domaine privé nécessaire à l'alimentation de la construction doit être réalisé en souterrain jusqu'au point de raccordement situé en limite du domaine public et, en cas d'impossibilité technique, être le plus discret possible.

**DG 28** : Dans le cadre d'opérations générant des espaces communs de voirie, la pose anticipée des fourreaux souterrains mutualisés entre les opérateurs nécessaires à la desserte numérique est imposée.

## **1.5. Volumétrie et implantation des constructions**

### Volumétrie des constructions

**DG 29** : Dans le cas de toiture-terrasse, la hauteur maximale est minorée de 3 mètres sauf pour les annexes non accolées.

### Implantation des constructions

**DG 30** : Les parties de construction situées en dessous du terrain naturel (notamment les parkings) peuvent être implantées jusqu'en limites séparatives, indépendamment des règles d'implantation définies dans la zone.

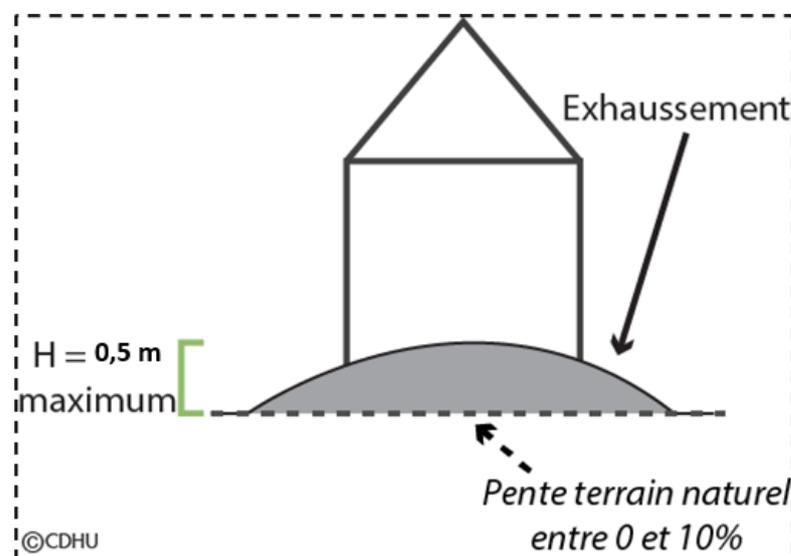
**DG 31** : Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles d'implantation sont appréciées à l'échelle de chaque lot et non à celle de l'ensemble du projet.

**DG 32** : Les constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et les constructions agricoles peuvent déroger aux dispositions définies en matière d'implantation, de hauteur ou d'emprise au sol pour répondre à des besoins de fonctionnalité ou de sécurité, sous réserve de ne pas porter atteinte au cadre bâti ou à l'environnement naturel.

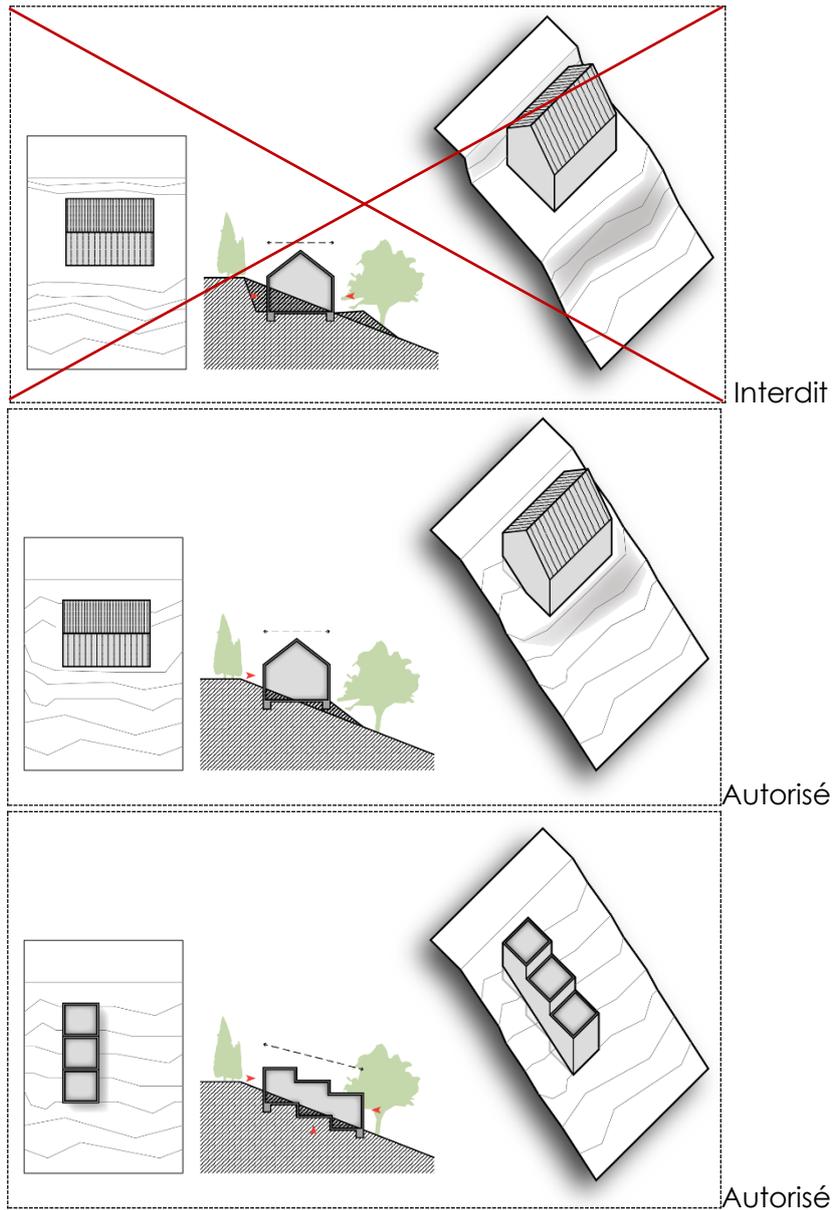
**DG 33** : Sauf dispositions particulières indiquées au règlement graphique ou dans le règlement de zone, les nouvelles constructions principales doivent se conformer à l'implantation dominante des constructions existantes par rapport aux voies et emprises publiques et respecter l'alignement de fait\* lorsqu'il existe.

**DG 34** : Les constructions doivent s'adapter au terrain naturel.

Sur les terrains dont la pente est inférieure à 10 %, les exhaussements se traduisant par la création de buttes artificielles en assise des constructions sont interdits lorsqu'ils sont supérieurs à 50 cm de hauteur par rapport au terrain naturel.



Sur les terrains dont la pente est supérieure à 10 %, les constructions doivent s'adapter au terrain naturel par une implantation évitant le plus possible les modifications de terrain (décaissement, murs de soutènement).



Quelle que soit la pente du terrain (inférieure ou supérieure à 10 %), l'éventuel dénivelé artificiel résultant de l'aménagement du terrain naturel doit faire l'objet d'un traitement végétal ou architectural (escalier, terrasse...).

