



Projet de renouvellement et
d'extension d'une carrière de
matériaux gneissiques

Commune : Verneix (03)

PJ69 – **Procédure d'évolution du document d'urbanisme**



CMSE
Carrières & Matériaux
Sud-Est

CR 2363
Juillet 2023



Siège social :
28 bis rue du Cdt Chatinières
82100 CASTELSARRASIN
Tél : 05.63.04.43.81

Agence :
16 B rue Pérignon
31330 GRENADE
Tél : 09.88.06.02.52

www.soe-conseil.com

SARL au capital de 10 000 euros - RCS Montauban 488 346 180 - N°de gestion 2006 B 67
SIRET 488 346 180 000 26 - TVA Fr2248834618

Situation des documents d'urbanisme

Le PLU de la commune de Verneix, approuvé le 12/10/2010 et applicable, permet d'envisager l'exploitation projetée. Les terrains à proximité immédiate de la carrière actuelle font partie du secteur Nca, secteur naturel destiné à l'exploitation de carrière, l'extension du site y est donc autorisée.

Les terrains de l'extension à l'est de la carrière actuelle qui ne sont pas situés en secteur Nca, sont inclus dans le secteur A, qui est quant à lui consacré aux terrains à protéger en raison de la valeur agricole des terres et de l'intérêt des paysages, et en zone N consacré aux zones naturelles à protéger.

Verneix appartient à la Communauté de communes *Commentry Montmarault Nérès Communauté*, créée au 1^{er} janvier 2017.

Le conseil communautaire de la Communauté de communes *Commentry Montmarault Nérès Communauté* a prescrit lors de sa création l'élaboration de son Plan Local d'Urbanisme Intercommunal, en cours d'élaboration.

L'arrêt de ce PLUi est prévu prochainement, et sera suivi par la consultation des Personnes Publiques Associées (PPA) et par l'enquête publique prévue au premier trimestre 2024.

Le projet d'extension de la carrière de Verneix a été intégré au PLUi en cours d'élaboration par le classement de la totalité des terrains concernés en zonage « secteur protégé en raison de la richesse du sol et du sous-sol ».

Pour plus de détails, se rapporter au chapitre 7.1 « Compatibilité avec l'affectation des sols dans les documents d'urbanisme » dans l'étude d'impact (PJ 4).

L'attestation de prise en compte du projet de carrière dans le PLUi en cours d'élaboration, datée du 28 juin 2023, est jointe ci-après.

REÇU LE - 3 JUL. 2023

Société CMSE
5, Route de la Carrière
03500 BRANSAT

Affaire suivie par : Gwenaëlle JUSSERANDOT

Objet : Carrière de Verneix – projet de zonage PLUI

Attestation de prise en compte du projet de la carrière de Verneix dans le PLUI en cours d'élaboration
(accompagnée de 3 annexes)

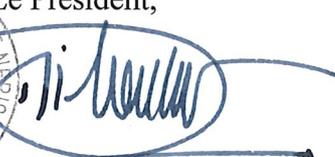
Monsieur,

Dans le cadre de l'élaboration du PLUI sur le territoire de Commentry Montmarault Nérès Communauté, le projet de la carrière porté par la société CMSE sur la commune de Verneix a été pris en compte dans :

- son règlement graphique (conformément à la zone hachurée du plan joint en annexes n°1 et 2) comme « secteur protégé en raison de la richesse du sol et du sous-sol »,
- et
- son règlement écrit, lequel prévoit que dans les secteurs repérés au titre de l'article R151-34 2° du code de l'urbanisme, correspondant à un « secteur protégé en raison de la richesse du sol et du sous-sol », toutes les constructions et installations nécessaires à la mise en valeur de ces ressources naturelles soient autorisées.

