

COMMUNE DE CHAULGNES (NIEVRE)

PLAN LOCAL D'URBANISME P.L.U.

SOUS-PREFECTURE DE COSNE-SUR-LOIRE

REÇU LE

16 JUIN 2006



Application de l'article 2
de la loi n° 82213 du 2 Mars 1982 modifiée

REGLEMENT
novembre 2004

**Document approuvé par le Conseil municipal de
CHAULGNES en date du 31 janvier 2006**

**Rectifié par délibération en date du 23 mai 2006
suite au contrôle de légalité**

SOMMAIRE

	Page
TITRE I - DISPOSITIONS GENERALES	3
TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES	6
CHAPITRE 1 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA	6
CHAPITRE 2 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB	11
CHAPITRE 3 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UC	17
CHAPITRE 4 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UE	24
CHAPITRE 5 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UL	30
TITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER	
CHAPITRE 6 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1.AU	34
CHAPITRE 7 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 2.AU	42
TITRE IV - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES	
CHAPITRE 8 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A	50
CHAPITRE 9 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N	55

TITRE 1

DISPOSITIONS GENERALES

ARTICLE 1 - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN

Le présent Règlement s'applique à la totalité du territoire de la commune de **Chaulgnes**.

Les règles non mentionnées et néanmoins applicables sont celles du Règlement National d'Urbanisme (R.N.U.).

ARTICLE 2 - DIVISION DU TERRITOIRE COMMUNAL EN ZONES

2.1 Le Plan Local d'Urbanisme (P.L.U.) divise le territoire de la commune en zones urbaines « U » ou à Urbaniser « AU », en zones agricoles « A » et en zones naturelles et forestières « N ».

Certaines zones comportent des secteurs spécifiques, assortis de règles particulières.

. **Les zones urbaines** sont repérées sur les documents graphiques par un sigle commençant par la lettre majuscule « U ».

Zone UA : zone urbaine de caractère ancien avec tissu bâti assez dense. Cette zone concerne en particulier les quartiers centraux du Bourg de Chaulgnes et les hameaux de Langle, Pertuisseau.

Zone UB : zone urbaine moyennement dense, de transition entre les agglomérations traditionnelles et les urbanisations pavillonnaires. Elle correspond aux quartiers périphériques du Bourg de Chaulgnes, des hameaux de Langle, Pertuisseau et Eugnes.

Zone UC : zone urbaine de caractère peu dense, à vocation principale d'habitat individuel, pouvant accueillir aussi des commerces, des services ou des équipements.

Zone UE : zone urbaine réservée aux activités économiques, à savoir artisanales, commerciales, tertiaires, et aux équipements liés à la viabilité.

Zone UL : zone urbaine destinée à des équipements, constructions et aménagements liés au sport et au loisir.

. **Les zones à urbaniser** sont repérées sur les documents graphiques par un sigle commençant par les lettres majuscules « AU » : ce sont des zones naturelles ou partiellement bâties, peu ou pas équipées en réseaux, réservées à une urbanisation future sous forme d'opération (s) d'ensemble et d'aménagement global cohérent

Elles comportent trois secteurs particuliers :

* **1.AU :** secteur non équipé ou partiellement équipé destiné à une urbanisation future à court ou moyen terme. Les constructions sont autorisées dès maintenant à condition qu'elles s'inscrivent dans la perspective d'une urbanisation d'ensemble du secteur, ordonnée et soucieuse d'une organisation optimale des espaces, et à condition que la viabilisation soit prise en charge par l'aménageur ou le pétitionnaire.

* **2.AU :** secteur non équipé, ou partiellement équipé, destiné à recevoir une urbanisation future à long terme, bien maîtrisée. Ne sont donc pas autorisées les occupations et utilisations du sol qui compromettraient ou rendraient plus difficile la cohérence de l'aménagement.

Dans le secteur 2.AU, le passage à l'urbanisation pourra se faire par une procédure de révision ou de modification du P.L.U.

* **1.AU.e :** secteur non équipé, ou partiellement équipé, susceptible d'accueillir à court ou moyen terme des activités économiques : industrielles, commerciales, artisanales ou tertiaires, d'hôtellerie, de restauration ou d'accueil respectueuses de l'environnement.

. **Les zones agricoles** sont repérées sur les documents graphiques par le sigle « A ». Ce sont des zones naturelles qu'il convient de protéger pour préserver l'espace agricole et pour ne pas créer de gêne au fonctionnement, à l'extension et à la modernisation des exploitations.

. **Les zones naturelles et forestières** sont repérées sur les documents graphiques par le

sigle « N ». Ce sont des zones à protéger en raison de l'intérêt des sites naturels, paysagers ou forestiers et de la valeur écologique du milieu, ou en raison de risques tels que glissement de terrain, pollution, ruissellement d'eau ou inondation.

2.2 Le document graphique fait apparaître en outre :

- Les terrains classés comme espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer, auxquels s'appliquent les dispositions des articles L.130-1 à L.130-6 et R.130-1 à R.130-16 du Code de l'Urbanisme. Ils sont figurés au plan par un quadrillage large. Ils sont mentionnés à l'article 13 du règlement de chaque zone concernée.
- Les emplacements réservés pour la réalisation de voies et ouvrages publics, d'installations d'intérêt général ou d'espaces verts, et auxquels s'appliquent notamment les dispositions des articles L.123-9 et R.123-32 du Code de l'Urbanisme. Ils sont figurés au plan par un quadrillage serré.

ARTICLE 3 - ADAPTATIONS MINEURES

- 3.1 - Les règles et servitudes définies par le P.L.U. ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation, à l'exception des adaptations mineures aux seuls articles 3 à 13 du règlement de chaque zone. Il s'agit d'adaptations rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.
- 3.2 - Lorsqu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux règles édictées par le règlement applicable à la zone, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité - ou tout au moins de ne pas aggraver la non-conformité - de ces immeubles avec les dites règles, ou qui sont sans effet à leur égard.

TITRE 2

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

U

CHAPITRE 1

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA

Caractère de la Zone UA

Cette zone urbaine correspond aux quartiers traditionnels du bourg de Chaulgnes et des hameaux comme Langle et Pertuisseau. Les vocations principales sont l'habitation et, dans le Bourg principalement, les services, commerces et équipements d'intérêt collectif.

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

Article UA 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- celles visées à l'article UA 2 ci-après qui ne rempliraient pas les conditions énoncées dans les articles qui suivent,
- les constructions nouvelles à usage agricole,
- les constructions nouvelles à usage industriel,
- la création de terrains de camping et de stationnement de caravanes,
- les ouvertures de carrières, gravières ou sablières,
- les dépôts de véhicules hors d'usage,
- les exhaussements et affouillements du sol, sauf lorsqu'ils contribuent à l'amélioration de l'aspect paysager des espaces libres communs, ou sauf pour des raisons fonctionnelles, techniques ou archéologiques.

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

I - Rappels

- a - l'édification de clôtures est soumise à déclaration, leur hauteur sur le domaine public ne devant pas excéder 1.60 m. Cette disposition ne concerne pas les clôtures habituellement nécessaires aux exploitations agricoles et forestières.
- b - les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles R.442.1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

II - Les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions énoncées ci-dessous :

la création, l'extension ou la transformation d'installations classées pour la protection de l'environnement, soumises à autorisation ou à déclaration, sont autorisées sous réserve :

- qu'elles présentent un caractère de service pour les habitants de la zone ou de l'agglomération ;
- qu'elles n'entraînent pour le voisinage aucune incommodité et aucune insalubrité ni aucun sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens ;
- que le volume et l'aspect extérieur des constructions soient compatibles avec l'environnement.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article UA 3 - ACCES ET VOIRIES

I - Accès

- a - pour être constructible, un terrain doit avoir un accès permettant notamment l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, par une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin bénéficiant d'une servitude de passage instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil.
- b - les accès doivent être aménagés de manière à apporter la moindre gêne à la circulation publique.
- c - lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès automobile sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.
- d- sur une même unité foncière, un accès commun pourra être imposé à toutes les constructions implantées sur les parcelles issues de la division de la propriété d'origine.

II - Voiries

Le terrain destiné à être bâti doit être desservi par une voie dont les dimensions, formes et caractéristiques techniques sont adaptées aux fonctions qu'elle assure.

Article UA 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

I - Eau potable

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

II - Assainissement

a - Eaux usées

Toute construction ou installation doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement en respectant les caractéristiques du réseau. L'évacuation directe des eaux et matières usées est interdite dans les fossés, cours d'eau et réseaux pluviaux. En cas de réseau collectif unitaire en amont de la construction projetée, le raccordement devra être complété par un clapet anti-retour. En cas d'absence de réseau collectif d'assainissement, les eaux usées doivent être traitées par un dispositif d'assainissement non collectif adapté aux caractéristiques du terrain. Le dispositif d'assainissement non collectif doit pouvoir être déconnecté, pour un raccordement direct de la construction ou de l'installation au réseau collectif lors de la création de ce dernier.

b - Eaux pluviales

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

III - Electricité, téléphone, télédistribution

Sur la propriété concernée par le projet de construction neuve, les réseaux divers de distribution doivent être enterrés à l'occasion des travaux, sauf en cas d'impossibilité technique.

Les antennes paraboliques doivent être implantées dans les combles ou, à l'extérieur, de manière à ne pas être visibles depuis les voies publiques avoisinantes, sauf en cas d'impossibilité technique ou de mauvaise réception due à l'orientation.

Article UA 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Il n'est pas imposé de prescriptions concernant les caractéristiques des terrains.

Article UA 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions nouvelles et les extensions peuvent être édifiées à l'alignement des voies publiques.

Article UA 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**I - Règle**

a - Les constructions nouvelles et les extensions peuvent être édifiées sur les limites

séparatives.

- b - Si la construction projetée n'est pas édifiée sur la limite séparative, la distance -- comptée horizontalement -- de tout point de cette construction au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à trois mètres ($L \geq H/2 \geq 3$ mètres).

II - Implantation différente

Une implantation différente peut être admise si des raisons techniques, architecturales ou urbanistiques le justifient et à condition de ne pas nuire à la sécurité ou à l'exécution des travaux publics. Cela peut être le cas notamment :

- a - pour les bâtiments publics et pour les bâtiments ou ouvrages nécessaires au bon fonctionnement des services publics (transformateurs, châteaux d'eau, lignes électriques...) et réseaux d'intérêt public.
- b - dans le cas d'aménagement, d'extension ou de reconstruction après sinistre de bâtiments existants ne respectant pas les prescriptions du présent Règlement.
- c - pour les saillies de faible importance (balcons, loggias...).
- d - lorsqu'il s'agit d'un projet d'opération groupée (groupe d'habitations) dont le plan-masse fait clairement apparaître une composition urbaine et des implantations inspirées du tissu bâti traditionnel immédiatement environnant.

Article UA 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Il n'est pas imposé de règle concernant l'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété.

