

Commune de LE BREUL

PA10  
Règlement

**CABINET CEDRIC ROBIN**

*Géomètre-Expert*

54, Rue de Vichy  
03300 CREUZIER-LE-VIEUX  
Tél : 04.70.98.42.07  
cedric.robin@geometre-expert.fr  
www.robingeometre.fr

**Atelier du Ginkgo**

*Paysagiste concepteur et Urbaniste*

62, Place Verdun  
42370 ST HAON LE CHATEL  
Tél : 04.77.65.18.08  
atelierduginkgo@gmail.com  
www.atelier-du-ginkgo.fr

**BARNICHON Luc**

*Architecte DPLG*

15, Place Victor Hugo  
03300 CUSSET  
Tél : 04.70.97.80.83  
luc.barnichon@wanadoo.fr

Date :

novembre 2018

Les règles qui s'appliquent au présent lotissement sont celles de la zone AUa et des documents d'urbanisme en vigueur. Le présent règlement complète et précise certains articles.

## 1. NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

### ARTICLE AUa1. OCCUPATIONS OU UTILISATION DU SOL INTERDITES

#### PLU actuel :

- Les installations classées (loi du 19 juillet 1976)
- Les bâtiments agricoles, exceptés les petits bâtiments de stockage
- Les caravanes isolées
- Les terrains de camping et caravanage
- Les installations et travaux divers, exceptées les aires de jeux et de sports ainsi que les aires de stationnement
- Les carrières (loi du 19 juillet 1976)
- Les parcs résidentiels de loisir (décret du 4 septembre 1980)
- Les habitations légères de loisirs (décret du 4 septembre 1980)

#### En disposition complémentaire au PLU :

- Néant

### ARTICLE AUa2. OCCUPATION OU UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

#### PLU actuel :

- Néant

#### En disposition complémentaire au PLU :

- Néant

## 2. CONDITION DE L'OCCUPATION DU SOL

### ARTICLE AUa3. ACCES ET VOIRIE

#### PLU actuel :

- Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins ou éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil.
- Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile.
- Lorsque les accès se font à partir d'une voie classée à grande circulation ou à grand trafic, ils devront être aménagés de telle manière que la visibilité vers la voie soit assurée dans de bonnes conditions de sécurité. Les accès sur de telles voies seront limités ou interdits s'il existe des possibilités d'accès indirects.
- Les voies en impasse desservant plus de 5 logements doivent être, dans leur partie terminale, aménagées de façon à permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour.
- La création de voies privées carrossables peut être soumise à des conditions particulières de tracé, de largeur et d'exécution dans l'intérêt de la circulation et de l'utilisation des terrains riverains ou avoisinants. Ces voies devront avoir une largeur au moins égale à 6 mètres quand elles desservent moins de 5 logements, 8 mètres dans les autres cas, avec une chaussée aménagée pour le passage de deux véhicules.
- Les chaussées de voies publiques devront être revêtues.

#### En disposition complémentaire au PLU :

- Seuls les accès sur la voie interne du lotissement seront autorisés (à l'exception du lot n°1).

## **ARTICLE AUa4. DESSERTE PAR LES RESEAUX**

### PLU actuel :

#### 4.1 – Alimentation en eau

- Toute installation ou construction nouvelle doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes.

#### 4.2 –Eaux pluviales

- Afin de maîtriser l'écoulement des eaux pluviales, toute création nouvelle de surface imperméabilisée devra être accompagnée d'un dispositif permettant d'assurer la collecte (gouttière), la rétention (citerne) et l'infiltration (si le sol le permet) des eaux pluviales.
- Le fossé enherbé apporte une excellente réponse à la pollution chronique, en ralentissant la vitesse des écoulements et en écrêtant les débits par de faibles pentes, les fossés permettent de traiter sur place le flux pollué.
- Ainsi la création de voiries sera accompagnée par la mise en place de fossés enherbés.