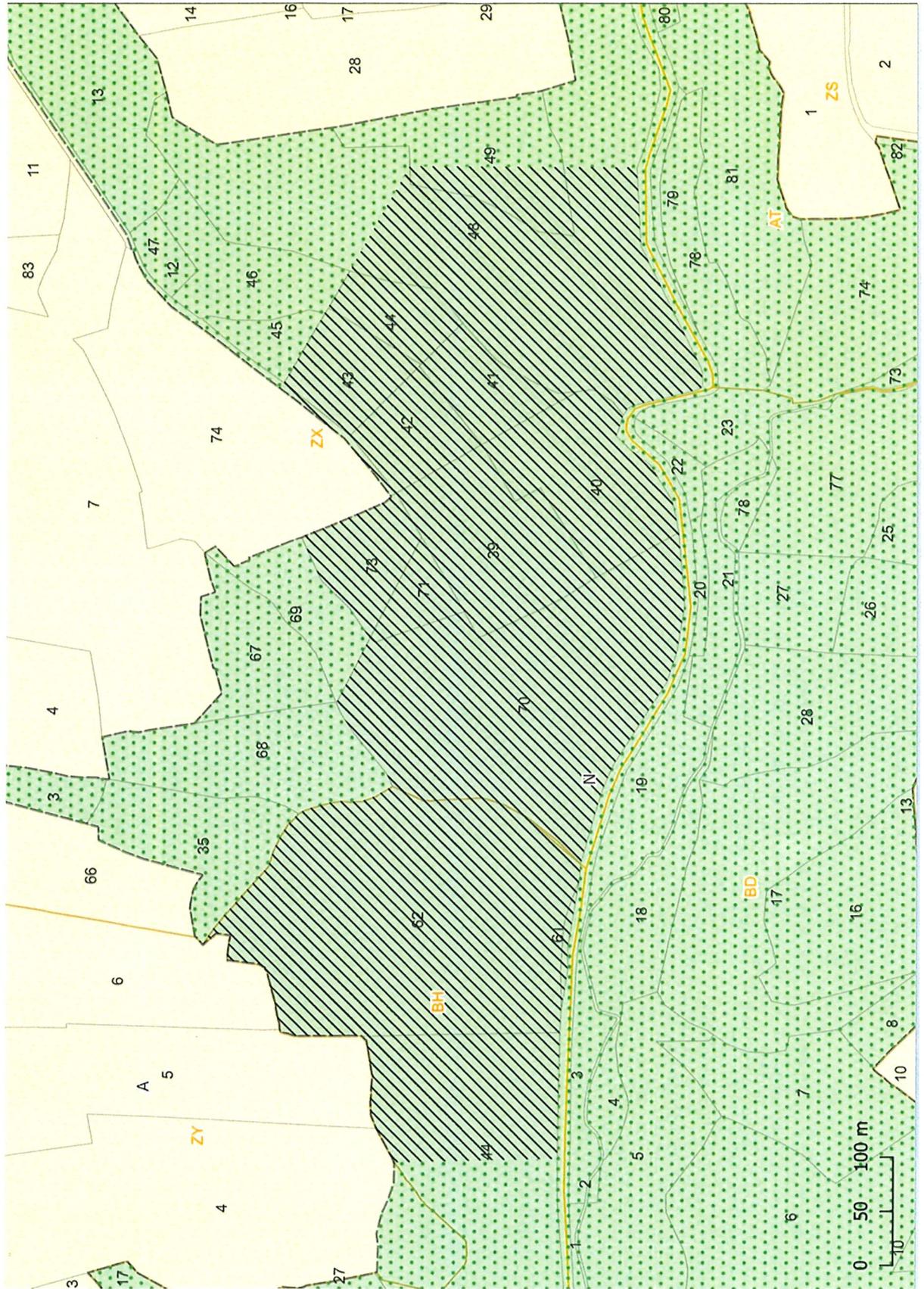
L'arrêt du PLUI est prévu prochainement et sera suivi de la consultation des Personnes Publiques Associées (PPA) et d'une enquête publique prévue au 1^{er} trimestre 2024.

Fait à Commentry, le 28 Juin 2023, pour faire valoir ce que de droit.