Article UA 9 - EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol d'une construction neuve ou de l'extension d'une construction existante ne fait pas l'objet de prescriptions autres que celles découlant des autres articles du présent Règlement.

Article UA 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

I - Hauteur maximale

La hauteur des constructions ne doit pas excéder **9 mètres à l'égoût du toit**, plus un seul niveau de comble.

II - Cette hauteur ne peut être dépassée que :

- a - pour les bâtiments publics et pour les bâtiments ou ouvrages nécessaires au bon fonctionnement des services publics (transformateurs, châteaux d'eau, lignes électriques...) et réseaux d'intérêt public.
- b - dans le cas d'une reconstruction d'un bâtiment sinistré, de l'aménagement ou de l'extension de bâtiments existants, sous réserve que la hauteur n'excède pas la hauteur initiale et que la reconstruction ne porte pas atteinte à l'ensemble urbain dans lequel elle

s'inscrit.

Article UA 11 - ASPECT EXTERIEUR

L'aspect des constructions neuves, des extensions et des réhabilitations doit être en cohérence avec le caractère dominant des quartiers anciens.

Toutefois, les constructions publiques pourront présenter un caractère architectural différent, voir innovant.

Pour les bâtiments de construction traditionnelle rénovés ou agrandis, les pierres apparentes ne seront pas peintes, mais lavées à l'eau sous pression sans sable, puis éventuellement reprises au ciment-pierre.

Le blanc pur est interdit en enduit ou peinture des façades visibles depuis l'espace public.

Article UA 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

Les emplacements réservés au stationnement des véhicules doivent correspondre aux besoins des constructions admises dans la zone.

Article UA 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

- a - les grands arbres existants, à l'exception des résineux, doivent être maintenus dans la mesure du possible ou remplacés si nécessaire par des plantations d'arbres d'essence locale équivalente.
- b- les résineux susceptibles de prendre une grande hauteur ne sont autorisés qu'à raison d'un sujet pour 1000 m², et leur hauteur doit être maintenue inférieure à 10 mètres.

SECTION III - POSSIBILITE MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article UA 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation du sol.

CHAPITRE 2

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB

Caractères de la Zone UB

Zone urbaine à caractère moyennement dense, en transition entre le tissu bâti ancien du Bourg et des agglomérations traditionnelles d'une part, et les secteurs pavillonnaires d'autre part.

La zone correspond à la périphérie ou aux abords du Bourg de Chaulgnes, des hameaux de Langle, Pertuiseau et Eugnes.

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

Article UB 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DE SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- celles visées à l'article UB 2 ci-après qui ne rempliraient pas les conditions énoncées dans les articles qui suivent,
- les constructions nouvelles à usage agricole,
- les constructions nouvelles à usage industriel,
- la création de terrains de camping et de stationnement de caravanes,
- les ouvertures de carrières, gravières ou sablières,
- les dépôts de véhicules hors d'usage,
- les exhaussements et affouillements du sol, sauf lorsqu'ils contribuent à l'amélioration de l'aspect paysager des espaces libres communs, ou sauf pour des raisons fonctionnelles, techniques ou archéologiques.

Article UB 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

I - Rappels

- a - l'édification de clôtures est soumise à déclaration, leur hauteur sur le domaine public ne devant pas excéder 1.60 m. Cette disposition ne concerne pas les clôtures habituellement nécessaires aux exploitations agricoles et forestières.
- b- les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles R.442.1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

II- Les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions énoncées ci-dessous :

- a - La création, l'extension ou la transformation d'installations classées pour la protection de l'environnement, soumises à autorisation ou à déclaration, sont autorisées sous réserve :
 - qu'elles présentent un caractère de service pour les habitants de la zone ou de

l'agglomération ;

- qu'elles n'entraînent pour le voisinage aucune incommodité et aucune insalubrité ni aucun sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens ;
- que le volume et l'aspect extérieur des constructions soient compatibles avec l'environnement.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article UB 3 - ACCES ET VOIRIES

I - Accès

- a - pour être constructible, un terrain doit avoir un accès automobile permettant notamment l'approche du matériel de lutte contre l'incendie par une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin bénéficiant d'une servitude de passage instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil.
- b - les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de manière à apporter la moindre gêne à la circulation publique.
- c - lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès automobile sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.
- d - sur une même unité foncière, un accès commun pourra être imposé à toutes les constructions implantées sur les parcelles issues de la division de la propriété d'origine.

II - Voirie

- a - le terrain où se situe la construction projetée doit être desservi par une voie au moins dont les dimensions, formes et caractéristiques techniques sont adaptées aux fonctions qu'elle devra assurer.
- b - les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie (largeur $\geq 3,50$ m).
- c - les voies de desserte primaire des lotissements ou groupes d'habitations ne doivent pas être conçues en impasse à titre définitif : le schéma d'organisation doit prévoir une bande de terrain non privative permettant une liaison ultérieure avec les urbanisations voisines.

Article UB 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

I - Eau potable

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

II - Assainissement

a - Eaux usées

Toute construction ou installation doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement en respectant les caractéristiques du réseau. L'évacuation directe des eaux et matières usées est interdite dans les fossés, cours d'eau et réseaux pluviaux. En cas de réseau collectif unitaire en amont de la construction projetée, le raccordement devra être complété par un clapet anti-retour. En cas d'absence de réseau collectif d'assainissement, les eaux usées doivent être traitées par un dispositif d'assainissement non collectif adapté aux caractéristiques du terrain. Le dispositif d'assainissement non collectif doit pouvoir être déconnecté, pour un raccordement direct de la construction ou de l'installation au réseau collectif lors de la création de ce dernier.

b - Eaux pluviales

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

Si l'accès à la parcelle nécessite le busage du fossé longeant la voie, la section du tuyau devra être mentionnée au dossier de Demande de Permis de Construire, de Déclaration de Travaux ou de Permis de Lotir.

III - Electricité, téléphone, télédistribution

Sur la propriété concernée par le projet de construction neuve, les réseaux divers de distribution doivent être enterrés, sauf en cas d'impossibilité technique.

Les antennes paraboliques doivent être implantées dans les combles ou, à l'extérieur, de manière à ne pas être visibles depuis les voies publiques avoisinantes, sauf en cas d'impossibilité technique ou de mauvaise réception due à l'orientation.

Article UB 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

a - Pour les constructions raccordées au réseau collectif d'assainissement, il n'est pas imposé de prescriptions concernant les caractéristiques des terrains.

b - Pour les constructions non raccordées au réseau collectif d'assainissement, un terrain doit avoir une superficie minimum de 800 m² pour être constructible.

Toutefois, cette règle ne s'applique pas dans les cas suivants :

- pour l'aménagement et l'extension mesurée des constructions existantes,
- pour la construction d'annexes sur un terrain déjà bâti,
- pour les bâtiments et ouvrages nécessaires au bon fonctionnement des services publics et réseaux d'intérêt public.

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

I - Règle

Les constructions doivent être implantées à 5 mètres minimum de l'alignement des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation automobile.

II - Implantation différente

Une implantation différente peut être admise si des raisons techniques, architecturales ou urbanistiques le justifient et à condition de ne pas nuire à la sécurité ou à l'exécution des travaux publics. Cela peut être le cas notamment :

- a - pour les bâtiments publics et pour les bâtiments et ouvrages nécessaires au bon fonctionnement des services publics (transformateurs, châteaux d'eau, lignes électriques...) et des réseaux d'intérêt public.
- b - dans le cas d'aménagement, d'extension ou de reconstruction après sinistre de bâtiments existants ne respectant pas les prescriptions du présent Règlement.
- c - lorsqu'il s'agit d'un projet d'opération groupée (lotissement ou groupe d'habitations) dont le schéma d'organisation fait clairement apparaître une composition soignée de la voirie et des constructions projetées.

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

I - Règle

- a - La construction de bâtiments jouxtant les limites séparatives est autorisée.
- b - Si la construction projetée n'est pas édifiée sur la limite séparative, la distance -- comptée horizontalement -- de tout point de cette construction au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à trois mètres ($L \geq H/2 \geq 3$ mètres).

II - Implantation différente

Une implantation différente peut être admise si des raisons techniques, architecturales ou urbanistiques le justifient et à condition de ne pas nuire à la sécurité ou à l'exécution des travaux publics. Cela peut être le cas notamment :

- a - pour les bâtiments publics et pour les bâtiments ou ouvrages nécessaires au bon fonctionnement des services publics (transformateurs, châteaux d'eau, lignes électriques...) et des réseaux d'intérêt public.
- b - dans le cas d'aménagement, d'extension ou de reconstruction après sinistre de bâtiments existants ne respectant pas les prescriptions du présent Règlement.
- c - lorsqu'il s'agit d'un projet d'opération groupée (lotissement ou groupe d'habitations) dont le schéma d'organisation fait clairement apparaître une composition soignée de la voirie et des constructions projetées.

Article UB 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Il n'est pas imposé de règle concernant l'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété.

Article UB 9 - EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol d'une construction neuve ou de l'extension d'une construction existante ne fait pas l'objet de prescriptions autres que celles découlant des autres articles du présent Règlement.

Article UB 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

I - Hauteur maximale

La hauteur des constructions ne doit pas excéder **7,50 mètres à l'égoût du toit**, plus un seul niveau de comble.

II - Cette hauteur ne peut être dépassée que :

- a - pour les bâtiments publics et pour les bâtiments ou ouvrages nécessaires au bon fonctionnement des services publics (transformateurs, châteaux d'eau, lignes électriques...) et des réseaux d'intérêt public.
- b - dans le cas de la reconstruction d'un bâtiment sinistré et dans le cas de l'aménagement ou de l'extension de bâtiments existants, sous réserve que la hauteur n'excède pas la hauteur initiale et que la reconstruction ne porte pas atteinte à l'ensemble urbain dans lequel elle s'inscrit.

Article UB 11 - ASPECT EXTERIEUR

L'aspect des constructions neuves, des extensions et des réhabilitations doit être en cohérence d'échelle et de caractère avec le bâti environnant.

Les constructions publiques pourront présenter un caractère architectural différent, voir innovant.

Règles particulières :

Sous-sols :

Les remblais rapportés autour des semi sous-sols ne dépasseront pas une hauteur de 0,60 mètre par rapport au niveau naturel, sauf en cas de terrain en forte pente.

Enduits et parements de façades extérieures : le blanc pur est interdit sur les façades visibles depuis la voie publique.

Abris ou annexes : ils ne seront pas en tôle, sauf si cette dernière est laquée. Le blanc pur est interdit si la construction est visible depuis la voie publique.

Cuves et citernes : les cuves de gaz propane, fioul, assainissement, etc, ainsi que les réservoirs d'eau potable privés seront enterrés ; en cas d'impossibilité technique, ils seront couverts par un toit et / ou masqués par une haie.

Article UB 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

Les places réservées au stationnement des véhicules doivent correspondre aux besoins des constructions admises dans la zone, et être réalisées en dehors des voies publiques.