## 2. DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UA

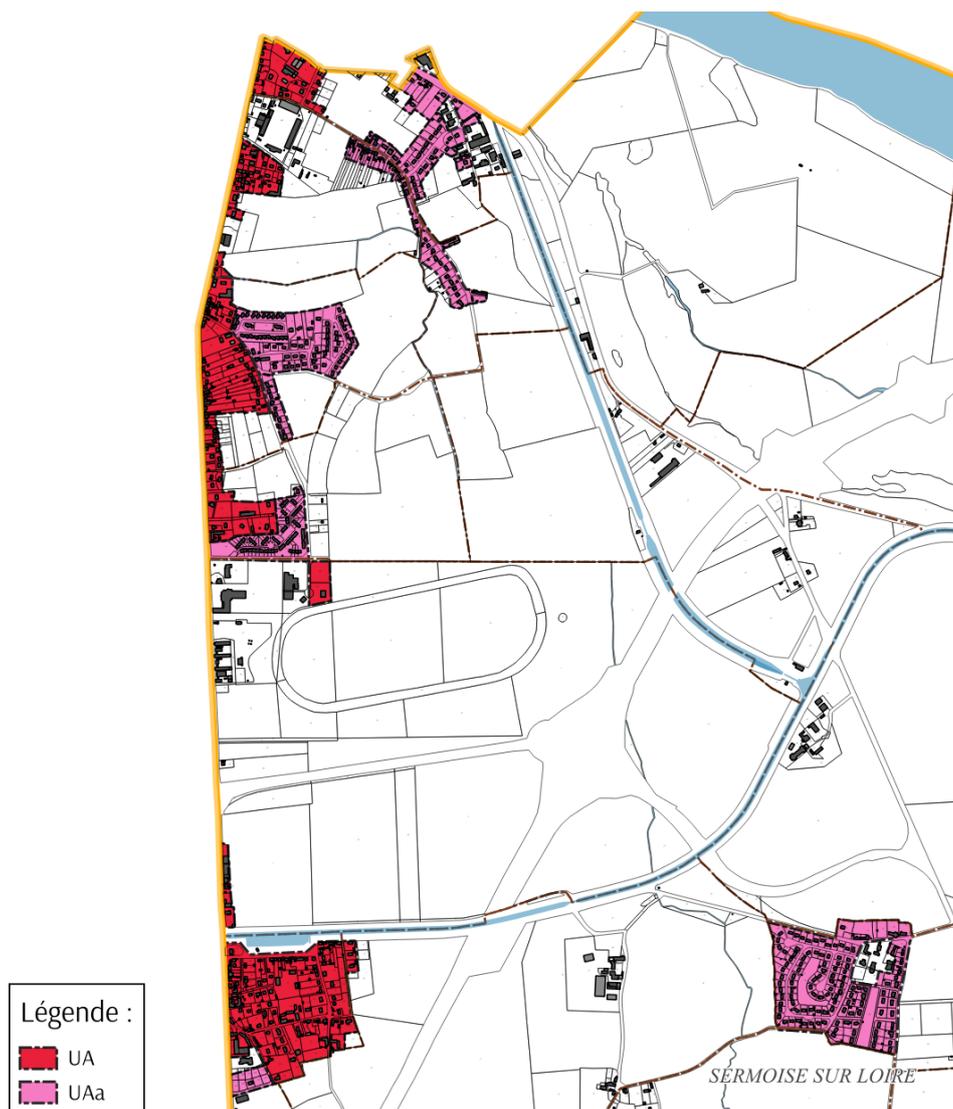
Les dispositions de la zone UA viennent en complément du « Titre I – dispositions générales ».  
Les dispositions du PPRi Loire val de Nevers s'imposent au règlement du PLU.

### Article R151-18 du Code de l'urbanisme :

« Les zones urbaines sont dites " zones U ". Peuvent être classés en zone urbaine, les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter. »

La zone UA correspond à la zone urbaine mixte à vocation d'habitat et de commerces.

La zone UA comporte également un sous-secteur UAa qui correspond à une zone urbaine pavillonnaire.



## 2.1. Destination des constructions, usages des sols et natures d'activités

### UA 1 :

<b>Destination</b>	<b>Exploitation agricole et forestière</b>	
Sous-destinations	Exploitation agricole	<b>Interdites</b>
	Exploitation forestière	
<b>Destination</b>	<b>Habitation</b>	
Sous-destinations	Logement	<b>Autorisées</b>
	Hébergement	
<b>Destination</b>	<b>Commerce et activité de service</b>	
Sous-destinations	Artisanat et commerce de détail	<b>Autorisée sous condition (1)</b>
	Restauration	
	Commerce de gros	<b>Interdites</b>
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	<b>Autorisées</b>
	Hébergement hôtelier et touristique	
	Cinéma	<b>Autorisée sous condition (1)</b>
<b>Destination</b>	<b>Équipement d'intérêt collectif et services publics</b>	
Sous-destinations	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	<b>Autorisées</b>
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	<b>Autorisée sous condition (1)</b>
	Salles d'art et de spectacles	
	Équipements sportifs	
	Autres équipements recevant du public	
	Lieux de culte	
<b>Destination</b>	<b>Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire</b>	
Sous-destinations	<i>Industrie</i>	<b>Autorisée sous condition (2)</b>
	<i>Entrepôt</i>	
	<i>Bureau</i>	<b>Autorisées</b>
	<i>Centre de congrès et d'exposition</i>	
	<i>Cuisine dédiée à la vente en ligne</i>	<b>Autorisée sous condition (1)</b>

## 2.2. Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

**UA 2 :** Les nouvelles constructions dont les destinations ou sous-destinations sont identifiées par le **(1)** dans le tableau de l'article UA 1 sont autorisées à condition de ne pas se situer dans le sous-secteur UAa.

**UA 3 :** Les nouvelles constructions dont les destinations ou sous-destinations sont identifiées par le **(2)** dans le tableau de l'article UA 1 sont autorisées à condition de ne pas se situer dans le sous-secteur UAa, de pas dépasser 60 m<sup>2</sup> d'emprise au sol et de ne pas être incompatible avec le voisinage habité (Notamment en termes de sécurité et de salubrité).

**UA 4 :** Sont également interdits :

- L'installation de caravanes\* ;
- Les dépôts de matériaux, de ferrailles et de déchets ;
- Les dépôts de véhicules hors d'usage ;
- Les installations classées pour la protection de l'environnement qui ne sont pas nécessaires au fonctionnement urbain (Par exemple les installations suivantes sont nécessaires au fonctionnement urbain : Réparation automobile, pressing, station-service, climatisation et chauffage collectifs, etc.)

## 2.3. Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

### Volumétrie et implantation des constructions

**Hauteur\* :**

**UA 5 :** En secteur UA, les constructions ne doivent pas dépasser une hauteur maximale de 11m.

En secteur UAa, les constructions ne doivent pas dépasser une hauteur maximale de 9m.

**UA 6 :** La hauteur des annexes non accolées ne doit pas excéder 4 mètres en zone UAa et 6 mètres en zone UA.

**UA 7 :** La hauteur des annexes accolées ne doit pas excéder celle de la construction principale.

**UA 8 :** La hauteur des Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés peut déroger à la règle des 9 ou 11 mètres, mais les raisons devront être dûment justifiées au regard de la fonction de l'ouvrage et du contexte du projet.

**Implantation par rapport aux voies et emprises publiques :** voir « Titre I – dispositions générales ».

**UA 9 :** En l'absence d'alignement de fait\*, les nouvelles constructions principales doivent s'implanter en respectant un retrait maximum de 7 mètres par rapport aux voies et emprises publiques.  
Ces dispositions ne s'appliquent pas aux nouvelles constructions principales en 2ème ligne réalisées dans le cadre d'un détachement de lot.

**Implantation par rapport aux limites séparatives :**

**UA 10 :** En zone UA, les nouvelles constructions principales doivent s'implanter en limite séparative et respecter un retrait minimum au moins égal à la moitié de la hauteur de la construction considérée sans pouvoir être inférieur à 2 mètres ( $L \geq H/2 \geq 2$  mètres).

**UA 11 :** En zone UAa les nouvelles constructions principales doivent s'implanter en limite séparative et respecter un retrait minimum au moins égal à la moitié de la hauteur de la construction considérée sans pouvoir être inférieur à 4 mètres ( $L \geq H/2 \geq 4$  mètres).