Le Président,

Claude RIBOULET



Annexe n°2 : zoom annexe n°1 avec n° parcelles



8. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIERES

Les règles ci-dessous complètent les dispositions générales applicables à l'ensemble des zones (Titre 3).

La zone N correspond aux secteurs du territoire, équipés ou non, à protéger en raison, soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une activité forestière, soit de leur caractère d'espace naturel. Plusieurs secteurs ont été créés :

- > Le **secteur Np**, correspondant à des grands ensembles bâtis patrimoniaux isolés (châteaux...),
- > Le **secteur NI** qui correspond aux sites accueillant des activités de loisirs, culturelles ou sportives,
- > Le **secteur Nt** qui correspond aux sites accueillant des activités touristiques,
- > Le **secteur Npv** qui correspond aux sites dégradés dédiés aux installations photovoltaïques.

La zone N comprend également plusieurs **Secteurs de Taille et de Capacité Limitées (STECAL)** qui sont les suivants :

- > Le **secteur Nls** correspondant à l'emprise constructible des sites accueillant des activités de loisirs, culturelles ou sportives,
- > Le **secteur Nts** correspondant à l'emprise constructible des sites accueillant des activités touristiques,
- > Le **secteur Nzs** correspondant aux sites accueillant des activités économiques isolées.

La zone N comprend également des secteurs protégés en raison de la richesse du sol ou du sous-sol délimités sur le document graphique.

8.1 USAGES DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

Conformément à l'article R111-2 du code de l'urbanisme, 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.

A l'inverse de la logique qui prévaut en zones U et AU, toutes les occupations et utilisations du sol sont interdites dans l'ensemble de la zone N. Seules sont autorisées ou autorisées sous conditions celles marquées par un V ou V*.

V : Occupations et utilisations autorisées

V* : Occupations et utilisations du sol autorisées sous conditions

La ou les condition(s) sont précisées pour chaque destination concernée par cette disposition.

	N	Np	NI	Nt	Npv
EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIERE					
Exploitation forestière	V	V	X	X	X
Exploitation agricole	V*	X	X	X	V
<i>* Il s'agit de constructions réversibles ne portant pas atteinte aux paysages et aux espaces naturels.</i>					
HABITATION					
Les logements	V*	V*	X	V*	X

* Il s'agit d'une extension d'un logement existant. Elle est autorisée en une ou plusieurs fois à compter de la date d'approbation du PLUi, sous réserve qu'elles répondent (toutes extensions cumulées) à au moins une des conditions suivantes :

> avoir une emprise au sol de moins de 50 m²,

> représenter moins de 30% de l'emprise au sol de la construction existante à la date d'approbation du PLUi.

* Dans le cadre d'un changement de destination d'un bâtiment dans les conditions rédigées au 4.3.2.3.

Hébergement	V*	V*	X	X	X
-------------	----	----	---	---	---

* Uniquement dans le cadre d'un changement de destination d'un bâtiment dans les conditions rédigées au 4.3.2.3.

Les annexes à l'habitation	V*	V*	V*	V*	X
----------------------------	----	----	----	----	---

* Elles sont autorisées en une ou plusieurs fois à compter de la date d'approbation du PLUi, sous réserve qu'elles répondent aux conditions suivantes :

- être situées à moins de 25 mètres de la construction principale sauf pour les annexes de moins de 20 m² qui peuvent être implantées à 50 mètres maximum de la construction principale,

- avoir une emprise au sol de moins de 60 m² (par logement, toutes nouvelles annexes cumulées hors piscines).

COMMERCE ET ACTIVITÉS DE SERVICES

Restauration	V*	V*	X	X	X
--------------	----	----	---	---	---

* Uniquement dans le cadre d'un changement de destination d'un bâtiment dans les conditions rédigées au 4.3.2.3.

Activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle	V*	V*	X	X	X
--	----	----	---	---	---

* Uniquement dans le cadre d'un changement de destination d'un bâtiment dans les conditions rédigées au 4.3.2.3.

Hôtels	V*	V*	X	X	X
--------	----	----	---	---	---

* Uniquement dans le cadre d'un changement de destination d'un bâtiment dans les conditions rédigées au 4.3.2.3.