Les habitations doivent comporter au moins deux emplacements de stationnement dans les limites du terrain.

Les garages seront dans toute la mesure du possible intégrés ou accolés à la maison.

Article UB 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

- a - Les arbres existants à feuillage caduque doivent être maintenus dans toute la mesure du possible, ou bien remplacés par des arbres d'essence locale équivalente.
- b - Les résineux susceptibles de prendre une grande hauteur ne sont pas autorisés ou doivent être élagués à 7 mètres de haut maximum.

III - POSSIBILITE MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article UB 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation du sol.

CHAPITRE 3

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UC

Caractère de la Zone UC

Zone urbaine à vocation principale d'habitation, pouvant accueillir aussi des commerces, bureaux, services ou des équipements d'intérêt collectif.

La zone UC, comporte un secteur particulier :

- un secteur UC.1, où la constructibilité est assujettie à l'obligation de buser la partie basse de la parcelle. Ce secteur correspond à la partie nord-ouest du chemin de Mauringe, à l'est de la commune.

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

Article UC 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- celles visées à l'article UC 2 qui ne rempliraient pas les conditions énoncées dans les articles qui suivent,
- les constructions nouvelles à usage agricole,
- les constructions nouvelles à usage industriel,
- la création de terrains de camping et de stationnement de caravanes,
- le stationnement isolé de caravanes ou de campeurs pendant plus de trois mois sur un même terrain,
- les ouvertures de carrières, gravières ou sablières,
- les dépôts de véhicules hors d'usage,
- les exhaussements et affouillements du sol, sauf lorsqu'ils contribuent à l'amélioration de l'aspect paysager.

Article UC 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

I - Rappels

- a - l'édification de clôtures est soumise à déclaration, leur hauteur sur le domaine public ne devant pas excéder 1m60. Cette disposition ne concerne pas les clôtures habituellement nécessaires aux exploitations agricoles et forestières.
- b - les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles R.442.1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

II - Les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions énoncées ci-dessous :

- a - La création, l'extension ou la transformation d'installations classées pour la protection de l'environnement, soumises à autorisation ou à déclaration, sont autorisées sous réserve :
 - qu'elles présentent un caractère de service pour les habitants de la zone ou de l'agglomération ;

- qu'elles n'entraînent pour le voisinage aucune incommodité et aucune insalubrité ni aucun risque de sinistre susceptibles de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens ;
 - que le volume et l'aspect extérieur des constructions soient compatibles avec les lieux environnants.
- b - Les constructions à usage d'habitation ou d'hébergement situées dans les zones de bruit figurant au Plan de Zonage par un trait dentelé ne peuvent être autorisées que sous réserve de respecter les dispositions réglementaires relatives à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation et / ou d'enseignement contre les bruits de l'espace extérieur.
- c - Dans le secteur UC.1, les constructions neuves et les extensions ne sont admises que si le pétitionnaire fait buser la partie basse de son terrain, pour raccordement à l'assainissement public qui sera réalisé ultérieurement.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article UC 3 - ACCES ET VOIRIES

I - Accès

- a - pour être constructible, un terrain doit avoir un accès automobile permettant notamment l'approche du matériel de lutte contre l'incendie par une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin bénéficiant d'une servitude de passage instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil.
- b - les accès doivent être adaptés à l'opération, aménagés de manière à apporter la moindre gêne à la circulation publique et prendre un minimum de linéaire sur la voie publique.
- c - lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès automobile sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.
- d - sur une même unité foncière, un accès commun pourra être imposé à toutes les constructions implantées sur les parcelles issues de la division de la propriété d'origine.

II - Voirie

- a - le terrain où se situe la construction projetée doit être desservi par une voie au moins dont les dimensions, formes et caractéristiques techniques sont adaptées aux fonctions qu'elle devra assurer, ainsi qu'à la nature et à l'intensité du trafic qu'elle supportera.
- b - les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie (largeur $\geq 3,50$ m).
- c - les voies de desserte primaire des lotissements ou groupes d'habitations ne doivent pas être conçues en impasse à titre définitif : le schéma d'organisation doit prévoir une bande de terrain non privative permettant une liaison ultérieure avec les urbanisations voisines.

Article UC 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

I - Eau potable

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

II - Assainissement

a - Eaux usées

Toute construction ou installation doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement en respectant les caractéristiques du réseau. L'évacuation directe des eaux et matières usées est interdite dans les fossés, cours d'eau et réseaux pluviaux. En cas de réseau collectif unitaire en amont de la construction projetée, le raccordement devra être complété par un clapet anti-retour. En cas d'absence de réseau collectif d'assainissement, les eaux usées doivent être traitées par un dispositif d'assainissement non collectif adapté aux caractéristiques du terrain. Le dispositif d'assainissement non collectif doit pouvoir être déconnecté, pour un raccordement direct de la construction ou de l'installation au réseau collectif lors de la création de ce dernier.

b - Eaux pluviales

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

Si l'accès à la parcelle nécessite le busage du fossé longeant la voie, la section du tuyau devra être mentionnée au dossier de demande de Permis de Construire, de Déclaration de Travaux ou de Permis de Lotir.

Dans le secteur UC.1, une buse ou canalisation destinée à recueillir les eaux pluviales doit être mise en œuvre par le pétitionnaire ; elle sera raccordée au réseau public réalisé ultérieurement.

III - Electricité, téléphone, télédistribution

Sur la propriété concernée par le projet de construction neuve, les réseaux divers de distribution doivent être enterrés, sauf en cas d'impossibilité technique.

Les antennes paraboliques doivent être implantées dans les combles ou, à l'extérieur, de manière à ne pas être visibles depuis les voies publiques avoisinantes, sauf en cas d'impossibilité technique ou de mauvaise réception due à l'orientation.

Article UC 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

- a - Pour les constructions raccordées au réseau collectif d'assainissement, il n'est pas imposé de prescriptions concernant les caractéristiques des terrains.
- b - Pour les constructions non raccordées au réseau collectif d'assainissement, un terrain doit avoir une superficie minimum de 1.000 m² pour être constructible.
Toutefois, cette règle ne s'applique pas dans les cas suivants :

- pour la construction d'annexes ne rejetant ni eaux usées ni eaux vannes,
- pour les bâtiments et ouvrages nécessaires au bon fonctionnement des services publics et réseaux d'intérêt public.

Article UC 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

I - Règle

Les constructions doivent être implantées à 5 mètres minimum de l'alignement des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation automobile.

II - Implantation différente :

Une implantation différente peut être admise si des raisons techniques, architecturales ou urbanistiques le justifient et à condition de ne pas nuire à la sécurité ou à l'exécution des travaux publics. Cela peut être le cas notamment :

- a - pour les bâtiments publics et pour les bâtiments ou ouvrages nécessaires au bon fonctionnement des services publics (transformateurs, château d'eau, lignes électriques...) et des réseaux d'intérêt public.
- b - dans le cas d'aménagement, d'extension ou de reconstruction après sinistre de bâtiments existants ne respectant pas les prescriptions du présent Règlement.
- c - lorsqu'il s'agit d'un projet d'opération groupée (lotissement ou groupe d'habitations) dont le schéma d'organisation fait clairement apparaître une composition soignée de la voirie et des constructions projetées.

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

I - Règle

- a - la construction de bâtiments jouxtant les limites séparatives est autorisée.
- b - si la construction projetée n'est pas édifiée sur la limite séparative, la distance – comptée horizontalement – de tout point de cette construction au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à trois mètres ($L \geq H/2 \geq 3$ mètres).

II - Implantation différente :

Une implantation différente peut être admise si des raisons techniques, architecturales ou urbanistiques le justifient et à condition de ne pas nuire à la sécurité ou à l'exécution des travaux publics. Cela peut être le cas notamment :

- a - pour les bâtiments publics et pour les bâtiments ou ouvrages nécessaires au bon fonctionnement des services publics (transformateurs, château d'eau, lignes électriques...) et des réseaux d'intérêt public.
- b - dans le cas d'aménagement, d'extension ou de reconstruction après sinistre de bâtiments existants ne respectant pas les prescriptions du présent Règlement.
- c - lorsqu'il s'agit d'un projet d'opération groupée (lotissement ou groupe d'habitations) dont le plan d'organisation fait clairement apparaître une composition soignée de la voirie et

des constructions projetées.

Article UC 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

I - Règle

Sur une même unité foncière, la distance entre deux constructions non contiguës comportant une ou des baies éclairant des locaux habitables doit être au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment le plus élevé – hauteur mesurée à l'égoût du toit –, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

II - Implantation différente

Une implantation différente peut être admise si des raisons techniques, architecturales ou urbanistiques le justifient et à condition de ne pas nuire à la sécurité ou à l'exécution des travaux publics, notamment :

- a - pour les bâtiments publics et pour les bâtiments ou ouvrages nécessaires au bon fonctionnement des services publics (transformateurs, châteaux d'eau, lignes électriques...) et des réseaux d'intérêt public.
- b - dans le cas d'aménagement, d'extension ou de reconstruction après sinistre de bâtiments existants ne respectant pas les prescriptions du présent Règlement.
- c - lorsqu'il s'agit d'un projet d'opération groupée (lotissement ou groupe d'habitations) dont le plan d'organisation fait clairement apparaître une composition soignée des constructions projetées
- d - la distance peut-être réduite de moitié pour les parties en vis-à-vis qui ne comportant pas de baies éclairant des pièces d'habitation.

Article UC 9 - EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol d'une construction neuve ou de l'extension d'une construction existante ne fait pas l'objet de prescriptions autres que celles découlant des autres articles du présent Règlement.

Article UC 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

I - Hauteur maximale

La hauteur des constructions ne doit pas excéder **7 mètres à l'égoût du toit**, plus un seul niveau de combles.

II - Cette hauteur ne peut être dépassée que :

- a - pour les bâtiments publics et pour les ouvrages ou constructions nécessaires au bon fonctionnement des services publics (transformateurs, château d'eau, lignes électriques...) et des réseaux d'intérêt public.
- b - dans le cas de la reconstruction d'un bâtiment sinistré et dans le cas de l'aménagement ou de l'extension de bâtiments existants, sous réserve que la hauteur n'excède pas la

hauteur initiale et que la reconstruction ne porte pas atteinte à l'ensemble urbain dans lequel elle s'inscrit.

.....

Article UC 11 - ASPECT EXTERIEUR

Règle générale :

L'aspect extérieur des constructions doit prendre en compte les vues qu'on a sur elles, aux échelles suivantes :

- en vision éloignée, la future construction ne doit pas apparaître insolite dans l'environnement par son volume, sa couleur ou la brillance des matériaux ; l'aménagement des abords et les terrassements ne doivent pas être en rupture avec le paysage.
- en perception rapprochée, la qualité architecturale de la construction sera recherchée notamment par son adaptation au sol, ses proportions y compris celles des baies, le traitement des abords.