**UA 12 :** Les nouvelles constructions principales en 2ème ligne doivent s'implanter en respectant un retrait par rapport aux limites séparatives au moins égal à la moitié de la hauteur de la construction sans pouvoir être inférieur à 4 mètres ( $L \geq H/2 \geq 4$  mètres). Cette règle ne s'applique pas pour les piscines.

**UA 13 :** Les constructions principales en 2ème ligne doivent s'implanter en respectant un retrait de  $L \geq H$  par rapport à la construction principale en première ligne minimum 12m.

**Emprises au sol :**

**UA 14 :** Les annexes à l'habitation (ex : abris de jardin, garage non accolé) sont autorisées, à condition de ne pas dépasser 30 m<sup>2</sup> d'emprise au sol par annexe, dans la limite de deux annexes par habitation à date de l'approbation du PLU et ne dépassant une emprise cumulée de 50 m<sup>2</sup> au total. Cette règle ne s'applique pas pour les piscines.

**UA 15 :** En zone UAa, un espace de pleine terre\* de 20% minimum de la surface du tènement foncier devra être maintenu.

**UA 16 :** En zone UA, un espace de pleine terre\* de 60% minimum de la surface du tènement foncier devra être maintenu.

**Implantation des annexes :**

**UA 17 :** Les annexes peuvent avoir une implantation libre si elles sont situées à moins de 15m de la construction principale. Au-delà des 15 mètres, les annexes devront se situer en limite séparative.  
Précision : Un seul point de l'annexe suffit à justifier une implantation à moins de 15 mètres.

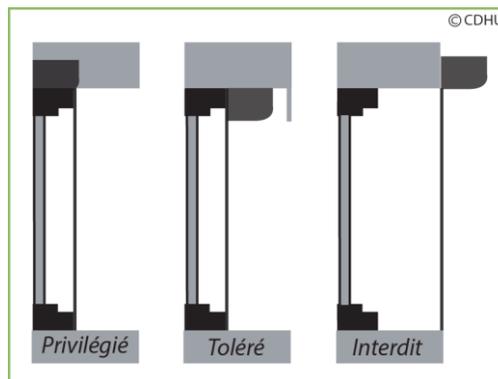
Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

**UA 18 :** Les dispositions relatives à l'aspect extérieur des constructions principales ne s'appliquent pas aux constructions présentant un bardage bois de teinte naturelle.

**Ouvertures :**

**UA 19 :** Les coffres de volets roulants sont de préférence encastrés dans la maçonnerie et ne doivent pas être en saillie.  
S'ils ne peuvent pas être encastrés dans la maçonnerie, ils doivent être dissimulés.

Si la construction comporte des volets battants ou des persiennes, ceux-ci seront maintenus en cas de mise en place de volets roulants.



**Toitures et couvertures :**

**UA 20 :** Si la construction principale à usage d'habitation comporte des pentes de toit : celles-ci doivent être comprises entre 60% et 100% et être de type et nuance tuile terre cuite ou ardoise naturelle. Toutefois, dans le cadre d'une extension\* ou de la rénovation d'une toiture, les éléments de couverture peuvent être d'une teinte similaire à ceux de la construction principale\* ou préexistants.

Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

**Abords des constructions :**

**UA 21 :** Les espaces libres\* doivent être aménagés en espaces verts\*. La plantation de ces espaces est recherchée.

**Clôtures :**

**UA 22 :** Les clôtures doivent, par leurs dimensions et par leur dessin, être proportionnées aux constructions et clôtures avoisinantes et s'inscrire en harmonie avec elles.

En bordure de voie, pour les clôtures constituées d'un soubassement surmonté ou non d'un dispositif à claire-voie\*, le mur plein doit être d'une hauteur maximale de 1 mètre. Au total, la clôture ne peut excéder 1,80 mètre.

Ces dispositions ne s'appliquent pas en zone inondable du PPRN.

En limite séparative, les clôtures peuvent être constituées d'un mur plein surmonté ou non d'un dispositif à claire-voie. Elles peuvent également être constituées d'une haie végétale doublée ou non d'un grillage. Au total, la clôture ne peut excéder 1,80 mètre. Pour les clôtures végétales, la hauteur maximale est portée à 2 mètres.

## Stationnement

### UA 23 :

<b>Obligations pour le stationnement des véhicules automobiles</b>	
Règle générale	Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions neuves et installations doit être assuré en dehors des voies publiques
Règle complémentaire pour les constructions neuves de la sous-destination « Logement »	Minimum : <ul style="list-style-type: none"> <li>- Les constructions d'une surface de plancher de moins de 200 m<sup>2</sup> doivent prévoir 2 places par logement ;</li> <li>- les constructions d'une surface de plancher supérieure ou égale à 200 m<sup>2</sup> doivent prévoir 1 place par tranche de 65 m<sup>2</sup> de surface de plancher sans dépasser 2 places par logement.</li> </ul>

### **Obligations minimales pour le stationnement des deux-roues non motorisés**

Pour les constructions\* neuves à destination principale d'habitat groupant au moins deux logements et comportant des places de stationnement individuelles couvertes ou d'accès sécurisé, il devra être prévu un espace de stationnement sécurisé des vélos :

- 0,75 m<sup>2</sup> de surface de plancher par logement comprenant jusqu'à 2 pièces principales ;
- 1,5 m<sup>2</sup> de surface de plancher par logement comprenant 3 pièces principales ou plus.

La surface ne peut être inférieure à 3 m<sup>2</sup> de surface de plancher par construction.

<b>Logement</b>	<b>Espace de stationnement vélo/logement</b>
T2	0,75 m <sup>2</sup>
T3 et plus	1,50 m <sup>2</sup>
Surface minimale par construction : 3,00 m <sup>2</sup> de surface de plancher.	

### 3. DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UB

Les dispositions de la zone UB viennent en complément du « Titre I – dispositions générales » et de l'OAP thématique « insertion paysagère du bâti en zone d'activité » et OAP n°1

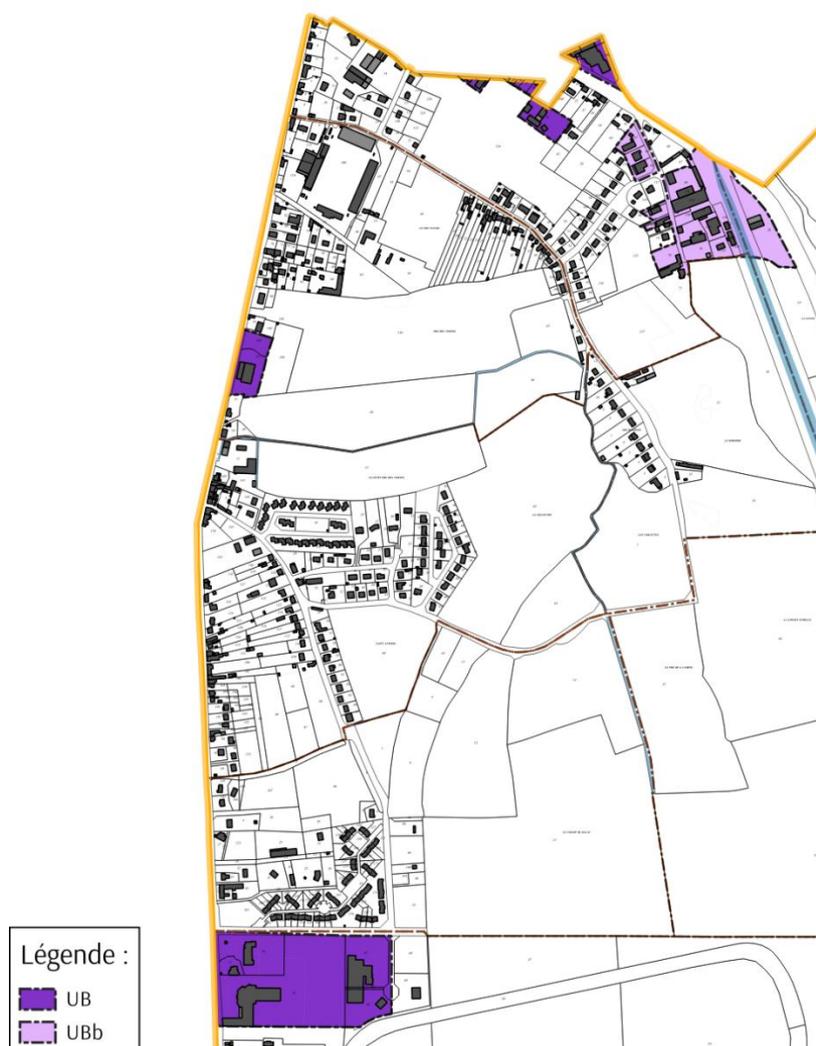
Les dispositions du PPRi Loire val de Nevers s'imposent au règlement du PLU.