Autres hébergements touristiques	V*	V*	X	X	X
----------------------------------	----	----	---	---	---

* Uniquement dans le cadre d'un changement de destination d'un bâtiment dans les conditions rédigées au 4.3.2.3.

EQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS

Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	V*	V*	V*	V*	V
---	----	----	----	----	---

* Sous réserve de respecter les conditions suivantes :

- être compatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel ils sont implantés,

- ne pas porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages,

- que la superficie du projet ne dépasse pas 5000 m²,

- qu'il s'agisse d'équipements publics.

AUTRES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL

Les réseaux (canalisations, bassins...), les ouvrages techniques liés à la distribution de l'énergie, du gaz, des télécommunications (y compris haut débit) et les ouvrages liés aux infrastructures routières, ferroviaires, fluviales, canaux ou autres	V	V	V	V	V
---	---	---	---	---	---

Les installations et aménagements liés à la gestion des milieux (chemins, objets mobiliers...) et rendues indispensables en raison de la fréquentation du public (sanitaires, postes de secours...)	V	V	V	V	V
Les carrières	V*	X	X	X	X
<i>* Uniquement dans les secteurs délimités sur le document graphique pour la richesse du sol et du sous-sol.</i>					
Les affouillements et exhaussements du sol	V*	V*	V*	V*	V*
<p><i>* Les affouillements et exhaussements du sol répondent à l'une des conditions suivantes :</i></p> <ul style="list-style-type: none"> - Ils sont directement liés aux travaux de constructions et installations autorisées sur le terrain d'assiette du projet (ex : fondations, piscines...), - Ils consistent en des travaux d'aménagement paysager des espaces non construits accompagnant la construction, - Ils sont nécessaires au bon fonctionnement d'une activité autorisée sur le terrain d'assiette (raccordement d'une construction, réalisation d'un assainissement, carrière, etc.), - Ils sont nécessaires à la réalisation d'un projet d'intérêt général, - Ils sont liés au fonctionnement des réseaux (canalisations...) et des ouvrages techniques liés à la distribution de l'énergie, du gaz, des télécommunications (y compris haut débit), à la gestion des eaux pluviales, etc., - Ils sont nécessaires à la recherche archéologique. 					

De plus :

- Dans le secteur Nl, sont autorisés les aménagements et installations liés au fonctionnement d'une activité de loisirs, culturelle et/ou sportive.
- Dans le secteur Nt, sont autorisés les aménagements et installations liées à une activité touristique. La pratique du camping, les HLL et RML sont également autorisés sur les terrains aménagés à cet effet.

Dans l'ensemble des STECAL Nls, Nts et Nzs sont autorisées les sous-destinations suivantes (en plus des sous-destinations autorisées dans le secteur associé) :

- Les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés,
- Les réseaux (canalisations, bassins...), les ouvrages techniques liés à la distribution de l'énergie, du gaz, des télécommunications (y compris haut débit) et les ouvrages liés aux infrastructures routières, ferroviaires, fluviales, canaux ou autres,
- Les installations et aménagements liés à la gestion des milieux (chemins, objets mobiliers...) ou rendues indispensables en raison de la fréquentation du public (sanitaires, postes de secours, bornes techniques pour camping-cars...),
- Les affouillements et exhaussements du sol répondent à l'une des conditions suivantes :
 - > Ils sont directement liés aux travaux de constructions et installations autorisées sur le terrain d'assiette du projet (ex : fondations, piscines...),
 - > Ils consistent en des travaux d'aménagement paysager des espaces non construits accompagnant la construction,
 - > Ils sont nécessaires au bon fonctionnement d'une activité autorisée sur le terrain d'assiette (raccordement d'une construction, réalisation d'un assainissement, etc.),
 - > Ils sont nécessaires à la réalisation d'un projet d'intérêt général,

> Ils sont liés au fonctionnement des réseaux (canalisations...) et des ouvrages techniques liés à la distribution de l'énergie, du gaz, des télécommunications (y compris haut débit), à la gestion des eaux pluviales, etc.,

> Ils sont nécessaires à la recherche archéologique.