#### Dispositions générales - Article 14 :

- La mise en œuvre de techniques d'infiltration et de techniques alternatives de stockage / traitement / réutilisation des eaux pluviales à la parcelle doit être préalablement étudiée pour tout projet.
- Le stockage avec débit de fuite régulé et traité ne sera utilisé que si les conditions du site ne permettent pas la mise en œuvre des techniques précédemment citées.
- L'ensemble du dispositif devra générer un débit inférieur ou égal à celui généré par le terrain avant son aménagement.

#### 4.3 Assainissement

- Toutes les eaux usées et matières usées doivent être dirigées sur des dispositifs de traitement conformément aux prescriptions de la réglementation en vigueur et évacuées conformément aux exigences des textes réglementaires. L'évacuation des eaux ménagères et effluents non traités dans les fossés est interdite. Dans le cas où il existe un réseau public, le raccordement à celui-ci est obligatoire.

#### 4.4 Réseau d'électricité, de téléphone et autres

- Pour toute construction nouvelle, le raccordement des différents réseaux, sur domaines publics et privés, devra être enterré, si les conditions techniques le permettent, selon les prescriptions qui seront imposées par le gestionnaire lors du dépôt du permis de construire ou de l'autorisation de travaux.

### En disposition complémentaire au PLU :

#### Eaux Pluviales :

- Dans une démarche citoyenne, il est conseillé sur l'ensemble du lotissement, de réaliser le raccordement de toute construction nouvelle au réseau interne au lotissement par l'intermédiaire d'un dispositif de rétention.
- En effet, l'eau de pluie est gratuite et peut parfaitement convenir pour l'arrosage et les sanitaires.

## **ARTICLE AUa5. SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

### PLU actuel :

- Lorsque le terrain n'est pas desservi par un réseau public collectif d'assainissement, pour être constructible, il doit présenter une superficie suffisante, ainsi que le cas échéant une perméabilité suffisante, pour assurer un bon assainissement individuel dans le respect de la réglementation.

### En disposition complémentaire au PLU :

- Néant

## **ARTICLE AUa6. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISE PUBLIQUES**

### PLU actuel :

- 1 - Si aucun recul n'est porté au plan, aucune construction nouvelle ne sera édifiée à moins de 5 mètres par rapport à l'alignement ou de 10 mètres par rapport à l'axe des voies. Toutefois, en cas de constructions voisines implantées différemment, l'implantation dans le prolongement de ces constructions sera possible.
- 2 - En cas d'implantation d'un poste de transformateur électrique, de détente gaz ou autre équipement d'utilité publique, de 20m<sup>2</sup> de superficie maximum et de 3 mètres de hauteur maximum : sur l'alignement ou en retrait au-delà des marges de recul éventuelles portées au plan de zonage.
- 3 - Toutefois, des implantations avec un retrait inférieur ou à l'alignement seront possibles dans les cas suivants :
  - a) Lorsque le projet de construction intéresse la totalité d'un îlot ou un ensemble d'îlots.
  - b) Pour des constructions annexes (garages, etc...), en cas d'impossibilité technique de l'accoler ou de l'incorporer au corps du bâtiment principal.
  - c) Lorsque le projet de construction revêt un intérêt public.

### En disposition complémentaire au PLU :

- Néant

## **ARTICLE AUa7. PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

### PLU actuel :

- A moins que le bâtiment à construire ne soit sur la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.
- Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics bénéficient de modulations mentionnées au Titre 1 article 5 des dispositions générales.

### En disposition complémentaire au PLU :

- Néant

## **ARTICLE AUa8. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

### PLU actuel :

- Sur un même terrain, les façades de bâtiments d'habitation comportant des ouvertures éclairant des pièces principales, devront être distantes d'une longueur égale à la hauteur du bâtiment le plus haut, sans être inférieure à 3 mètres.
- Dans les autres cas, deux constructions non contiguës devront respecter une distance au moins égale à 3 mètres.

### En disposition complémentaire au PLU :

- Les garages seront disposés, de préférence, le long d'un pignon d'habitation ou le long de la voirie.