Le « volet paysager » joint au dossier de demande de Permis de Construire présentera obligatoirement une photo au moins du site d'implantation en vue éloignée, et une photo en vue rapprochée.

Règles particulières :

Sous-sols :

Les remblais rapportés autour des semi sous-sols ne dépasseront pas une hauteur de 0,60 mètre par rapport au niveau naturel, sauf en cas de terrain en forte pente.

Enduits et parements de façades extérieures : le blanc pur est interdit.

Abris ou annexes : ils ne seront pas en tôle, sauf si cette dernière est laquée.
Le blanc pur est interdit.

Clôtures

- a - les ouvrages de clôture et les portails doivent être de modèle simple.
- b - la hauteur des clôtures sur le domaine public ne devra pas excéder 1,60 mètres.

Cuves et citernes : les cuves de gaz propane, fioul, assainissement, etc, ainsi que les réservoirs d'eau potable privés seront enterrés ; en cas d'impossibilité technique, ils seront couverts par un toit.

Article UC 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

Les places réservées au stationnement des véhicules doivent correspondre aux besoins des constructions admises dans la zone, et être réalisées en dehors des voies publiques.

Les habitations doivent comporter au moins deux emplacements de stationnement dans les limites du terrain. Les garages seront dans toute la mesure du possible intégrés ou accolés

à la maison.

Article UC 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

- a - Les plantations existantes (haies ou arbres) doivent être maintenues dans toute la mesure du possible, ou bien remplacées par des plantations d'essences locales équivalentes.
- b - Les résineux susceptibles de prendre une grande hauteur ne sont pas autorisés ou doivent être élagués à 7 mètres de haut maximum.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article UC 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation des sols.

CHAPITRE 4

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UE

Caractère de la Zone UE

Zone urbaine réservée aux activités économiques, à savoir artisanales, commerciales, tertiaires et de viabilité.

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

Article UE 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- toute occupations et utilisation du sol autres que celles admises à l'article UE 2 ci-après
- celles visées à l'article UE2 qui ne rempliraient ps les conditions énoncées dans les articles ci-après.

Article UE 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES

I - Rappels

- a - l'édification de clôtures est soumise à déclaration, sauf s'il s'agit des clôtures habituellement nécessaires aux exploitations agricoles et forestières.
- b - les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles R.442.1 et suivants du Code de l'Urbanisme.
- c - tous travaux ayant pour effet de modifier profondément ou de détruire un élément du paysage naturel doivent, en application du 7° de l'article L.123-1 du Code de l'Urbanisme, faire l'objet d'une autorisation préalable au titre des installations et travaux.

II - Ne sont autorisés dans la zone UE que :

- a - les constructions à usage d'activités telles qu'artisanat, bureaux, services, commerces, dépôts, équipements liés à la viabilité.
- b- les bâtiments et ouvrages nécessaires au bon fonctionnement des services publics (station d'épuration, transformateurs, château d'eau...) et réseaux d'intérêts public.
- c - l'aménagement et/ou l'extension mesurée des constructions existantes autres que celles autorisées dans la zone, ainsi que de leurs annexes et des ouvrages ou installations qui leur sont liées..
- d - en cas de sinistre, la reconstruction sur place pour une affectation autorisée dans la zone, dans la limite d'emprise au sol du bâtiment préexistant.
- e - les installations classées soumises à déclaration et à autorisation.
- f - les ouvrages prévus dans les emplacements réservés inclus dans la zone.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article UE 3 - ACCES ET VOIRIES

I - Accès

- a - pour être constructible, un terrain doit avoir un accès automobile permettant notamment l'approche du matériel de lutte contre l'incendie par une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin bénéficiant d'une servitude de passage instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil.
- b - les accès doivent être adaptés à l'opération, aménagés de manière à apporter la moindre gêne à la circulation publique et prendre un minimum de linéaire sur la voie publique.
- c - sur une même unité foncière, un accès commun pourra être imposé à toutes les constructions implantées sur les parcelles issues de la division de la propriété d'origine.
- d - lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

II - Voirie

Les bâtiments et installations projetées doivent être desservis par une voie interne dont les dimensions, formes et caractéristiques techniques sont adaptées à l'ensemble des fonctions qu'elle assurera, ainsi qu'à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

Article UE 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

I - Eau potable

- a - Toute construction ou installation qui, par sa destination, nécessite l'alimentation en eau potable, doit être
raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes et être
munie d'un dispositif anti-retour d'eau.
- b - Toute construction ou installation qui, par sa destination, présente des risques au regard de la sécurité incendie,
devra comporter sur le terrain ou aux abords un poteau incendie conforme à la norme NF S 61-213, c'est-à-dire
ayant une section de tuyau de 100 mm, assurant un débit de 60 m³ / h ou 1000 litres / minute sous une pression
dynamique minimale de un bar et implanté à moins de 200 mètres de la construction ou de l'installation.

II - Assainissement

a - Eaux usées

Toute construction ou installation doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement en respectant les caractéristiques du réseau. L'évacuation directe des eaux et matières usées est interdite dans les fossés, cours d'eau et réseaux pluviaux. En cas de réseau collectif unitaire en amont de la construction projetée, le raccordement devra être complété par un clapet anti-retour. En cas d'absence de réseau collectif d'assainissement, les eaux usées doivent être traitées par un dispositif d'assainissement non collectif adapté aux caractéristiques du terrain. Le dispositif d'assainissement non collectif doit pouvoir être déconnecté, pour un raccordement direct de la construction ou de l'installation au réseau collectif lors de la création de ce dernier. L'évacuation des eaux usées industrielles dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un prétraitement et à une autorisation du gestionnaire de réseau.

b - Eaux pluviales

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

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

Le busage des fossés pour accès à la parcelle doit faire l'objet d'une autorisation préalable du maire.

III - Electricité, téléphone, télédistribution

La desserte en électricité, télécommunication, télédistribution et courants faibles, ainsi que le raccordement des constructions nouvelles, doivent être réalisés en souterrain entre la voie d'accès et le (ou les) bâtiments (s).

Article UE 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Il n'est pas imposé de prescriptions concernant les caractéristiques des terrains, autres que celles découlant des autres articles du présent Règlement.

Article UE 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**I - Règle**

Les constructions doivent être implantées à une distance égale à 7 mètres de l'alignement des voies d'accès, publiques ou privées, existantes, à modifier ou à créer.

II - Implantation différente :

Une implantation différente peut être admise si les caractéristiques des accès ou abords empêchent l'application de la Règle ou si des raisons techniques le justifient, et à condition de ne pas nuire à la sécurité routière ou à l'exécution des travaux publics.

Cela peut être le cas notamment :

- a - dans le cas d'aménagement, d'extension, de reconstruction après sinistre de bâtiments existants ne respectant pas les prescriptions du présent Règlement.
- b - pour les bâtiments ou ouvrages nécessaires au bon fonctionnement des services publics (station d'épuration, transformateurs, château d'eau, lignes électriques...) et des réseaux d'intérêt public.

Article UE 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**I - Règle**

Les constructions nouvelles ne sont pas autorisées en limite séparative.

La distance, comptée horizontalement, de tout point du bâtiment à édifier au point de la limite parcellaire qui en est le plus, rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à quatre mètres ($L \geq H/2 \geq 4$ mètres).

II - Implantation différente :

Une implantation différente peut être admise si des raisons techniques ou fonctionnelles le justifient et à condition de ne pas nuire à la sécurité de la desserte – y compris pour les véhicules de lutte contre l'incendie – et à l'exécution des travaux publics. Elle peut être aussi admise pour les bâtiments ou ouvrages nécessaires au bon fonctionnement des services publics (transformateurs, châteaux d'eau, lignes électriques...) et des réseaux d'intérêts public.

Article UE 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**I - Règle**

La distance entre deux constructions non contiguës sur une même unité foncière doit être au moins égale à quatre mètres.

Si une construction neuve est édifiée en contiguïté d'une construction existante, toutes mesures réglementaires devront être prises pour éviter la propagation des incendies (murs coupe-feu, etc).

II - Implantation différente

Une implantation différente peut être admise si des raisons techniques ou fonctionnelles le justifient et à condition de ne pas nuire à la sécurité en général et à l'exécution des travaux publics.

Cela peut être le cas notamment :

- a - pour les bâtiments et ouvrages nécessaires au bon fonctionnement des services publics (station d'épuration, transformateurs, châteaux d'eau, lignes électriques...) et des réseaux d'intérêt public.
- b - dans le cas d'aménagement, d'extension ou de reconstruction après sinistre de bâtiments existants ne respectant pas les prescriptions du présent Règlement.

Article UE 9 - EMPRISE AU SOL**I - Règle**

L'emprise des constructions nouvelles ne doit pas être supérieure à 50% de la superficie totale de la parcelle.

II - Toutefois, une emprise supérieure peut être admise :

Pour les bâtiments et ouvrages nécessaires au bon fonctionnement des services publics et réseaux d'intérêt public.

Article UE 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**I - Règle**

La hauteur des constructions neuve – comptée à l'égout du toit - ne doit pas excéder 9 mètres.

II - Hauteur différente :

- pour les superstructures telles que cheminées, moteurs d'extraction, etc.
- pour les ouvrages ou bâtiments nécessaires au bon fonctionnement des services d'intérêt public (château d'eau, pylônes électriques, éoliennes,...) et pour les réseaux d'intérêt public.

Article UE 11 - ASPECT EXTERIEUR

- le volet paysager devra être joint au dossier de demande de Permis de Construire, conformément à l'article R 421-2 du Code de l'Urbanisme, pièces 5°, 6° et 7°.
- La future construction ne doit pas apparaître insolite dans l'environnement par son volume ou sa couleur.
- En façades le blanc pur et les matériaux métalliques brillants sont interdits.

Article UE 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le stationnement des véhicules automobiles (véhicules lourds et véhicules légers) doit être assurés en dehors des voies publiques, avec un nombre d'emplacements en rapport avec les besoins des constructions et installations.

Article UE 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

- les bâtiments industriels ou artisanaux de plus de 6 mètres de hauts à l'égout du toit, ainsi que les aires extérieures de stockage de matériaux ou rebuts, doivent être masquées par des alignements d'arbres ou arbustes de haute tige, sauf en cas d'impossibilité technique ou réglementaire.
- Les espaces extérieurs ne seront goudronnés ou "minéralisés" que sur les voies d'accès et sur les aires de dégagement et de stationnement, pour permettre l'absorption naturelle des eaux de pluie.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**Article UE 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Non réglementé.

CHAPITRE 5

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UL

Caractère de la Zone UL :

Zone urbaine destinée à des équipements et aménagements liés au sport et au loisir.

Il s'agit de la zone du terrain de foot-ball au Crot de la Place et des terrains de jeux à l'ouest du Bourg.

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

Article UL 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites toutes occupations et utilisations du sol non visées à l'article UL 2 ci-après.