De plus :

Dans le secteur Nls, sont autorisées les constructions liées à une activité de loisirs, culturelles et/ou sportives ainsi que les constructions liées à la destination Restauration dans la limite d'une emprise au sol de 200 m² maximum en plus de celle éventuellement existante à la date d'approbation du PLUi, sous la forme d'extensions ou de nouvelles constructions.

En cas de démolition/reconstruction d'une construction existante sur la même emprise au sol, la surface de la nouvelle construction n'est pas décomptée.

Dans le secteur Nts, sont autorisées les constructions appartenant aux destinations « Hôtel », « Restauration », « Equipements sportifs » et « Autre hébergement touristique » dans la limite d'une emprise au sol de 200 m² maximum en plus de celle éventuellement existante à la date d'approbation du PLUi, sous la forme d'extensions ou de nouvelles constructions.

En cas de démolition/reconstruction d'une construction existante sur la même emprise au sol, la surface de la nouvelle construction n'est pas décomptée.

Dans le secteur Nzs, sont autorisées les constructions liées au fonctionnement de l'activité économique existante à la date d'approbation du PLUi ou relevant des destinations « Industrie » et « Entrepôt », sous réserve qu'elles ne portent pas l'emprise au sol (constructions existantes et créées) à plus de 50% de la surface du STECAL, sous la forme d'extensions ou de nouvelles constructions.

En cas de démolition/reconstruction d'une construction existante sur la même emprise au sol, la surface de la nouvelle construction n'est pas décomptée.

8.2 CARACTERISTIQUES URBAINES ET ARCHITECTURALES DES CONSTRUCTIONS

Les dispositions du 8.2 ne s'appliquent pas au sein des « secteurs protégés en raison de la richesse du sol et du sous-sol », délimités sur le document graphique.

8.2.1 Implantation des constructions

Les destinations « Equipements d'intérêt collectif et services publics » ne sont pas concernées par la présente disposition.

a) La règle générale :

Dans tous les cas, les constructions et installations s'implantent de manière à ne pas altérer la fonctionnalité des espaces naturels. Les constructions et installations doivent limiter leur impact sur le déplacement des espèces et sur l'écoulement des eaux.

Les constructions s'implantent par rapport à l'alignement et aux limites séparatives :

- avec un retrait d'au moins 3 mètres pour la destination Logement,
- correspondant au moins à la hauteur divisée par 2 sans être inférieure à 3 mètres pour les autres destinations.

b) Les exceptions à la règle générale :

Un retrait différent par rapport à la voie est possible dans les cas suivants :

- > lorsque la géométrie de la parcelle le nécessite,
- > lorsqu'une construction existante est implantée avec un retrait moindre par rapport à la voie sur une parcelle contiguë. Dans ce cas, la nouvelle construction peut s'implanter dans le prolongement de la façade principale de la construction voisine existante,
- > dans le cas d'une extension d'une construction existante,
- > pour les constructions agricoles ou forestières sous réserve d'être justifiées par une recherche de cohérence avec l'orientation des haies, chemins, limites d'exploitations, alignements plantés et autres constructions implantées dans l'environnement proche,

Pour toutes ces situations, dans le cas d'une implantation en retrait par rapport à l'alignement et aux limites séparatives, la marge latérale doit être au moins égale à 3 mètres.

Dans le cas d'annexes de moins de 20 m² d'emprise au sol (abris de jardin notamment), de piscines non couvertes, d'abris pour animaux et d'abris de moins de 20 m² d'emprise au sol, non visibles depuis l'espace public, l'implantation par rapport aux limites est non règlementée.

c) Les annexes

Les annexes doivent être situées à moins de 25 mètres de la construction principale. Cette distance peut aller jusqu'à 50 mètres pour les annexes de moins de 20 m². La distance est mesurée à un point de la construction annexe au point le plus proche de la construction principale (murs extérieurs) [Figure 1].