## **ARTICLE AUa9. EMPRISE AU SOL**

### PLU actuel :

- Il n'est pas fixé de règles particulières.

### En disposition complémentaire au PLU :

- Néant

## **ARTICLE AUa10. HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

### PLU actuel :

#### 1 - Hauteur relative :

- Lorsque le bâtiment est édifié en bordure d'une voie publique, la distance comptée horizontalement de tout point de l'immeuble au point le plus proche de l'alignement opposé doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points.
- Le long des limites séparatives, la hauteur doit s'ajuster aux dispositions de l'article AUa7.

#### 2 - Hauteur absolue (mesurée à l'égout des toitures) :

- La hauteur maximale des constructions nouvelles, ne peut excéder 9 mètres, avec une tolérance de 2 mètres de dépassement pour les éléments de superstructure en cas de toiture-terrasse (cheminées, cages d'ascenseurs, antennes, chaufferie...).
- Pour les bâtiments à usage autre que l'habitation, cette hauteur pourra être dépassée si l'activité considérée l'exige.

### En disposition complémentaire au PLU :

- La hauteur absolue d'une construction sera mesurée :
  - soit à partir du niveau du sol de l'espace public si la construction est implantée à l'alignement,
  - soit à partir du niveau moyen du terrain, calculé sur l'emprise du bâti, si la construction est implantée en dehors de l'alignement.
- En cas d'aménagement altimétrique du terrain, la hauteur absolue sera mesurée :
  - soit à partir du terrain d'origine si le terrain aménagé présente une altitude supérieure à celle du terrain d'origine,
  - soit à partir du terrain aménagé si celui-ci présente une altitude inférieure à celle du terrain naturel.

## **ARTICLE AUa11. ASPECT EXTERIEUR - CLOTURES**

### PLU actuel :

- 1 - Les constructions existantes seront restaurées en tenant le plus grand compte de leur caractère d'origine.
- 2 - Les constructions neuves devront présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec l'harmonie du paysage urbain et naturel avoisinant, de façon à s'intégrer au tissu ancien. Le rythme des volumes sera en accord avec celui du bâti ancien. L'emploi à nu de matériaux faits pour être enduits tels que : carreaux de plâtre, agglomérés, etc... est à proscrire.
- 3 - Les constructions en bois sont autorisées sous réserve de leur comptabilité avec l'harmonie du paysage urbain et naturel, elles devront présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect.
- 4 - Les murs seront traités en matériaux de pays laissés apparents ou en matériaux faits pour être enduits.
- 5 - Les couleurs des façades seront recherchées dans une gamme de ton en harmonie avec la nature des matériaux mis en œuvre sur les bâtiments anciens.
- 6 - L'aménagement des commerces devra se faire dans le respect de la composition de l'immeuble.
- 7 - Le permis de construire pourra être refusé ou n'être accordé que sous réserves de prescriptions spéciales, si l'architecture, les dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier sont de nature à porter atteinte à la mise en valeur des lieux avoisinants, naturels ou urbains.
- 8 - Dans les périmètres de protection historiques, indiqués sur le plan des servitudes, les constructions sont soumises à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France, sur la base des recommandations architecturales indiquées en annexe.

En disposition complémentaire au PLU :

Terrains et volumes :

- Les constructions devront s'adapter au terrain naturel, ce dernier devra être modifié le moins possible.
- Les mouvements de terre devront s'effectuer majoritairement en déblai et non en remblai.
- Les talus créés devront être aménagés et végétalisés de manière à retenir les terres. Les pieds de talus ne devront pas être implantés à moins de 2 mètres des limites séparatives.

Toitures :

- Les toitures principales seront à 2 pentes, ou éventuellement à 4 pentes.
- La pente des toitures ne pourra être inférieure à 40% (soit 21,45° par rapport à l'horizontale). Des pentes plus douces pourront être employées pour la réalisation d'appentis, d'extensions...
- Les couvertures seront réalisées en tuiles mécaniques ou tuiles d'aspect plat. Le choix des couleurs sera fait dans les gammes de rouge, sans panachage de couleur sur la même maison. Les tuiles noires ou d'aspect romanes ou d'aspect ardoise seront proscrites.