#### Article R151-18 du Code de l'urbanisme :

« Les zones urbaines sont dites " zones U ". Peuvent être classés en zone urbaine, les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter. »

La zone UB correspond à une zone urbaine à vocation d'activités.

La zone UB comporte également un sous-secteur UBb qui correspond à une zone urbaine à vocation d'activité encadrée.



### 3.1. Destination des constructions, usages des sols et natures d'activités

#### UB 1 :

<b>Destination</b>	<b>Exploitation agricole et forestière</b>	
Sous-destinations	Exploitation agricole	<b>Interdites</b>
	Exploitation forestière	
<b>Destination</b>	<b>Habitation</b>	
Sous-destinations	Logement	<b>Autorisées sous condition (1)</b>
	Hébergement	<b>Interdites</b>
<b>Destination</b>	<b>Commerce et activité de service</b>	
Sous-destinations	Artisanat et commerce de détail	<b>Autorisées</b>
	Restauration	<b>Autorisées</b>
	Commerce de gros	<b>Interdites</b>
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	<b>Autorisées</b>
	Hébergement hôtelier et touristique	
	Cinéma	
<b>Destination</b>	<b>Équipement d'intérêt collectif et services publics</b>	
Sous-destinations	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	<b>Autorisées</b>
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	
	Salles d'art et de spectacles	
	Équipements sportifs	
	Autres équipements recevant du public	
	Lieux de culte	<b>Interdites</b>
<b>Destination</b>	<b>Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire</b>	
Sous-destinations	<i>Industrie</i>	<b>Autorisées sous condition (2)</b>
	<i>Entrepôt</i>	
	<i>Bureau</i>	<b>Autorisées</b>
	<i>Centre de congrès et d'exposition</i>	
	<i>Cuisine dédiée à la vente en ligne</i>	

## 3.2. Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

**UB 2 :** Les nouvelles constructions dont les destinations ou sous-destinations sont identifiées par le **(1)** dans le tableau de l'article UB 1 sont autorisées à condition d'être nécessaires à la direction ou au gardiennage.

**UB 3 :** Les nouvelles constructions dont les destinations ou sous-destinations sont identifiées par le **(2)** dans le tableau de l'article UB 1 sont autorisées à condition de ne pas se situer dans le sous-secteur UBb de ne pas être incompatibles avec le voisinage habité (Notamment en termes de sécurité et de salubrité).

**UB 4 :** Sont également interdits :

- les dépôts de matériaux, de ferrailles et de déchets ;
- les dépôts de véhicules hors d'usage ;

**UB 5 :** Les serres sont autorisées si celles-ci sont liées à l'activité commerciale.

## 3.3. Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

### Volumétrie et implantation des constructions

**Hauteur\* :**

**UB 6 :** La hauteur des constructions ne doit pas excéder 11 mètres.

**UB 7 :** La hauteur des annexes non accolées ne doit pas dépasser 6 mètres.

**UB 8 :** La hauteur des locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés peut déroger à la règle des 11 mètres, mais les raisons devront être dûment justifiées au regard de la fonction de l'ouvrage et du contexte du projet.

**Implantation par rapport aux voies et emprises publiques :** voir « Titre I - dispositions générales ».

**Implantation par rapport aux limites séparatives :**

**UB 9 :** Les nouvelles constructions principales doivent s'implanter en limite séparative ou en respectant un retrait minimum au moins égal à la moitié de la hauteur de la construction considérée sans pouvoir être inférieur à 5 mètres ( $L \geq H/2 \geq 5$  mètres).

### Qualité urbaine et architecturale

**Toitures et couvertures :**

**UB 10 :** Si la toiture comporte des pentes, celles-ci doivent être inférieures à 40%. Cette disposition ne s'applique pas aux serres.

**Aspect des façades :**

**UB 11 :** L'usage de matériaux contrastants en termes de couleur est proscrit pour le traitement des angles, des rives et de toitures.

#### Traitement environnemental et paysager non bâti et abords des constructions

##### **Abords des constructions :**

**UB 12 :** Les aires extérieures de stockage doivent être intégrées dans le volume des constructions. Si cela n'est pas possible, un traitement paysager devra être réalisé afin de les masquer depuis le domaine public.

**UB 13 :** Les marges de recul par rapport au domaine public doivent être enherbées et plantées.

##### **Clôtures :**

**UB 14 :** Les clôtures doivent être de type treillis soudé et maillage rigidifié d'une tonalité verte (cohérente au système RAL 6005- RAL 6016 – RAL 6029). Elles peuvent être constituées d'un mur-bahut d'une hauteur comprise entre 0,70 et 1 mètre. Les clôtures doivent être doublées d'une haie végétale.

Au total, la clôture ne peut excéder 2 mètres.

#### Stationnement

##### **UB 15 :**

<b>Obligations pour le stationnement des véhicules automobiles</b>	
Règle générale	Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions neuves et installations doit être assuré en dehors des voies publiques.
Règle complémentaire pour les constructions neuves de la sous-destination « Logement »	Minimum : - 2 places par logement ;
Règle complémentaire pour les constructions neuves de la sous-destination « Bureau »	Minimum : - 1 place pour 50 m <sup>2</sup> de surface de plancher
Règle complémentaire pour les constructions neuves des autres sous-destinations, à l'exception de la sous-destination « artisanat et commerce de détail »	Minimum : - 1 place pour 100 m <sup>2</sup> de surface de plancher

##### **Obligations minimales pour le stationnement des deux-roues non motorisés**

Pour les constructions\* neuves à destination principale d'habitat groupant au moins deux logements et comportant des places de stationnement individuelles couvertes ou d'accès sécurisé, il devra être prévu un espace de stationnement sécurisé des vélos :

- 0,75 m<sup>2</sup> de surface de plancher par logement comprenant jusqu'à 2 pièces principales ;
- 1,5 m<sup>2</sup> de surface de plancher par logement comprenant 3 pièces principales ou plus.

La surface ne peut être inférieure à 3 m<sup>2</sup> de surface de plancher par construction.

Logement	Espace de stationnement vélo/logement
T2	0,75 m <sup>2</sup>
T3 et plus	1,50 m <sup>2</sup>
Surface minimale par construction : 3,00 m <sup>2</sup> de surface de plancher.	