8.2.2 Volumétrie

a) La règle générale :

Dans la zone N, à l'exception des secteurs Np, Nls, Nts et Nzs :

La hauteur des constructions à usage d'habitation ne doit pas excéder 9 mètres à l'égout de toiture.

Pour les autres constructions, la hauteur ne doit pas excéder 12 mètres.

Dans le secteur Np :

La hauteur des nouvelles constructions ne devra pas dépasser la hauteur de la construction principale existante.

Dans les secteurs Nls, Nts et Nzs, les hauteurs maximales autorisées sont les suivantes :

Nls : 9,0 mètres ou hauteur limitée à celle des constructions existantes dans le périmètre du STECAL.

Nts : 9,0 mètres ou, dans le cadre d'une extension, hauteur limitée à celle des constructions existantes dans le périmètre du STECAL.

Nzs : 9,0 mètres ou hauteur limitée à celle des constructions existantes dans le périmètre du STECAL.

b) Les exceptions à la règle générale :

> en cas de forte déclivité, la hauteur peut être mesurée par rapport au point le plus haut de l'emprise de la construction,

> pour des exigences fonctionnelles ou techniques.

Les ouvrages techniques (locaux techniques d'ascenseurs, etc.) ne sont pas pris en compte dans le calcul de la hauteur maximale autorisée, tant qu'ils restent masqués par le volume de la construction.

La hauteur des annexes aux habitations ne doit pas dépasser 4,0 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère.

c) Emprise au sol :

L'emprise au sol est uniquement règlementée dans les STECAL :

Nls : Augmentation maximale de 200 m²

Nts : Augmentation maximale de 200 m²

Nzs : 50% maximal de la surface du STECAL

8.2.3 Aspect extérieur

a) Généralités :

Les constructions, installations et extensions, par leur situation, leur volume, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, ne devront pas 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.

L'architecture contemporaine sera recevable dès lors que son caractère innovant, ses performances énergétiques et sa bonne intégration dans le site sont justifiés pour toute nouvelle construction, installation et extension d'une construction existante.

Les nouvelles constructions devront notamment être conçues pour optimiser l'exposition de la construction et limiter les ombres portées sur les bâtiments voisins.

C'est la construction, ses annexes et extensions qui s'adapteront au relief du terrain, et non l'inverse.

Les volumes sont simples, adaptés à la parcelle et respectent l'échelle des constructions environnantes.

L'aspect des extensions doit être justifié en vue d'une cohérence de l'aspect général de la construction ainsi que de la perception de l'espace public.

b) Pour les constructions à usage forestier :

L'adaptation des constructions au terrain naturel se fera de façon à ce qu'elles épousent au mieux la pente du terrain (en limitant le terrassement du terrain) sauf impossibilité technique motivée. Une implantation parallèle aux courbes de niveau minimisant remblais et déblais est privilégiée.

L'ensemble d'une même construction (façades et toitures) doit être traité avec le même soin et présenter une harmonie d'ensemble.

Les bâtiments forestiers devront :

- présenter une simplicité de volume et une unité de ton,
- utiliser des matériaux aux teintes plutôt sombres,
- diminuer les effets de brillance et les surfaces réfléchissantes en optant pour les toitures et les façades en matériaux sombres et mats. L'utilisation du bois est privilégiée.
- choisir des couleurs identiques ou similaires pour les façades et les éléments accessoires (gouttières, portes...).

c) Pour les constructions à usage d'habitation (nouvelles et extensions) :

L'unité d'aspect des constructions doit être recherchée par un traitement cohérent de toutes les façades, y compris les façades arrière des constructions. Les murs pignons et les soubassements peuvent être traités avec des matériaux différents sous réserve qu'ils s'harmonisent entre eux.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (briques creuses, parpaings...) ainsi que l'emploi en façade de matériaux hétéroclites ou disparates et tous matériaux de récupération non prévus à cet usage, et l'imitation de matériaux sont interdits.

Le rythme des ouvertures en façade sera justifié vis-à-vis de l'aspect général de la rue et de la destination de la construction.