Article UL 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES

I - Rappels

- a - l'édification de clôtures est soumise à déclaration.
- b - les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles R.442.1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

II - Ne sont autorisés que :

- a - les constructions et aménagements liés au caractère général de la zone, à savoir : sport, jeu, loisir, hébergement, gestion, restauration, ainsi que tous ouvrages nécessaires à leur bon fonctionnement.
- b - l'aménagement et / ou l'extension de bâtiments ou équipements existants.
- c - les constructions et ouvrages nécessaires au bon fonctionnement des services publics et aux réseaux d'intérêt collectif.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article UL 3 - ACCES ET VOIRIES

I - Accès

- a - pour être constructible, un terrain doit avoir un accès automobile permettant notamment l'approche des ambulances, des véhicules de lutte contre l'incendie et des véhicules légers du public, par une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin faisant l'objet d'une servitude de passage instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil.
- b - les accès doivent être adaptés à un équipement recevant du public, et aménagés de manière à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

II - Voirie

- a - le terrain destiné à être bâti doit être desservi par une voirie dont les dimensions, formes et caractéristiques techniques sont adaptées à l'ensemble des fonctions qu'elle assurera, ainsi qu'à la nature et à l'intensité du trafic qu'elle supportera.
- b - cette voirie doit avoir des caractéristiques adaptées à l'approche des ambulances, des

véhicules de secours et du matériel de lutte contre l'incendie.

Article UL 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

I - Eau potable

- a - Toute construction ou installation qui, par sa destination, nécessite l'alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes et être munie, selon les cas, d'un dispositif anti-retour d'eau.
- b - Toute construction ou installation qui, par sa destination, présente des risques au regard de la sécurité incendie, devra comporter sur le terrain ou aux abords un poteau incendie conforme à la norme NF S 61-213, à savoir ayant une section de tuyau de 100 mm et assurant un débit de 60 m³ / h ou 1000 litres / minute sous une pression dynamique minimale de un bar, poteau implanté à moins de 200 mètres de la construction ou de l'installation.

II - Assainissement

a - Eaux usées

Toute construction ou installation doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement en respectant les caractéristiques du réseau. L'évacuation directe des eaux et matières usées est interdite dans les fossés, cours d'eau et réseaux pluviaux. En cas de réseau collectif unitaire en amont de la construction projetée, le raccordement devra être complété par un clapet anti-retour. En cas d'absence de réseau collectif d'assainissement, les eaux usées doivent être traitées par un dispositif d'assainissement non collectif adapté aux caractéristiques du terrain. Le dispositif d'assainissement non collectif doit pouvoir être déconnecté, pour un raccordement direct de la construction ou de l'installation au réseau collectif lors de la création de ce dernier.

b - Eaux pluviales

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

Article UL 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Il n'est pas imposé de prescription concernant les caractéristiques des terrains, sauf éventuellement celles découlant des autres articles du présent Règlement.

Article UL 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Il n'est pas imposé de prescription concernant l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques.

Article UL 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

I - Règle

- a - la construction de bâtiments jouxtant les limites séparatives est autorisée.
- b - si le bâtiment à construire ne jouxte pas la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à quatre mètres ($L > H/2 > 4$ mètres).

II - Implantation différente :

Une implantation différente peut être admise si des raisons techniques, architecturales ou urbanistiques le justifient et à condition de ne pas nuire à la sécurité ou à l'exécution des travaux publics. Cela peut être le cas notamment :

- a - pour les bâtiments publics et les bâtiments et ouvrages nécessaires au bon fonctionnement des services publics (transformateurs, château d'eau, lignes électriques...) et réseaux d'intérêt public.
- b - dans le cas d'aménagement, d'extension ou de reconstruction après sinistre de bâtiments existants ne respectant pas les prescriptions du présent Règlement.
- c - lorsqu'il s'agit d'un projet d'ensemble dont le plan d'organisation fait clairement apparaître une composition soignée des constructions projetées.

Article UL 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Il n'est pas imposé de prescription concernant l'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété.

Article UL 9 - EMPRISE AU SOL

Pour l'emprise au sol d'une construction neuve ou de l'extension d'une construction existante, il n'est pas fixé d'autres prescriptions que celles découlant des autres articles du présent Règlement.

Article UL 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

I - Hauteur maximale

La hauteur des constructions ne doit pas excéder 9 mètres à l'égoût du toit, plus un seul niveau de combles.

II - Cette hauteur ne peut être dépassée que :

- a - pour les bâtiments publics et les bâtiments et ouvrages nécessaires au bon fonctionnement des services publics (transformateurs, château d'eau, lignes électriques...) et des réseaux d'intérêt public.
- b - dans le cas d'une reconstruction d'un bâtiment sinistré, de l'aménagement ou de l'extension de bâtiments existants, sous réserve que la hauteur n'excède pas la hauteur initiale et que la reconstruction ne porte pas atteinte à l'ensemble urbain dans lequel elle s'inscrit.
- c- pour les accessoires tels que mâts, candélabres d'éclairage, ...

Article UL 11 - ASPECT EXTERIEUR

Les constructions projetées ne doivent pas apparaître en rupture avec le paysage environnant.

Article UL 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

Les places réservées au stationnement des véhicules doivent correspondre aux besoins des constructions admises dans la zone.

Article UL 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les arbres existant en dehors de l'emprise du bâtiment projeté doivent être maintenus dans la mesure du possible, ou remplacés par des arbres d'essences locales.

SECTION III - POSSIBILITE MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article UL 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.

TITRE 3

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES D'URBANISATION FUTURE

CHAPITRE 6 DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1.AU

Caractère de la Zone 1.AU

Zone non équipée ou partiellement équipée destinée à une urbanisation future à court ou moyen terme. Les constructions peuvent être admises dès maintenant à condition qu'elles s'inscrivent dans la perspective d'une urbanisation d'ensemble cohérente.

La zone 1.AU comporte un secteur particulier, **le secteur 1.AU.e**, où est autorisée l'implantation d'activités économiques, à savoir artisanales, commerciales, industrielles, tertiaires.

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

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

a - Sont interdites **dans la zone 1.AU proprement dite** les occupations et utilisations du sol suivantes :

- celles visées à l'article 1.AU.2 ci-après qui ne rempliraient pas les conditions énoncées dans les articles qui suivent,
- les constructions nouvelles à usage agricole,
- les constructions nouvelles à usage industriel,
- la création de terrains de camping et de stationnement de caravanes,
- le stationnement isolé de caravanes ou de campeurs pendant plus de trois mois sur un même terrain,
- les ouvertures de carrières, gravières ou sablières,
- les dépôts de véhicules hors d'usage,
- les exhaussements et affouillements du sol, sauf lorsqu'ils contribuent à l'amélioration de l'aspect paysager.

b - Sont interdites **dans le secteur 1.AU.e** toutes les occupations et utilisations non autorisées à l'article 1.AU.2.II.h ainsi que les dépôts de véhicules hors d'usage susceptibles de contenir plus de 10 unités.

ARTICLE 1.AU 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES

I - Rappels

- a - l'édification de clôtures est soumise à déclaration préalable, leur hauteur sur le domaine public ne devant excéder 1m60. Cette disposition ne concerne pas les clôtures habituellement nécessaires aux exploitations agricoles et forestières.
- b - les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles R.442.1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

II - Ne sont autorisées que les occupations et utilisations du sol ci-après, à condition qu'elles ne compromettent pas l'organisation rationnelle ultérieure de l'ensemble de la zone, y compris en ce qui concerne la desserte et les accès aux parcelles avoisinantes. Les constructions seront autorisées au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement et le Règlement.

- a - les ouvrages et constructions nécessaires au bon fonctionnement des services publics (transformateur, château d'eau, bassin déversoir d'orage, ...), ainsi que les réseaux d'intérêt public.
- b - l'aménagement et l'extension mesurée de bâtiment existant, avec changement éventuel de destination pour une utilisation autorisée dans la zone ou dans le secteur.
- c - en cas de sinistre, la reconstruction sur place pour une affectation autorisée dans la zone (dans la limite d'emprise au sol du bâtiment préexistant).
- d - les constructions et ouvrages nécessaires au bon fonctionnement des services publics et aux réseaux d'intérêt collectif.
- e - dans la zone 1.AU proprement dite :

les groupes d'habitations ou les lotissements à usage d'habitation à condition que :

- l'opération soit immédiatement raccordable à la voirie automobile et aux réseaux collectifs d'assainissement et d'alimentation en eau potable,
- les équipements et ouvrages de viabilité internes à l'opération et ceux nécessités par le raccordement aux divers réseaux publics soient pris en charge financièrement par le pétitionnaire dans les conditions légales.
- f - les constructions (ou parties de constructions) à usage de commerce courant, bureaux ou services, à condition qu'elles soient réalisées à l'intérieur du groupe d'habitations ou du lotissement autorisé à l'alinéa ci-dessus.
- g - les équipements collectifs d'intérêt général.
- h - dans le secteur 1.AU.e :
 - les constructions, groupes de constructions et lotissements à usage d'activités telles qu'artisanat, services, commerces, industries, entrepôts commerciaux...
 - les habitations destinées au logement des personnes dont la présence permanente sur la zone est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance ou le gardiennage des établissements et services généraux de la zone
 - les exhaussements et affouillements du sol qui constituent l'assise des constructions sur la zone
 - les installations classées soumises à déclaration et à autorisation.

III - Toutefois, les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions énoncées ci-dessous :

Lorsque des constructions à usage d'habitation ou d'hébergement sont situées dans les zones de bruit figurant au Plan de Zonage par un trait dentelé, elles ne peuvent être autorisées que sous réserve de respecter les dispositions réglementaires relatives à l'isolation acoustique des bâtiments d'habitation et / ou d'enseignement contre les bruits de l'espace extérieur.

Dans la zone 1.AU proprement dite :

la création, l'extension ou la transformation d'installations classées pour la protection de l'environnement, soumises à autorisation ou à déclaration, sont autorisées sous réserve :

- qu'elles présentent un caractère de service pour les habitants de la zone ou de l'agglomération ;
- qu'elles n'entraînent pour le voisinage aucune incommodité et aucune insalubrité ni aucun risque de sinistre susceptibles de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens ;
- que le volume et l'aspect extérieur des constructions soient compatibles avec les lieux environnants.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article 1.AU 3 - ACCES ET VOIRIES

I - Accès

- a - pour être constructible, un terrain doit avoir un accès automobile permettant notamment l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, par une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin faisant l'objet d'une servitude de passage instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil.
- b - le Plan de zonage localise par une flèche les points de sortie sur la voirie existante.
- c - sur une même entité foncière, un accès commun pourra être imposé à toutes les constructions implantées sur les parcelles issues de la division de la propriété d'origine.
- d - les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Toute opération doit prendre un minimum de linéaire d'accès sur les voies publiques.
- e - lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

II - Voiries

- a - les terrains doivent être desservis par des voies dont les dimensions, formes et caractéristiques techniques sont adaptées à l'ensemble des fonctions qu'elles sont destinées à assurer, en particulier à la nature des opérations à desservir et à l'intensité du trafic prévisible.
- b - ces voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.
- c - les voies de desserte principale projetées à l'intérieur de l'opération ne doivent pas être conçues définitivement en impasse ; le plan d'organisation de l'opération doit prévoir en espace non privatif la possibilité de raccordement ultérieur avec les urbanisations voisines existantes ou projetées.