- Pour les constructions\* neuves à usage principal de bureaux équipées de places de stationnement destinées aux salariés : un espace de stationnement sécurisé des vélos possédant une superficie représentant 1,5 % de la surface de plancher\*.

<b>Exemples</b>	
Surface de plancher des bureaux	Espace de stationnement vélo
50 m <sup>2</sup>	0,75 m <sup>2</sup>
100 m <sup>2</sup>	1,50 m <sup>2</sup>
...	...

## 4. DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UE

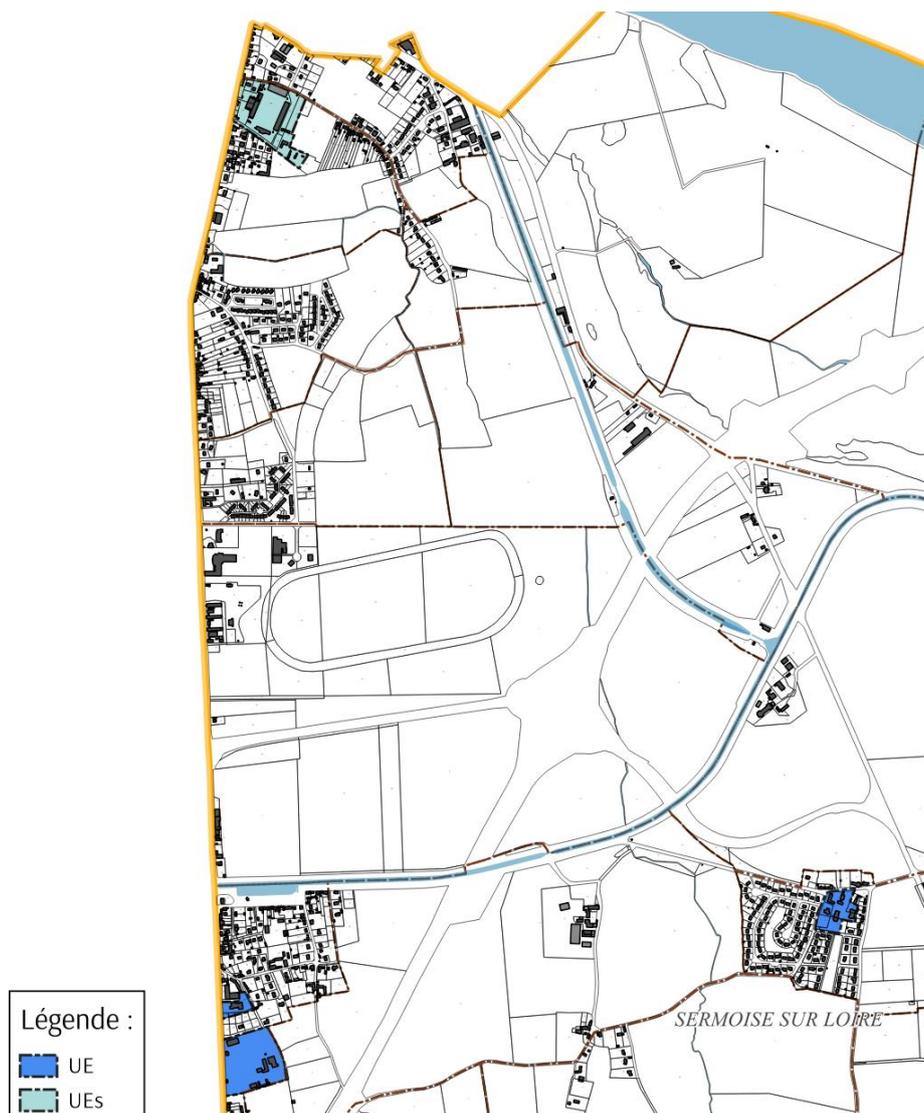
Les dispositions de la zone UE viennent en complément du « Titre I – dispositions générales ».  
Les dispositions du PPRi Loire val de Nevers s'imposent au règlement du PLU.

### Article R151-18 du Code de l'urbanisme :

« Les zones urbaines sont dites " zones U ". Peuvent être classés en zone urbaine, les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter. »

La zone UE correspond à une zone urbaine à destination des équipements publics.

La zone UE compte également un sous-secteur UEs qui correspond à une zone urbaine pour les équipements sportifs de l'USON.



## 4.1. Destination des constructions, usages des sols et natures d'activités

### UE 1 :

<b>Destination</b>	<b>Exploitation agricole et forestière</b>	
Sous-destinations	Exploitation agricole	<b>Interdites</b>
	Exploitation forestière	
<b>Destination</b>	<b>Habitation</b>	
Sous-destinations	Logement	<b>Autorisées sous condition (1)</b>
	Hébergement	<b>Autorisées</b>
<b>Destination</b>	<b>Commerce et activité de service</b>	
Sous-destinations	Artisanat et commerce de détail	<b>Autorisées sous condition (2)</b>
	Restauration	
	Commerce de gros	<b>Interdites</b>
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	
	Hébergement hôtelier et touristique	
	Cinéma	
<b>Destination</b>	<b>Équipement d'intérêt collectif et services publics</b>	
Sous-destinations	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	<b>Autorisées</b>
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	
	Salles d'art et de spectacles	
	Équipements sportifs	
	Autres équipements recevant du public	
	Lieux de culte	
<b>Destination</b>	<b>Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire</b>	
Sous-destinations	<i>Industrie</i>	<b>Interdites</b>
	<i>Entrepôt</i>	
	<i>Bureau</i>	
	<i>Centre de congrès et d'exposition</i>	
	<i>Cuisine dédiée à la vente en ligne</i>	

## 4.2. Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

**UE 2 :** Les nouvelles constructions dont les destinations ou sous-destinations sont identifiées par le **(1)** dans le tableau de l'article UE 1 sont autorisées à condition d'être nécessaires à la direction ou au gardiennage.

**UE 3 :** Les nouvelles constructions dont les destinations ou sous-destinations sont identifiées par le **(2)** dans le tableau de l'article UE 1 sont autorisées à condition d'être situées dans le secteur UEs et liées à l'activité du stade.

**UE 4 :** Sont également interdits :

- L'installation de caravanes\*;
- Les dépôts de matériaux, de ferrailles et de déchets ;
- Les dépôts de véhicules hors d'usage ;
- Les ICPE.

## 4.3. Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

### Volumétrie et implantation des constructions

**Hauteur\* :**

**UE 5 :** La hauteur des constructions ne doit pas excéder 11 mètres. En zone UEs, cette hauteur peut être portée à 26 mètres pour les équipements sportifs.

**Implantation par rapport aux voies et emprises publiques :** voir « Titre I - dispositions générales ».

**Implantation par rapport aux limites séparatives :**

**UE 6 :** Les nouvelles constructions principales doivent s'implanter en limite séparative ou en respectant un retrait minimum au moins égal à la moitié de la hauteur de la construction considérée sans pouvoir être inférieur à 5 mètres ( $L \geq H/2 \geq 5$  mètres).

### Traitement environnemental et paysager non bâti et abords des constructions

**Abords des constructions :**

**UE 7 :** Les espaces libres\* doivent être traités en espaces verts\*.

**Clôtures :**

**UE 8 :** En bordure de voie et en limite séparative, les clôtures peuvent être constituées d'une haie végétale, doublée ou non d'un grillage.

Stationnement**UE 9 :**

<b>Obligations pour le stationnement des véhicules automobiles</b>	
Règle générale	Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions neuves et installations doit être assuré en dehors des voies publiques, et devra être justifié dans le permis de construire.
Règle complémentaire pour les constructions neuves de la sous-destination « Logement »	Minimum : - 2 places par logement

**Obligations minimales pour le stationnement des deux-roues non motorisés**

Les établissements recevant du public devront à minima prévoir une place de stationnement des deux roues à raison de 10 places de stationnement de voiture sans être inférieures à 4 places. Celles-ci seront à proximité des entrées et devront permettre de sécuriser le vélo : range vélo ou arceau vélo. Il est encouragé que celui-ci soit abrité et permette la recharge des VAE.