La palette de couleur ira du rouge naturel au rouge nuancé.

- Des pentes et des couvertures différentes pourront être admises pour les toitures présentant des dispositifs d'économie d'énergie ou d'énergie renouvelable (panneaux photovoltaïques, toitures végétalisées, ...), sous réserve de leur bonne insertion dans l'environnement du projet.

Façades et parement extérieur :

- Les enduits de couleurs vives ou blanc pur seront proscrits.

Volets et menuiseries :

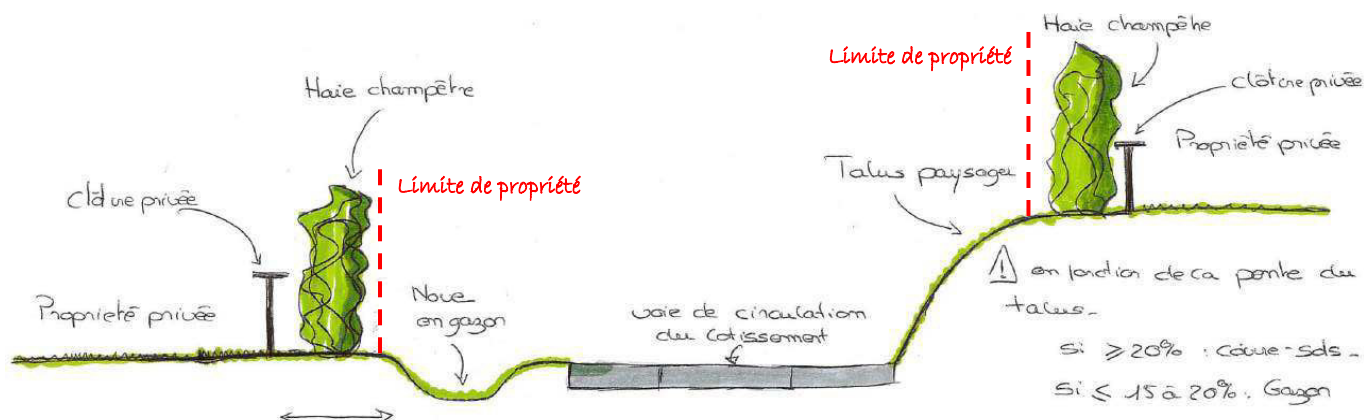
- Les volets battants seront conseillés.
- Les volets roulants seront autorisés. Les coffres ne devront pas être visibles extérieurement.

Clôtures :

- Les clôtures devront être traitées avec le même soin que les façades des bâtiments et ne pas constituer, par leurs matériaux, leur aspect ou leur couleur, des dissonances architecturales avec le cadre environnant.
- Elles devront être décrites dans le dossier de demande de permis de construire.
- Toute toile, film ou bâche tendu, dispositif opacifiant de type canisses ou autre, disposé à l'arrière de la clôture est interdit.
- La hauteur maximale des clôtures sera de 1.50m. Les portails, et piliers les soutenant, pourront avoir une hauteur maximale de 2 mètres. Le long des voies, la hauteur sera mesurée par rapport au sol fini de l'espace public. En limite séparative, la hauteur sera mesurée à partir du terrain naturel. Les murets en soubassement de clôture seront autorisés jusqu'à une hauteur de 0.60m maximum. L'ensemble clôture + muret ne devra pas dépasser 1.50m.
- Les clôtures pleines sur toute leur hauteur seront interdites.

Le long de la voie interne au lotissement, les clôtures seront constituées par :

- une haie champêtre (qui sera plantée par l'aménageur),
- éventuellement un grillage galvanisé ou plastifié vert, à mailles carrées, rectangulaires ou simple torsion (à la charge de l'acquéreur), d'une hauteur maximale de 1.50m.