Article 1.AU 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Les réseaux internes à l'opération sont à la charge de l'aménageur, lequel doit établir un plan des réseaux d'eau, assainissement, électricité, télécom, eaux pluviales, éclairage public, gaz s'il existe à proximité.

I - Eau potable

- a - Toute construction ou installation, qui par sa destination, nécessite l'alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes et être munie, selon les cas, d'un dispositif anti-retour d'eau.
- b - Des bornes incendie conformes à la norme NF S 61-213 devront être implantées à une distance maximum de 200 mètres du bâtiment le plus éloigné ; la section de leur tuyau d'alimentation sera de 100 mm minimum et leur débit sera de 60 m³ / h ou 1000 litres / minute sous une pression dynamique minimale de 1 bar.

II - Assainissement

a - Eaux usées

Toute construction ou installation doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement en respectant les caractéristiques du réseau. L'évacuation directe des eaux et matières usées est interdite dans les fossés, cours d'eau et réseaux pluviaux. En cas de réseau collectif unitaire en amont de la construction projetée, le raccordement devra être complété par un clapet anti-retour. En cas d'absence de réseau collectif d'assainissement, les eaux usées doivent être traitées par un dispositif d'assainissement non collectif adapté aux caractéristiques du terrain. Le dispositif d'assainissement non collectif doit pouvoir être déconnecté, pour un raccordement direct de la construction ou de l'installation au réseau collectif lors de la création de ce dernier.

b - Eaux pluviales

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

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

Par ailleurs le terrain ne doit pas être goudronné ou minéralisé sur la totalité de sa surface.

III - Electricité, téléphone, télédistribution

La desserte en électricité, télécommunication, télédistribution et courants faibles, ainsi que le raccordement des constructions nouvelles, doivent être réalisés en souterrain à l'intérieur du périmètre objet de l'aménagement.

IV - Eclairage extérieur

L'éclairage des voies principales est obligatoire, à réaliser aux frais de l'aménageur pétitionnaire. Les installations d'éclairage extérieur seront raccordées au réseau d'éclairage public, à l'exception des éclairages extérieurs privés fixés sur les bâtiments.

Article 1.AU 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Sans objet.

Article 1.AU 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

I - Règle

Les constructions doivent être implantées à 7 mètres au moins de l'alignement des voies publiques et des voies privées principales ouvertes à la circulation automobile, voies existantes, à modifier ou à créer.

II - Implantation différente :

Une implantation différente peut être admise si des raisons techniques, architecturales ou urbanistiques le justifient et à condition de ne pas nuire à la sécurité ou à l'exécution des travaux publics. Cela peut être le cas notamment :

- a - pour les bâtiments publics et pour les ouvrages ou constructions nécessaires au bon fonctionnement des services publics (transformateur, château d'eau, lignes électriques...), y compris les réseaux d'intérêt public.
- b - dans le cas d'aménagement, d'extension ou de reconstruction après sinistre de bâtiments existants ne respectant pas les prescriptions du présent Règlement.
- c - lorsqu'il s'agit d'un projet d'opération groupée (du type lotissement) dont le schéma d'organisation fait clairement apparaître une composition soignée de la voirie et des constructions projetées.

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

I - Règle pour la zone 1.AU proprement dite

- a - la construction en limite séparative est autorisée.
- b - si les constructions ne jouxtent pas l'une des limites séparatives, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à trois mètres ($L > H/2 > 3$ mètres).

II - Règle pour le secteur 1.AU.e :

Les constructions nouvelles ne sont pas autorisées en limite séparative.

La distance, comptée horizontalement, de tout point du bâtiment à édifier au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à quatre mètres ($L \geq H/2 \geq 4$ mètres).

III - Implantation différente :

Une implantation différente peut être admise si des raisons techniques, architecturales ou urbanistiques le justifient et à condition de ne pas nuire à la sécurité ou à l'exécution des travaux publics. Cela peut être le cas notamment :

- a - pour les ouvrages ou bâtiments nécessaires au bon fonctionnement des services publics (transformateur, château d'eau, lignes électriques...), y compris les réseaux d'intérêt public.
- b - dans le cas d'aménagement, d'extension ou de reconstruction après sinistre de bâtiments existants ne respectant pas les prescriptions du présent Règlement.

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

I - Règle

Sur une même unité foncière, la distance entre deux constructions non contiguës doit être au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment le plus élevé – hauteur mesurée à l'égoût du toit.

Dans le secteur 1.AU.e : si une construction neuve est édifiée en contiguïté d'une construction existante, toutes mesures réglementaires devront être prises pour éviter la propagation des incendies (murs coupe-feu, etc).

II - Implantation différente :

Une implantation différente peut être admise pour une construction non habitable ou si des raisons techniques, architecturales ou urbanistiques le justifient, et à condition de ne pas nuire à la sécurité ou à l'exécution des travaux publics. C'est le cas notamment :

- a - pour les bâtiments publics, pour les ouvrages ou constructions nécessaires au bon fonctionnement des services publics (transformateur, château d'eau, lignes électriques...), et pour les réseaux d'intérêt public.
- b - dans le cas d'aménagement, d'extension ou de reconstruction après sinistre de bâtiments existants ne respectant pas les prescriptions du présent Règlement.
- c - lorsqu'il s'agit d'un projet d'opération groupée (lotissement ou groupe d'habitations) dont le schéma d'organisation fait clairement apparaître une composition soignée des constructions projetées.
- d - cette distance peut-être réduite de moitié pour les façades en vis-à-vis qui ne comportent pas de baies éclairant des pièces d'habitation, sans pouvoir être inférieure à 3 m.

Article 1.AU 9 - EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol d'une construction neuve ou de l'extension d'une construction existante ne fait pas l'objet de prescriptions autres que celles découlant des autres articles du présent Règlement.

Dans le secteur 1AUe l'emprise au sol des constructions nouvelles ne doit pas être supérieure à 50% de la superficie totale de la parcelle. Toutefois une emprise supérieure peut être admise dans ce secteur pour les bâtiments et ouvrages nécessaires au bon fonctionnement des services publics et réseaux d'intérêt public.

Article 1.AU 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

I - Hauteur maximale

Les constructions ne peuvent excéder 9 mètres à l'égout du toit, plus un niveau de combles.

II - Cette hauteur ne peut être dépassée que :

- a - pour les bâtiments publics et pour les ouvrages ou constructions nécessaires au bon fonctionnement des services publics (transformateurs, châteaux d'eau, éoliennes,...), ainsi que pour les réseaux d'intérêt public.
- b - dans le cas d'aménagement, d'extension ou de reconstruction après sinistre de bâtiments existants, sous réserve que la hauteur reconstruite n'excède pas la hauteur initiale et que la reconstruction ne porte pas atteinte à l'ensemble dans lequel elle s'inscrit.
- c - dans le secteur 1.AU.e, la hauteur maximale de 9 mètres peut être dépassée pour les superstructures telles que : moteurs d'extractions, souches, etc.

Article 1.AU 11 - ASPECT EXTERIEUR

- La future construction ne doit pas apparaître insolite dans l'environnement par son volume ou sa couleur.

- En façades le blanc pur et les matériaux métalliques brillants sont interdits.

Le « volet paysager » devra être joint au dossier de demande de Permis de Construire, conformément à l'article R 421-2 du Code de l'Urbanisme, pièces 5°, 6° et 7°. Il devra présenter une photo au moins du site d'implantation en vue éloignée, et une photo en vue rapprochée.

Article 1.AU 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

Règle :

Le stationnement des véhicules automobiles ou deux-roues sera assuré en dehors des voies publiques. En fonction des besoins des constructions et installations, il est exigé :

- I - pour les constructions à usage d'habitation :
deux places de stationnement par logement, l'une dans le garage intégré ou accolé au bâtiment, l'autre à l'intérieur de la propriété.
- II - pour les constructions à usage de bureau, de service, de commerce ou d'artisanat : au minimum une place de stationnement par 25 m² de surface de plancher hors œuvre nette de bâtiment affecté aux bureaux ou services.
- III- pour les établissements commerciaux :
 - a - Commerces courants : une surface de stationnement au moins égale à 30% de la surface de plancher hors œuvre nette de l'établissement affectée à la vente.
 - b - Hôtels : une place de stationnement par chambre
 - c - Restaurants : deux places de stationnement pour 15 m² de restaurant.

IV- Autres constructions ou installations

Le stationnement des véhicules doit correspondre aux besoins des constructions ou installations.

Cette règle ne s'applique pas :

A l'aménagement, l'extension, la construction d'annexe, la reconstruction après sinistre, de bâtiments existants.

Modalités d'application :

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle auxquels ces établissements sont le plus directement assimilables.

En cas d'impossibilité physique ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur est autorisé à aménager, sur un autre terrain situé à moins de 300 m du premier, les surfaces de stationnement qui lui font défaut, à condition qu'il apporte la preuve qu'il fait réaliser les dites-places. Il peut être tenu quitte de ses obligations lorsqu'il est fait application de l'article L.421.3 (alinéas 3, 4 et 5) du Code de l'Urbanisme.

Article 1.AU 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

- a - Les plantations existantes (haies ou arbres) doivent être maintenues dans toute la mesure du possible, ou bien remplacées par des plantations d'espèces indigènes, c'est-à-dire courantes dans les paysages nivernais traditionnels.
Les résineux susceptibles de prendre une grande hauteur ne sont pas autorisés ou doivent être élagués à 7 mètres de haut maximum.
- b - Les espaces libres de toute construction doivent être aménagés en espace végétal organisé.
- c - Les cuves et citernes (gaz propane, fioul, assainissement, etc), ainsi que les réservoirs d'eau potable privés seront enterrés ; en cas d'impossibilité technique, ils seront couverts par un toit ou masqués par une haie.
- d - les aires de stationnement à l'air libre, communes ou privatives, devront être plantées à raison d'un arbre pour trois emplacements.

SECTION III - POSSIBILITE MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**Article 1 AU 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Non réglementé.

CHAPITRE 7 DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 2.AU

Caractère de la Zone 2.AU

Zone non équipée ou partiellement équipée destinée à recevoir une urbanisation future à long terme, bien maîtrisée. Ne sont donc pas autorisées les occupations et utilisations du sol qui compromettraient ou rendraient plus difficile la cohérence de l'aménagement.

Dans la zone 2.AU, le passage à l'urbanisation ne pourra se faire que par une procédure de révision ou de modification du P.L.U.