- Pour les constructions\* neuves à destination principale d'habitat groupant au moins deux logements et comportant des places de stationnement individuelles couvertes ou d'accès sécurisé : un espace de stationnement sécurisé des vélos à hauteur de 0,75 m<sup>2</sup> de surface de plancher par logement pour les logements jusqu'à deux pièces principales et 1,5 m<sup>2</sup> de surface de plancher par logement dans les autres cas, avec une superficie minimale de 3 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

<b>Logement</b>	<b>Espace de stationnement vélo/logement</b>
Surface minimale	3 m <sup>2</sup>
T2	0,75 m <sup>2</sup>
T3 et plus	1,50 m <sup>2</sup>

- Pour les constructions\* neuves à usage principal de bureaux équipées de places de stationnement destinées aux salariés : un espace de stationnement sécurisé des vélos possédant une superficie représentant 1,5 % de la surface de plancher\*.

<b>Exemples</b>	
<b>Surface de plancher des bureaux</b>	<b>Espace de stationnement vélo</b>
50 m <sup>2</sup>	0,75 m <sup>2</sup>
100 m <sup>2</sup>	1,50 m <sup>2</sup>
...	...

## 5. DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A

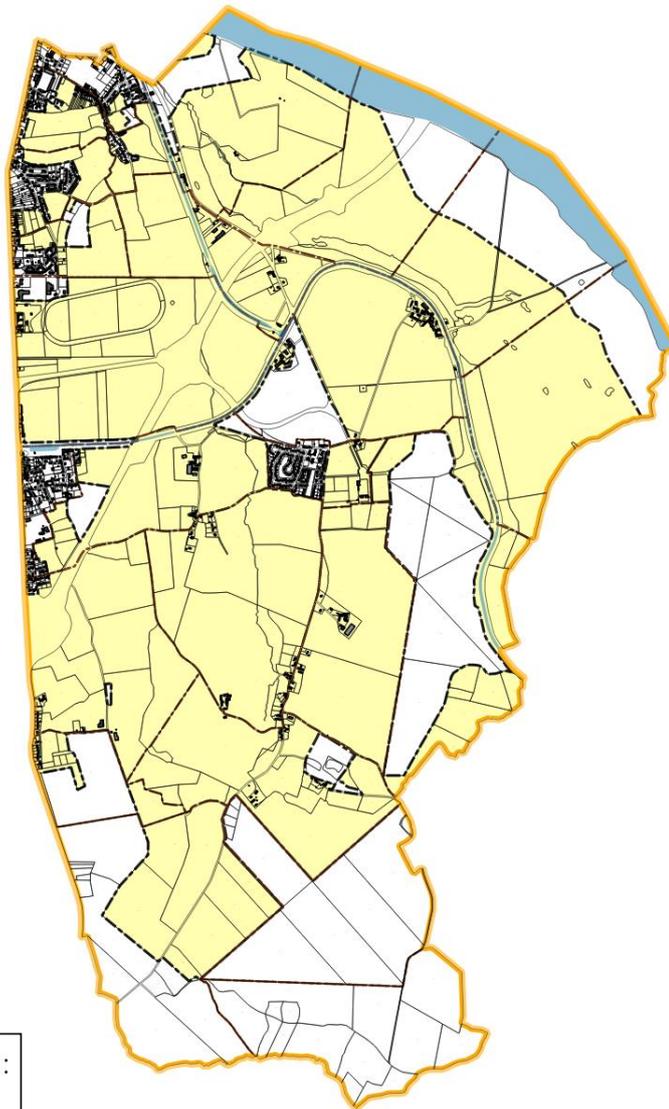
Les dispositions de la zone A viennent en complément du « Titre I – dispositions générales » et l'OAP thématique « Insertion paysagère du bâti en zone agricole ou naturelle »

Les dispositions du PPRi Loire val de Nevers s'imposent au règlement du PLU.

**Article R1515-22 du Code de l'urbanisme :**

« Les zones agricoles sont dites " zones A ". Peuvent être classés en zone agricole les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. »

La zone A ne compte pas de sous-secteur.



Légende :

■ A

## 5.1. Destination des constructions, usages des sols et natures d'activités

A 1 :

<b>Destination</b>	<b>Exploitation agricole et forestière</b>	
Sous-destinations	Exploitation agricole	<b>Autorisées</b>
	Exploitation forestière	<b>Interdites</b>
<b>Destination</b>	<b>Habitation</b>	
Sous-destinations	Logement	<b>Autorisées sous condition (1)</b>
	Hébergement	<b>Interdites</b>
<b>Destination</b>	<b>Commerce et activité de service</b>	
Sous-destinations	Artisanat et commerce de détail	<b>Interdites</b>
	Restauration	
	Commerce de gros	
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	
	Hébergement hôtelier et touristique	<b>Autorisées sous condition (1)</b>
	Cinéma	<b>Interdites</b>
<b>Destination</b>	<b>Équipement d'intérêt collectif et services publics</b>	
Sous-destinations	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	<b>Interdites</b>
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	<b>Autorisées</b>
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	<b>Interdites</b>
	Salles d'art et de spectacles	
	Équipements sportifs	
	Autres équipements recevant du public	
	Lieux de culte	
<b>Destination</b>	<b>Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire</b>	
Sous-destinations	<i>Industrie</i>	<b>Interdites</b>
	<i>Entrepôt</i>	
	<i>Bureau</i>	
	<i>Centre de congrès et d'exposition</i>	
	<i>Cuisine dédiée à la vente en ligne</i>	

## 5.2. Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

**A 2 :** Les nouvelles constructions dont les destinations ou sous-destinations sont identifiées par le **(1)** dans le tableau de l'article A1 sont autorisées à condition d'être liées et nécessaires à l'activité agricole ou d'être dans le cadre d'un changement de destination et à condition d'être repérées sur les plans de zonage par une étoile et de ne pas compromettre le fonctionnement d'une exploitation agricole

**A 3 :** Sont également interdits :

- Les dépôts de matériaux, de ferrailles et de déchets ;
- Les dépôts de véhicules hors d'usage ;
- Les installations photovoltaïques au sol si elles n'entrent pas dans une démarche d'agrivoltaïsme

**A 4 :** Sont autorisés les affectations et usages du sol suivants :

- Les extensions des constructions existantes à usage d'habitation dans la limite de :
  - o 50 % de la surface de plancher existante de l'habitation ;
  - o Et de 60 m<sup>2</sup> de surface de plancher supplémentaire ;
- La construction et l'extension d'annexes à l'habitation à condition d'être situées dans un rayon de 20 mètres à compter de tout point de la maison d'habitation, dans la limite de :
  - o 50 % de la surface de plancher existante de l'habitation ;
  - o Et de 2 annexes maximum par habitation ;
  - o Et de 60 m<sup>2</sup> maximum d'emprise au sol cumulée ;
  - o Et de ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.

Précision : Un seul point de l'annexe suffit à justifier une implantation à moins de 20 mètres.

- Ces dispositions (extensions et annexes) ne sont applicables qu'une seule fois :
  - o La surface de référence est donc celle de l'habitation (extensions existantes comprises) à la date d'approbation du PLU ;
  - o Le plafond de 2 annexes exprime un maximum prenant en compte les annexes existantes à la date d'approbation du PLU et ne s'applique pas aux piscines.
- Les constructions et installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles, lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière sur le terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

## 5.3. Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Volumétrie et implantation des constructions

**Hauteur\* :**

**A 5 :** Les bâtiments d'activité ne peuvent excéder 12 mètres.  
Les locaux d'habitation ne peuvent excéder 11 mètres.  
La hauteur des annexes aux locaux d'habitation ne doit pas excéder 4 mètres.