Le long de la Route du Stade et de l'espace vert du lotissement, les clôtures seront constituées par :

- une haie champêtre (à la charge de l'acquéreur),
- éventuellement un grillage galvanisé ou plastifié vert, à mailles carrées, rectangulaires ou simple torsion (à la charge de l'acquéreur), d'une hauteur maximale de 1.50m.

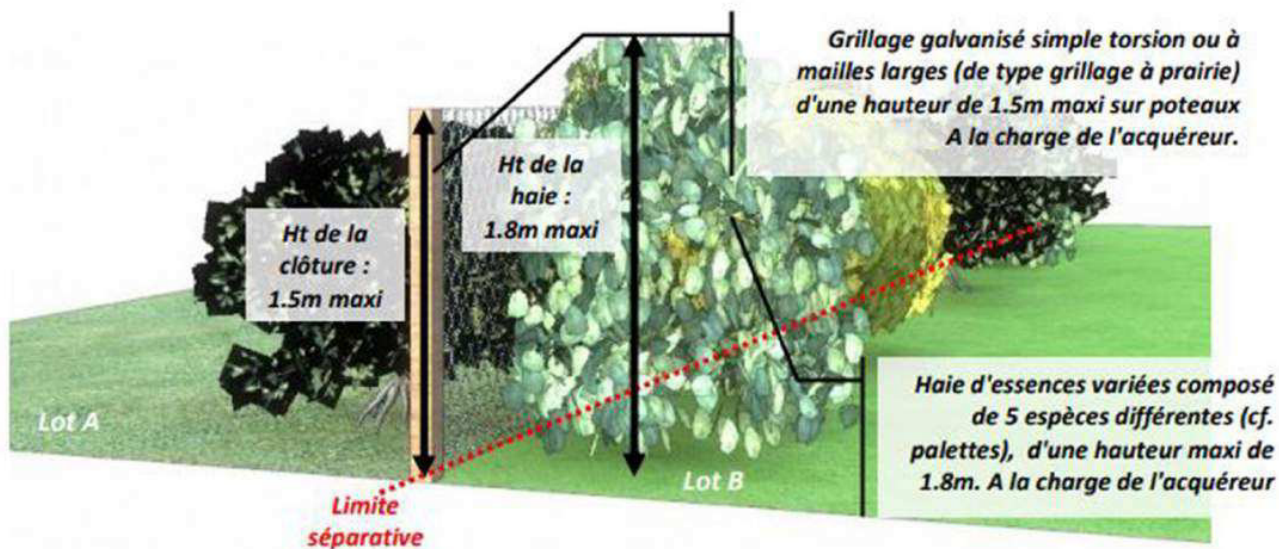
Dans le cas d'une clôture constituée d'une haie vive doublée d'un grillage, le grillage devra être implanté derrière la haie vive, à l'intérieur de la parcelle.



Sur les autres limites, les clôtures (à la charge de l'acquéreur) seront facultatives. Elles pourront être constituées par :

- une haie champêtre,
- ou un grillage galvanisé ou plastifié vert, à mailles carrées, rectangulaires ou simple torsion, d'une hauteur maximale de 1.50m.
- ou une haie champêtre de part et d'autre de la clôture grillage séparant les deux parcelles privatives.





## ARTICLE AUa12. STATIONNEMENT DES VEHICULES

### PLU actuel :

- Il n'est pas fixé de règles particulières.

### En disposition complémentaire au PLU :

- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations devra être assuré en dehors de la voie publique.  
Ainsi, il sera demandé au minimum 2 places de stationnement par logement.