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

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

a - Sont interdites dans la zone 2.AU proprement dite les occupations et utilisations du sol suivantes :

- celles visées à l'article 2.AU.2 ci-après qui ne rempliraient pas les conditions énoncées dans les articles qui suivent,
- les constructions nouvelles à usage agricole,
- les constructions nouvelles à usage industriel,
- la création de terrains de camping et de stationnement de caravanes,
- le stationnement isolé de caravanes ou de campeurs pendant plus de trois mois sur un même terrain,
- les ouvertures de carrières, gravières ou sablières,
- les dépôts de véhicules hors d'usage,
- les exhaussements et affouillements du sol, sauf lorsqu'ils contribuent à l'amélioration de l'aspect paysager.

ARTICLE 2.AU 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES

I - Rappels

- a - l'édification de clôtures est soumise à déclaration préalable, leur hauteur sur le domaine public ne devant pas excéder 1m60. Cette disposition ne concerne pas les clôtures habituellement nécessaires aux exploitations agricoles et forestières.
- b - les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles R.442.1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

- II - Ne sont autorisées que les occupations et utilisations du sol ci-après, à condition qu'elles ne compromettent pas l'organisation rationnelle ultérieure de l'ensemble de la zone, y compris en ce qui concerne la desserte et les accès aux parcelles avoisinantes. Les constructions seront autorisées au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement et le Règlement.

- a - les ouvrages et constructions nécessaires au bon fonctionnement des services publics (transformateur, château d'eau, bassin déversoir d'orage, ...), ainsi que les réseaux d'intérêt public.
- b - l'aménagement et l'extension mesurée de bâtiment existant, avec changement éventuel de destination pour une utilisation autorisée dans la zone ou dans le secteur.
- c - en cas de sinistre, la reconstruction sur place pour une affectation autorisée dans la zone (dans la limite d'emprise au sol du bâtiment préexistant).
- d - les constructions et ouvrages nécessaires au bon fonctionnement des services publics et aux réseaux d'intérêt collectif.
- e - dans la zone 2.AU proprement dite :

les groupes d'habitations ou les lotissements à usage d'habitation à condition que :

- l'opération soit immédiatement raccordable à la voirie automobile et aux réseaux collectifs d'assainissement et d'alimentation en eau potable,
 - les équipements et ouvrages de viabilité internes à l'opération et ceux nécessités par le raccordement aux divers réseaux publics soient pris en charge financièrement par le pétitionnaire dans les conditions légales.
- f - les constructions (ou parties de constructions) à usage de commerce courant, bureaux ou services, à condition qu'elles soient réalisées à l'intérieur du groupe d'habitations ou du lotissement autorisé à l'alinéa ci-dessus.
 - g - les équipements collectifs d'intérêt général.

III - Toutefois, les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions énoncées ci-dessous :

Lorsque des constructions à usage d'habitation ou d'hébergement sont situées dans les zones de bruit figurant au Plan de Zonage par un trait dentelé, elles ne peuvent être autorisées que sous réserve de respecter les dispositions réglementaires relatives à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation et / ou d'enseignement contre les bruits de l'espace extérieur.

Dans la zone 2.AU proprement dite :

La création, l'extension ou la transformation d'installations classées pour la protection de l'environnement, soumises à autorisation ou à déclaration, sont autorisées sous réserve :

- qu'elles présentent un caractère de service pour les habitants de la zone ou de l'agglomération ;
- qu'elles n'entraînent pour le voisinage aucune incommodité et aucune insalubrité ni aucun risque de sinistre susceptibles de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens ;
- que le volume et l'aspect extérieur des constructions soient compatibles avec les lieux environnants.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article 2.AU 3 - ACCES ET VOIRIES

I - Accès

- a - pour être constructible, un terrain doit avoir un accès automobile permettant notamment l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, par une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin faisant l'objet d'une servitude de passage instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil.
- b - le Plan de zonage localise par une flèche les points de sortie sur la voirie existante.
- c - sur une même entité foncière, un accès commun pourra être imposé à toutes les constructions implantées sur les parcelles issues de la division de la propriété d'origine.
- d - les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Toute opération doit prendre un minimum de linéaire d'accès sur les voies publiques.
- e - lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

II - Voiries

- a - les terrains doivent être desservis par des voies dont les dimensions, formes et caractéristiques techniques sont adaptées à l'ensemble des fonctions qu'elles sont destinées à assurer, en particulier à la nature des opérations à desservir et à l'intensité du trafic prévisible.
- b - ces voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.
- c - les voies de desserte principale projetées à l'intérieur de l'opération ne doivent pas être conçues définitivement en impasse : le plan d'organisation de l'opération doit prévoir en espace non privatif la possibilité de raccordement ultérieur avec les urbanisations voisines existantes ou projetées.

Article 2.AU 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Les réseaux internes à l'opération sont à la charge de l'aménageur, lequel doit établir un plan des réseaux d'eau, assainissement, électricité, télécom, eaux pluviales, éclairage public, gaz s'il existe à proximité.

I - Eau potable

- a - Toute construction ou installation, qui par sa destination, nécessite l'alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes et être munie, selon les cas, d'un dispositif anti-retour d'eau.
- b - Des bornes incendie conformes à la norme NF S 61-213 devront être implantées à une distance maximum de 200 mètres du bâtiment le plus éloigné ; la section de leur tuyau d'alimentation sera de 100 mm minimum et leur débit sera de 60 m³ / h ou 1000 litres / minute sous une pression dynamique minimale de 1 bar.

II - Assainissement

a - Eaux usées

Toute construction ou installation doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement en respectant les caractéristiques du réseau. L'évacuation directe des eaux et matières usées est interdite dans les fossés, cours d'eau et réseaux pluviaux. En cas de réseau collectif unitaire en amont de la construction projetée, le raccordement devra être complété par un clapet anti-retour. En cas d'absence de réseau collectif d'assainissement, les eaux usées doivent être traitées par un dispositif d'assainissement non collectif adapté aux caractéristiques du terrain. Le dispositif d'assainissement non collectif doit pouvoir être déconnecté, pour un raccordement direct de la construction ou de l'installation au réseau collectif lors de la création de ce dernier.

b - Eaux pluviales

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

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

Par ailleurs le terrain ne doit pas être goudronné ou minéralisé sur la totalité de sa surface.

III - Electricité, téléphone, télédistribution

La desserte en électricité, télécommunication, télédistribution et courants faibles, ainsi que le raccordement des constructions nouvelles, doivent être réalisés en souterrain à l'intérieur du périmètre objet de l'aménagement.

IV - Eclairage extérieur

L'éclairage des voies principales est obligatoire, à réaliser aux frais de l'aménageur pétitionnaire. Les installations d'éclairage extérieur seront raccordées au réseau d'éclairage public, à l'exception des éclairages extérieurs privés fixés sur les bâtiments.

Article 2.AU 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Sans Objet.

Article 2.AU 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**I - Règle**

Les constructions doivent être implantées à 7 mètres au moins de l'alignement des voies publiques et des voies privées principales ouvertes à la circulation automobile, voies existantes, à modifier ou à créer.

II - Implantation différente :

Une implantation différente peut être admise si des raisons techniques, architecturales ou urbanistiques le justifient et à condition de ne pas nuire à la sécurité ou à l'exécution des travaux publics. Cela peut être le cas notamment :

- a - pour les bâtiments publics et pour les ouvrages ou constructions nécessaires au bon fonctionnement des services publics (transformateur, château d'eau, lignes électriques...), y compris les réseaux d'intérêt public.
- b - dans le cas d'aménagement, d'extension ou de reconstruction après sinistre de bâtiments existants ne respectant pas les prescriptions du présent Règlement.
- c - lorsqu'il s'agit d'un projet d'opération groupée (du type lotissement) dont le schéma d'organisation fait clairement apparaître une composition soignée de la voirie et des constructions projetées.

Article 2.AU 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**I - Règle pour la zone 2.AU proprement dite**

- a - la construction en limite séparative est autorisée.
- b - si les constructions ne jouxtent pas l'une des limites séparatives, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à trois mètres ($L > H/2 > 3$ mètres).

II - Implantation différente :

Une implantation différente peut être admise si des raisons techniques, architecturales ou urbanistiques le justifient et à condition de ne pas nuire à la sécurité ou à l'exécution des travaux publics. Cela peut être le cas notamment :

- a - pour les ouvrages ou bâtiments nécessaires au bon fonctionnement des services publics (transformateur, château d'eau, lignes électriques...), y compris les réseaux d'intérêt public.
- b - dans le cas d'aménagement, d'extension ou de reconstruction après sinistre de bâtiments existants ne respectant pas les prescriptions du présent Règlement.

Article 2.AU 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME UNITE FONCIERE

I - Règle

Sur une même unité foncière, la distance entre deux constructions non contiguës doit être au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment le plus élevé – hauteur mesurée à l'égoût du toit –, sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.

II - Implantation différente :

Une implantation différente peut être admise pour une construction non habitable ou si des raisons techniques, architecturales ou urbanistiques le justifient, et à condition de ne pas nuire à la sécurité ou à l'exécution des travaux publics. C'est le cas notamment :

- a - pour les bâtiments publics, pour les ouvrages ou constructions nécessaires au bon fonctionnement des services publics (transformateur, château d'eau, lignes électriques...), et pour les réseaux d'intérêt public.
- b - dans le cas d'aménagement, d'extension ou de reconstruction après sinistre de bâtiments existants ne respectant pas les prescriptions du présent Règlement.
- c - lorsqu'il s'agit d'un projet d'opération groupée (lotissement ou groupe d'habitations) dont le schéma d'organisation fait clairement apparaître une composition soignée des constructions projetées.
- d - cette distance peut-être réduite de moitié pour les façades en vis-à-vis qui ne comportent pas de baies éclairant des pièces d'habitation, sans pouvoir être inférieure à 3 m.

Article 2.AU 9 - EMPRISE AU SOL

Dans la zone 2.AU proprement dite, l'emprise au sol d'une construction neuve ou de l'extension d'une construction existante ne fait pas l'objet de prescriptions autres que celles découlant des autres articles du présent Règlement.

Article 2.AU 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

I - Hauteur maximale

Les constructions ne peuvent excéder 9 mètres à l'égout du toit, plus un niveau de combles.

II - Cette hauteur ne peut être dépassée que :

- a - pour les bâtiments publics et pour les ouvrages ou constructions nécessaires au bon fonctionnement des services publics (transformateurs, châteaux d'eau, éoliennes,...), ainsi que pour les réseaux d'intérêt public.
- b - dans le cas d'aménagement, d'extension ou de reconstruction après sinistre de bâtiments existants, sous réserve que la hauteur reconstruite n'excède pas la hauteur initiale et que la reconstruction ne porte pas atteinte à l'ensemble dans lequel elle s'inscrit.

Article 2.AU 11 - ASPECT EXTERIEUR

- La future construction ne doit pas apparaître insolite dans l'environnement par son volume ou sa couleur.
- En façades le blanc pur et les matériaux métalliques brillants sont interdits.