**Implantation :** voir « Titre I – dispositions générales » et OAP thématique « Insertion paysagère du bâti en zones agricole et naturelle ».

Traitement environnemental et paysager non bâti et abords des constructions

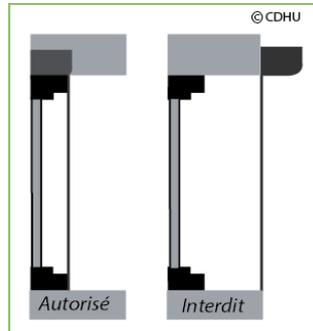
**Aspect extérieur :**

**A 6 :** Les teintes des façades\* (hors éléments structurels, tels que les baies, les ouvertures) doivent être en harmonie avec celles des constructions\*environnantes. À cette fin, les logements doivent s'inscrire en cohérence avec les matériaux naturels locaux type terre ou pierre.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions présentant un bardage bois de teinte naturelle.

**A 7 :** Pour les nouveaux logements équipés de volets roulants, ces derniers doivent être encastrés dans la maçonnerie.

Pour les logements existants, les volets roulants ne doivent pas être en saillie.



**A 8 :** Pour les constructions agricoles isolées, l'inclinaison de pente des toitures doit être comprise entre 15 à 45 %. Ces dispositions ne s'appliquent pas aux tunnels et serres agricoles.

**A 9 :** Si les locaux à usage d'habitation comportent des pentes de toit : celles-ci doivent être supérieures à 60% et être de type et nuance tuile terre cuite ou ardoise naturelle.

Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

**Clôtures :**

**A 10 :** Les dispositions de l'article **A 11** : s'appliquent uniquement aux locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés ainsi qu'aux logements.

**A 11 :** Lorsqu'elles sont prévues, les clôtures\* doivent :

- Par leurs dimensions et par leur dessin, être proportionnées aux constructions\* et clôtures avoisinantes et s'inscrire en harmonie avec elles. Elles ne peuvent excéder 2 mètres de hauteur, sauf impératif de sécurité d'ordre public ;
- Permettre de créer des liens avec le paysage environnant (plantation de haies d'essences locales diversifiées, d'alignements d'arbres, par la reconstitution de murets...)
- Être végétalisées et permettre la circulation de la biodiversité. Les murs pleins sont interdits, à l'exception des murets en pierres apparentes.

### Stationnement

**A 12 :** Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions neuves et installations doit être assuré en dehors des voies publiques, et devra être justifié dans le permis de construire.

## 6. DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N

**Les dispositions de la zone N viennent en complément du « Titre I – dispositions générales » et l'OAP thématique « Insertion paysagère du bâti en zone agricole ou naturelle »**

**Les dispositions du PPRi Loire val de Nevers s'imposent au règlement du PLU.**

### **Article R151-24 du Code de l'urbanisme**

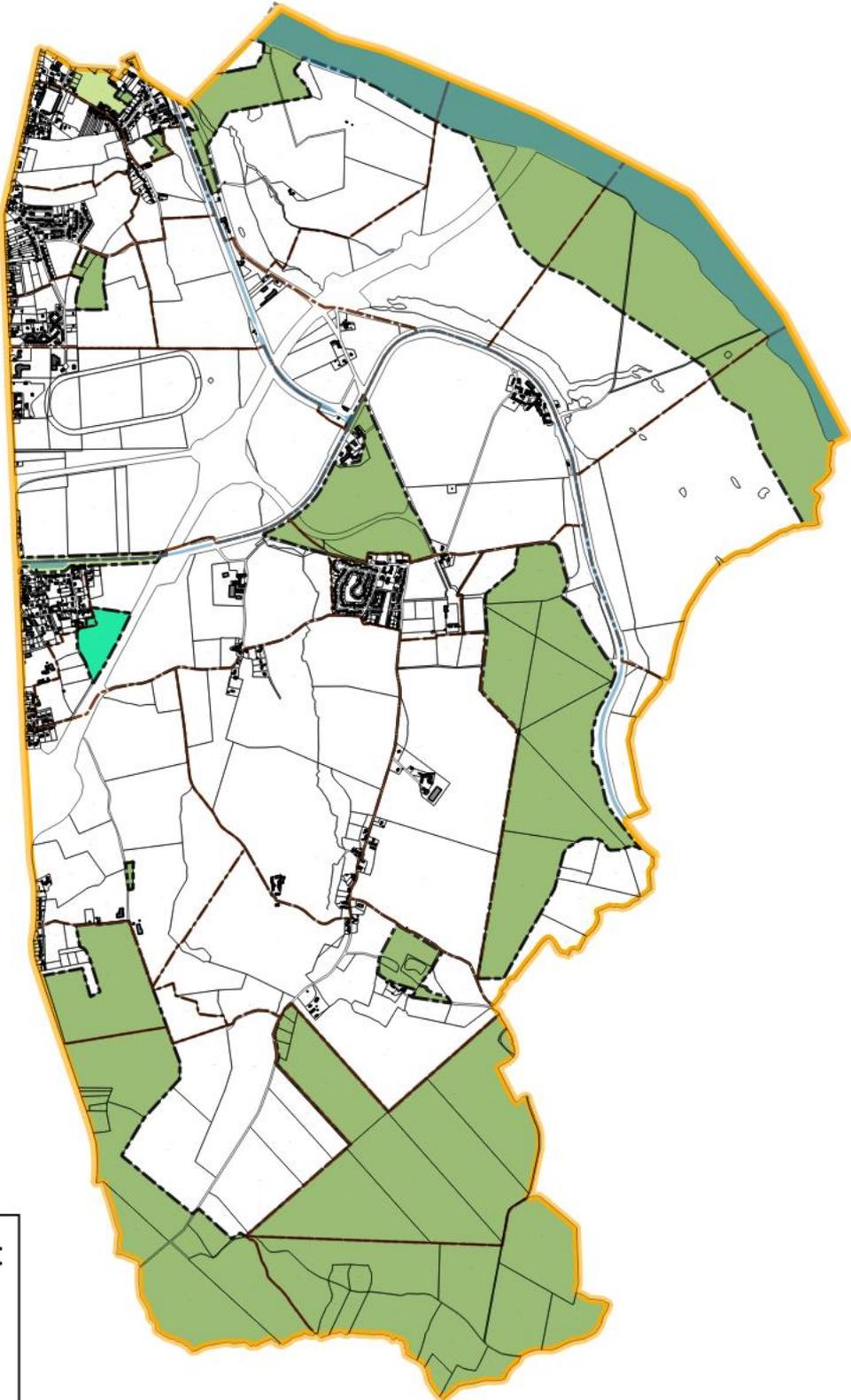
« Les zones naturelles et forestières sont dites " zones N ". Peuvent être classés en zone naturelle et forestière, les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison :

- 1° Soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique ;
- 2° Soit de l'existence d'une exploitation forestière ;
- 3° Soit de leur caractère d'espaces naturels ;
- 4° Soit de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles ;
- 5° Soit de la nécessité de prévenir les risques notamment d'expansion des crues. »

La zone N correspond à la zone naturelle.

La zone N comprend également :

- Un sous-secteur NI qui correspond à un secteur naturel permettant les activités de loisir.
- Un sous-secteur Npv qui correspond à un secteur naturel permettant l'accueil de panneaux photovoltaïques.