## ARTICLE AUa13. ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

### PLU actuel :

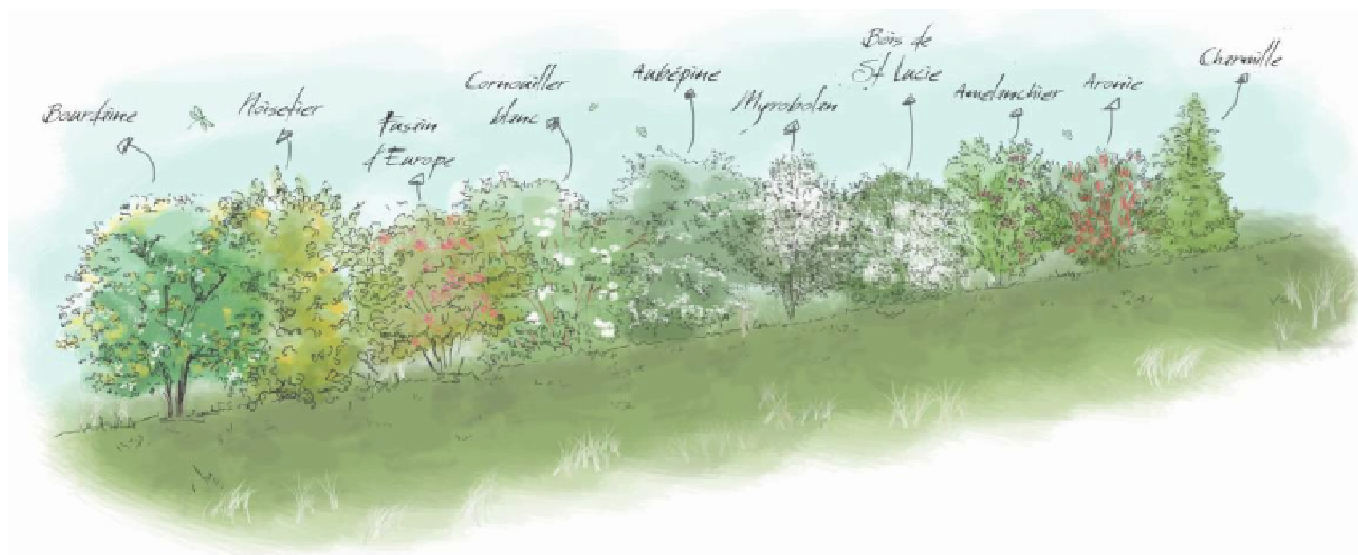
- 1 - Les surfaces libres de toutes constructions, ainsi que les parties délaissées des aires de stationnement doivent être plantées ou aménagées.
- 2 - Dans le cas de réalisation de groupes d'habitations, de lotissements ou petits collectifs (comportant plus de 15 logements) il sera demandé un espace aménagé commun représentant au moins 10% de la surface lotie de l'opération et d'un minimum de 1000m<sup>2</sup> d'un seul tenant à partir d'un hectare.
- 3 - Les espaces boisés, parcs publics ou privés sont à conserver au titre de l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme.

### En disposition complémentaire au PLU :

- Les haies monospécifiques (thuyas, cyprès ou autres conifères, ainsi que lauriers...) seront interdites.
- Les plantations existantes seront maintenues, ou remplacées par des plantations équivalentes.

Afin d'assurer une continuité dans le paysage naturel, les essences plantées devront être choisies parmi les essences locales, bien adaptées au climat et au sol. De surcroît, elles sont assez variées pour permettre la diversité dans la composition des haies champêtres. Constituée d'un mélange d'essences champêtres associées de manière aléatoire afin de produire un effet le plus naturel possible, la haie champêtre forme à la fois une séparation et un fond de décor coloré et varié. Sa hauteur est de 1 à 1.80 m, sa largeur de 1 à 2 m. Elle se caractérise par ses formes souples, ses mélanges d'arbustes et de nombreuses couleurs.