La teinte des menuiseries des baies et des volets est similaire sur une même façade. Les couleurs criardes sont interdites.

Les volets roulants (et coffrages) ne devront pas être installés en saillie de façade.

Les toitures seront composées d'au moins deux pans dont la pente sera supérieure à 45%. Si la bonne intégration dans le site de la construction est justifiée, les toitures-terrasses sont autorisées. Dans tous les cas, les toitures-terrasses sont autorisées pour les extensions des constructions existantes et les annexes.

Les toitures des constructions nouvelles et des extensions doivent avoir une forme simple et s'intégrer dans l'environnement existant.

Les panneaux photovoltaïques et les châssis de toit devront être encastrés au nu de la couverture.

8.3 QUALITE PAYSAGERE ET ENVIRONNEMENTALE DES ABORDS DE LA CONSTRUCTION

Les dispositions du 8.3 ne s'appliquent pas au sein des « secteurs protégés en raison de la richesse du sol et du sous-sol », délimités sur le document graphique.

8.3.1 Le traitement des abords

a) Généralités :

Une attention particulière doit être apportée dans la conception et la réalisation des clôtures :

- en privilégiant l'harmonie des matériaux (2 matériaux maximum),
- en recherchant la simplicité des formes et structures,
- en tenant compte du bâti et du site environnant ainsi que des clôtures adjacentes,
- en intégrant les coffrets, compteurs, boîtes aux lettres...

Sont interdits :

- l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (briques creuses, parpaings, etc.),
- l'emploi de matériaux hétéroclites ou disparates et tous matériaux de récupération non prévus à cet usage sont interdits.

Les murs existants en moellons de pays ou en pierres de taille seront conservés, restaurés. Des percements et des ouvertures sont possibles afin de mettre en valeur des séquences paysagères d'intérêt ou en cas de nécessité technique (création d'un accès, mise aux normes d'accessibilité-sécurité...). Leur surélévation est possible dans la limite d'une hauteur maximale de 2 mètres.

La construction de murs pleins est interdite sauf :

- si elle est justifiée par la nature du projet (ex : existence d'une contrainte technique, sécurisation du site du fait de la nature de l'activité, etc.),
- si elle constitue une reconstruction à l'identique,
- si elle constitue le prolongement d'une clôture existante.

b) En limite séparative avec un espace agricole ou naturel :

Sont autorisées les haies arbustives composées de plusieurs essences locales, doublées ou non d'un grillage ou d'une clôture de type agricole (lisses ajourées par exemple), de maille lâche pour permettre le passage de la petite faune.

Les clôtures devront être composées de matériaux de teintes sombres.

La hauteur totale de la clôture de devra pas excéder 1,80 mètres. Des règles de hauteur différentes pour les clôtures sont admises sous réserve de justifier d'une nécessité technique (ouvrages RTE, etc.).

8.3.2 Le traitement des espaces libres

Lors de toute nouvelle construction, le projet devra préserver les éléments et espaces végétaux les plus remarquables et les plus perceptibles depuis l'espace public proche ou lointain. La conservation de certains éléments, notamment les haies bordant la parcelle et les arbres les plus importants, pourra être imposée si ces éléments sont structurants pour le cadre bâti et paysager dans lequel s'inscrit la construction, ou si ces éléments concourent à la qualité écologique d'un espace structurant pour la trame verte et bleue ou pour le cadre de vie.

Lors de toute nouvelle construction à destination Logement, les coefficients de pleine terre suivants devront être respectés :

Superficie de l'unité foncière	Coefficient de pleine terre
Entre 500 et 750 m ²	30%
Entre 750 et 1000 m ²	40%
Plus de 1000 m ²	50%

Lors de toute nouvelle construction des autres destinations, un coefficient de pleine terre de 20% devra être respecté.

Les nouvelles plantations seront choisies préférentiellement parmi la liste d'essences locales à l'Annexe X.X du présent règlement.

L'introduction des essences listées à l'Annexe X.X est interdite.