Légende :

- N
- NI
- Npv

## 6.1. Destination des constructions, usages des sols et natures d'activités

N 1 :

<b>Destination</b>	<b>Exploitation agricole et forestière</b>	
Sous-destinations	Exploitation agricole	<b>Interdites</b>
	Exploitation forestière	<b>Autorisées</b>
<b>Destination</b>	<b>Habitation</b>	
Sous-destinations	Logement	<b>Autorisées sous condition (1)</b>
	Hébergement	<b>Interdites</b>
<b>Destination</b>	<b>Commerce et activité de service</b>	
Sous-destinations	Artisanat et commerce de détail	<b>Autorisées sous condition (1)</b>
	Restauration	
	Commerce de gros	<b>Interdites</b>
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	
	Hébergement hôtelier et touristique	
	Cinéma	<b>Interdites</b>
<b>Destination</b>	<b>Équipement d'intérêt collectif et services publics</b>	
Sous-destinations	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	<b>Interdites</b>
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	<b>Autorisées</b>
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	<b>Interdites</b>
	Salles d'art et de spectacles	
	Équipements sportifs	<b>Autorisées sous condition (2)</b>
	Autres équipements recevant du public	
	Lieux de culte	<b>Interdites</b>
<b>Destination</b>	<b>Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire</b>	
Sous-destinations	<i>Industrie</i>	<b>Interdites</b>
	<i>Entrepôt</i>	
	<i>Bureau</i>	
	<i>Centre de congrès et d'exposition</i>	
	<i>Cuisine destinée à la vente en ligne</i>	

## 6.2. Interdictions et limitations de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

**N 2 :** Les nouvelles constructions dont les destinations ou sous-destinations sont identifiées par le (1) dans le tableau de l'article N 1 sont autorisées à condition d'être liées et nécessaires à l'activité agricole ou forestière.

**N 3 :** Les nouvelles constructions dont les destinations ou sous-destinations sont identifiées par le (2) dans le tableau de l'article N 1 sont autorisées à condition d'être situées dans le sous-secteur NI.

**N 4 :** Sont également interdits :

- Les dépôts de matériaux, de ferrailles et de déchets ;
- Les dépôts de véhicules hors d'usage ;

**N 5 :** Sont également autorisés dans la zone N les affectations et usages du sol suivants :

- Les extensions des constructions existantes à usage d'habitation dans la limite de :
  - o 50 % de la surface de plancher existante de l'habitation ;
  - o Et de 60 m<sup>2</sup> de surface de plancher supplémentaire ;
- La construction et l'extension d'annexes à l'habitation à condition d'être situées dans un rayon de 30 mètres à compter de tout point de la maison d'habitation, dans la limite de :
  - o 50 % de la surface de plancher existante de l'habitation ;
  - o Et de 2 annexes maximum par habitation ;
  - o Et de 60 m<sup>2</sup> maximum d'emprise au sol cumulée ;
  - o Et de ne pas compromettre l'activité forestière ou la qualité paysagère du site.
- Ces dispositions (extensions et annexes) ne sont applicables qu'une seule fois :
  - o La surface de référence est donc celle de l'habitation (extensions existantes comprises) à la date d'approbation du PLU ;
  - o Le plafond de 2 annexes exprime un maximum prenant en compte les annexes existantes à la date d'approbation du PLU et ne s'applique pas aux piscines.

**N 6 :** Les champs de panneaux photovoltaïques sont interdits sauf s'ils se situent dans le sous-secteur Npv et qu'ils remplissent l'ensemble des conditions suivantes :

Caractéristiques techniques des installations de production d'énergie photovoltaïque	Valeurs ou seuils d'exemption du calcul de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers
Hauteur des panneaux photovoltaïques	1,10 mètre minimum au point bas
Densité et taux de recouvrement du sol par les panneaux photovoltaïques	Espacement entre deux rangées de panneaux photovoltaïques distinctes au moins égal à deux mètres. Les deux mètres sont mesurés du bord des panneaux d'une rangée au bord des panneaux de la rangée suivante et non pas d'un pieux d'ancrage à

	l'autre.
Type d'ancrages au sol	Pieux en bois ou en métal, sans exclure la possibilité de scellements « béton » < 1 m <sup>2</sup> , sur des espaces très localisés et justifiée par les caractéristiques géotechniques du sol ou des conditions climatiques extrêmes. Pour les installations de type trackers, la surface du socle béton ne doit pas dépasser 0,3 m <sup>2</sup> / kWc
Type de clôtures autour de l'installation	Grillages non occultants ou clôtures à claire-voie, sans base linéaire maçonnée
Voies d'accès aux panneaux internes à l'installation et aux autres plateformes techniques	Absence de revêtement ou mise en place d'un revêtement drainant ou perméable

### 6.3. Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

#### Volumétrie et implantation des constructions

##### **Hauteur\* :**

**N 7 :** Les bâtiments ne peuvent excéder 12 mètres.

Les locaux d'habitation ne peuvent excéder 11 mètres.

La hauteur des annexes aux locaux d'habitation ne doit pas excéder 4 mètres.

**Implantation :** voir « Titre I – dispositions générales » et OAP thématique « Insertion paysagère du bâti en zones agricole et naturelle ».

#### Traitement environnemental et paysager non bâti et abords des constructions

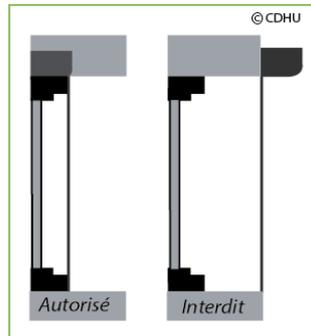
##### **Aspect extérieur :**

**N 8 :** Les teintes des façades\* (hors éléments structurels, tels que les baies, les ouvertures) doivent être en harmonie avec celles des constructions\*environnantes. À cette fin, les logements doivent s'inscrire en cohérence avec les matériaux naturels locaux type terre ou pierre.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions présentant un bardage bois de teinte naturelle.

**N 9 :** Pour les nouveaux logements équipés de volets roulants, ces derniers doivent être encastrés dans la maçonnerie.

Pour les logements existants, les volets roulants ne doivent pas être en saillie.



**N 10 :** Pour les constructions forestières isolées, l'inclinaison de pente des toitures doit être comprise entre 15 à 50 %. Ces dispositions ne s'appliquent pas aux tunnels.

**N 11 :** Si les locaux à usage d'habitation comportent des pentes de toit : celles-ci doivent être comprises entre 60% et 100% et être de type et nuance tuile terre cuite ou ardoise naturelle.

**N 12 :** Les toitures à un pan peuvent être autorisées uniquement pour les extensions et annexes accolées (contiguïté avec une construction principale ou un mur préexistant).

#### Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

##### **Clôtures :**

**N 13 :** Les dispositions suivantes s'appliquent uniquement aux locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés ainsi qu'aux logements.

**N 14 :** Lorsqu'elles existent, les clôtures\* doivent :

- Par leurs dimensions et par leur dessin, être proportionnées aux constructions\* et clôtures avoisinantes et s'inscrire en harmonie avec elles. Elles ne peuvent excéder 2 mètres de hauteur, sauf impératif de sécurité d'ordre public ;
- Permettre de créer des liens avec le paysage environnant (plantation de haies d'essences locales diversifiées, d'alignements d'arbres, par la reconstitution de murets...);
- Être végétalisées et permettre la circulation de la biodiversité. Les murs pleins sont interdits, à l'exception des murets en pierres apparentes.

##### Stationnement

**N 15 :** Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions neuves et installations doit être assuré en dehors des voies publiques, et devra être justifié dans le permis de construire.