- Sélection de plantes pour haies champêtres pouvant être retenues au titre des essences locales (choisir 5 espèces différentes pour une haie champêtre) :
  - amélanchier (amelanchier lamarkii)
  - aronie (aronia).
  - aubépine (crataegus laevigata 'Paul's Scarlet')
  - bois Sainte-Lucie (prunus mahaleb)
  - bourdaine (rhamnus frangula)
  - charme (carpinus betulus)
  - cornouiller (cornus ofcinalis)
  - cytise (laburnum x watereri 'Vossii')
  - fusain d'Europe (euonymus europaeus 'Red Cascade')
  - myroban (prunus carasifera)
  - néflier (mespilus germanica)
  - noisetier (corylus maxima 'Purpurea')
  - troène (ligustrum ovalifolium)
- Essences d'arbres à favoriser : tilleuls, charmes, arbres fruitiers, érables, bouleaux, aulnes.
- Il est conseillé de maintenir la haie à une hauteur de 1.80m maximum, afin de respecter l'article 671 du code civil (hauteur maximum 2m pour une plantée à 50cm de la limite).

Diversifier avec :

- des strates arbustives de hauteurs différentes,
- des vitesses de développement variables,
- des périodes de floraison variables et les senteurs,
- Alternier persistants (lauriers cotonéastères, buis, etc.) et caducs (noisetiers, cornouillers, viornes, fusain, sureaux, etc.), végétaux marcescents (qui gardent les feuilles roussies en hiver comme la charmille),
- Penser aux baies pour les oiseaux (haies de petits fruits, sureau, etc.)
- Opter pour des essences forifères : abélias prostrata, millepertuis, viornes, etc.



MINISTÈRE DE LA CULTURE

Direction régionale des affaires culturelles d'Auvergne-Rhône-Alpes  
Unité départementale de l'architecture et du patrimoine de l'Allier

**MAIRIE DE LE BREUIL**  
**Place Jean-Baptiste Cote**  
**03120 BREUIL (LE)**

Dossier suivi par : Jeanne JOLLIVET

Objet : demande de permis d'aménager

A Moulins, le 11/12/2018

numéro : pa04218v0001

demandeur :

adresse du projet : PIGEARD 03120 BREUIL (LE)

SEAU (STE EQUIPEMENT AUVERGNE)

nature du projet : Lotissement usage d'habitation

42 RUE DE LA REPUBLIQUE

déposé en mairie le : 03/12/2018

03000 AVERMES

reçu au service le : 10/12/2018

servitudes liées au projet : LCAP - abords de monuments historiques -  
église Notre-Dame et Saint-Blaise

L'immeuble concerné par ce projet est situé dans le périmètre délimité des abords ou dans le champ de visibilité du ou des monuments historiques désignés ci-dessus. Les articles L.621-30, L.621-32 et L.632-2 du code du patrimoine sont applicables.

Ce projet, en l'état, est de nature à porter atteinte à la conservation ou à la mise en valeur du ou des monuments historiques ou des abords. Il peut cependant y être remédié. **L'architecte des Bâtiments de France donne par conséquent son accord assorti de prescriptions.** Par ailleurs, ce projet peut appeler des recommandations ou des observations.

Prescriptions motivées (1), recommandations ou observations éventuelles (2) :

Prescriptions motivées:

Afin de préserver la qualité des abords du monument historique et conserver les caractéristiques traditionnelles, le règlement (pa10) doit être modifiés sur son chapitre toitures comme suit:

- les toitures seront à deux pentes
- la pente des toitures ne pourra être inférieure à 35 degrés

-les couvertures seront réalisées en tuiles mécaniques à côte de terre cuite (14.5 unités au m<sup>2</sup> minimum) ou en tuiles plates (53 unités au m<sup>2</sup> minimum) ou en tuiles d'aspect plat de terre cuite (20 unités au m<sup>2</sup> minimum)

L'architecte des Bâtiments de France



Jean-Marie RUSSIAS

Copie est adressée au demandeur afin de l'informer qu'il ne pourra pas se prévaloir d'un permis tacite à l'issue du délai d'instruction en application de l'article R.424-4 du code de l'urbanisme.

En cas de désaccord avec l'architecte des Bâtiments de France, l'autorité compétente peut saisir, dans un délai de sept jours à compter de la réception du présent acte, le préfet de région (direction régionale des affaires culturelles) par lettre recommandée avec accusé de réception.