Le « volet paysager » devra être joint au dossier de demande de Permis de Construire, conformément à l'article R 421-2 du Code de l'Urbanisme, pièces 5°, 6° et 7°. Il devra présenter une photo au moins du site d'implantation en vue éloignée, et une photo en vue rapprochée.

Article 2.AU 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

Règle :

Le stationnement des véhicules automobiles ou deux-roues sera assuré en dehors des voies publiques. En fonction des besoins des constructions et installations, il est exigé :

- I - pour les constructions à usage d'habitation :
deux places de stationnement par logement, l'une dans le garage intégré ou accolé au bâtiment, l'autre à l'intérieur de la propriété.
- II - pour les constructions à usage de bureau, de service, de commerce ou d'artisanat : au minimum une place de stationnement par 25 m² de surface de plancher hors œuvre nette de bâtiment affecté aux bureaux ou services.
- III- pour les établissements commerciaux :
 - a - Commerces courants : une surface de stationnement au moins égale à 30% de la surface de plancher hors œuvre nette de l'établissement affectée à la vente.
 - b - Hôtels : une place de stationnement par chambre
 - c - Restaurants : deux places de stationnement pour 15 m² de restaurant.

IV- Autres constructions ou installations

Le stationnement des véhicules doit correspondre aux besoins des constructions ou installations.

Cette règle ne s'applique pas :

A l'aménagement, l'extension, la construction d'annexe, la reconstruction après sinistre, de bâtiments existants.

Modalités d'application :

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle auxquels ces établissements sont le plus directement assimilables.

En cas d'impossibilité physique ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur est autorisé à aménager, sur un autre terrain situé à moins de 300 m du premier, les surfaces de stationnement qui lui font défaut, à condition qu'il apporte la preuve qu'il fait réaliser les dites-places. Il peut être tenu quitte de ses obligations lorsqu'il est fait application de l'article L.421.3 (alinéas 3, 4 et 5) du Code de l'Urbanisme.

Article 2.AU 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

- a - Les plantations existantes (haies ou arbres) doivent être maintenues dans toute la mesure du possible, ou bien remplacées par des plantations d'espèces indigènes, c'est-à-dire courantes dans les paysages nivernais traditionnels.
Les résineux susceptibles de prendre une grande hauteur ne sont pas autorisés ou doivent être élagués à 7 mètres de haut maximum.
- b - Les espaces libres de toute construction doivent être aménagés en espace végétal organisé.
- c - Les cuves et citernes (gaz propane, fioul, assainissement, etc), ainsi que les réservoirs d'eau potable privés seront enterrés ; en cas d'impossibilité technique, ils seront couverts par un toit ou masqués par une haie.
- d - les aires de stationnement à l'air libre, communes ou privatives, devront être plantées à raison d'un arbre pour trois emplacements.

SECTION III - POSSIBILITE MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article 2 AU 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.

TITRE 4

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

CHAPITRE 8 DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A

Caractère de la Zone A

Zone naturelle qu'il convient de protéger pour préserver l'espace agricole et forestier et ne pas créer de gêne au fonctionnement, à l'extension et à la modernisation des exploitations.

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

Article A 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DE SOL INTERDITES

- a - les occupations et utilisations du sol autres que celles mentionnées à l'article A2.
- b - les occupations visées à l'article A2, mais ne satisfaisant pas aux conditions énoncées dans les articles ci-après.

Article A 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES

I - Rappels

- a - l'édification de clôtures est soumise à déclaration, leur hauteur sur le domaine public ne devant pas excéder 1m60. Cette disposition ne concerne pas les clôtures habituellement nécessaires aux exploitations agricoles et forestières.
- b - les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles R.442.1 et suivants du Code de l'Urbanisme.
- c - les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés à conserver figurés au plan par un grand quadrillage.
- d - les demandes de défrichement sont irrecevables dans les espaces boisés à conserver figurant au plan.
- e - les affouillements et exhaussements du sol liés à l'activité agricole à condition qu'ils ne compromettent pas la stabilité des sols ou l'écoulement des eaux.

II - Ne sont autorisées que les occupations et utilisations du sol ci-après :

- a - les bâtiments d'exploitation agricole, viticole et d'élevage, les locaux et les installations techniques directement liés à l'exploitation agricole (hangars, silos...).
- b - les locaux destinés à une activité accessoire de l'activité principale d'exploitation (locaux de production, de transformation et de commercialisation de la production par exemple), à condition qu'ils soient implantés à proximité des bâtiments agricoles.
- c - les constructions à usage d'habitation principale de toute personne dont la présence permanente est nécessaire sur l'exploitation, ainsi que les locaux annexes de cette habitation à condition qu'ils soient implantés à proximité des bâtiments d'exploitation existants.
- d - les constructions et ouvrages nécessaires au bon fonctionnement des services publics et aux réseaux d'intérêt collectif.

- e - l'aménagement, l'extension mesurée et la restauration de bâtiments existants autres que ceux autorisés dans la zone pour la même affectation ou pour des affectations compatibles avec la vocation de la zone (par exemple : gîte rural, centre aéré, relai équestre...) et la création de leurs annexes (garages, piscines, terrains de tennis, boxes, ...).
- f - la reconstruction sur le même terrain d'un bâtiment de même destination et de même surface de plancher hors œuvre nette, en cas de destruction par sinistre.
- g - les affouillements et exhaussements du sol liés à l'activité agricole à condition qu'ils ne compromettent pas la stabilité des sols ou l'écoulement des eaux.
- h - les équipements ayant fait l'objet d'un emplacement réservé.

III- Toutefois, les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions énoncées ci-dessous :

- a - les constructions nouvelles, extensions ou aménagements à usage d'habitation situés à proximité de l'autoroute A77 sont soumises aux dispositions réglementaires relatives à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation contre les bruits de l'espace extérieur.
- b - les installations classées liées à l'activité agricole sont admises à condition :
 - qu'elles soient distantes d'au moins 100 mètres de la limite des zones d'habitation existantes ou prévues (UA, UB, UC, 1 AU),
 - qu'elles n'entraînent pour le voisinage aucune incommodité et, en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucune insalubrité et aucun sinistre susceptibles de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens,
 - que le volume et l'aspect extérieur des constructions soient compatibles avec l'environnement.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article A 3 - ACCES ET VOIRIES

I - Accès

- a - pour être constructible, un terrain doit avoir un accès automobile par une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin bénéficiant d'une servitude de passage instituée par acte authentique ou par voie judiciaire.
- b - l'ouverture d'une voie privée est interdite lorsqu'elle n'est pas destinée à desservir une installation existante ou une installation autorisée.
- c - l'accès doit être adapté à la destination des bâtiments et aménagé de manière à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

II - Voirie

- a - le terrain doit être desservi par une voie dont les dimensions, formes et caractéristiques techniques sont adaptées à l'ensemble des fonctions qu'elles doivent assurer, ainsi qu'à l'approche des véhicules de lutte contre l'incendie. Son revêtement de surface doit la rendre carrossable sans ornières, boue et stagnation d'eau. Le tracé des voies nouvelles doit permettre un impact visuel minimum sur l'environnement (terrassements, abattage d'arbres ou de haies).

- b - ces voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.
- c - les chemins ruraux municipaux ne sont appropriables que dans les conditions légales.

Article A 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

I - Eau potable

- a - toute construction ou installation qui, par sa destination, nécessite l'alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable, par une conduite de caractéristiques suffisantes, et être équipée d'un dispositif anti-retour d'eau.
- b - en l'absence de réseau collectif, toute construction ou installation qui le nécessite doit être alimentée en eau potable par captage, forage ou puits particulier, en conformité avec la réglementation en vigueur. Toute installation de ce type doit être déclarée à une autorité sanitaire.
- c - tous travaux de branchement à un réseau d'alimentation en eau potable non destinés à desservir une installation existante ou autorisée sont interdits.

II - Assainissement

a - Eaux usées / eaux vannes :

Toute construction ou installation doit évacuer ses eaux et matières usées après les avoir traitées par un dispositif non collectif adapté aux caractéristiques du terrain. L'évacuation directe des eaux et matières usées est interdite dans les fossés, cours d'eau et réseaux pluviaux

b - Eaux pluviales

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

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

Article A 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Pour être constructible, tout terrain desservi par une voie ouverte à la circulation publique et un réseau collectif de distribution d'eau potable, mais non desservi par un réseau collectif d'assainissement doit avoir une superficie minimale de 1000m².

Article A 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

I - Règle

- a - les constructions doivent être implantées à 6 mètres au moins de l'alignement des voies automobiles publiques.
- b - aucun bâtiment neuf d'habitation ne peut être implanté à moins de 100 mètres de l'axe de l'autoroute A77.

II - Une implantation différente :

Une implantation différente peut être admise si des raisons techniques, architecturales ou urbanistiques le justifient et à condition de ne pas nuire à la sécurité ou à l'exécution des travaux publics, notamment pour :

- les ouvrages, constructions et installations liées aux infrastructures routières,
- *les bâtiments agricoles,*
- les ouvrages ou constructions nécessaires au bon fonctionnement des services publics, (transformateurs, château d'eau), y compris les réseaux d'intérêt public,
- l'aménagement et l'extension de construction existante.
- la reconstruction après sinistre de bâtiment existant ne respectant pas les prescriptions du présent Règlement.

Article A 7- IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

I - Règle :

La distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment projeté au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à quatre mètres ($L \geq H \geq 4m$).

II - Une implantation différente :

Une implantation différente peut être admise si des raisons techniques, architecturales ou urbanistiques le justifient et à condition de ne pas nuire à la sécurité ou à l'exécution des travaux publics, notamment pour :

- a - pour les ouvrages et constructions nécessaires au bon fonctionnement des services publics (transformateurs, château d'eau, lignes électriques...) et pour les réseaux d'intérêt public.
- b - dans le cas d'aménagement, d'extension ou de reconstruction après sinistre de bâtiments existants ne respectant pas les prescriptions du présent Règlement.

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

Il n'est pas fixé de règle d'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même unité foncière.

Article A 9 - EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol d'une construction neuve ou de l'extension d'une construction existante ne fait pas l'objet de prescriptions autres que celles découlant des autres articles du présent Règlement.

Article A 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

I - Hauteur maximale

- a - les constructions à usage d'habitation et leurs annexes ne peuvent excéder 7 mètres à l'égout du toit, plus un niveau de comble.
- b - pour les autres constructions, la hauteur maximale est fixée à 10 mètres à l'égout du toit.

II - Cette hauteur peut être dépassée que :

- a - pour les ouvrages et constructions nécessaires au bon fonctionnement des services publics (transformateurs, château d'eau,...) et pour les réseaux d'intérêt public (lignes électriques, ...).
- b - pour certains éléments techniques indispensables au bon fonctionnement des activités agricoles admises dans la zone (silos, ...).
- c - dans le cas de reconstruction après sinistre, d'aménagement ou d'extension de bâtiment existant : la hauteur construite ou reconstruite ne doit pas excéder la hauteur du bâtiment préexistant et ne doit pas porter atteinte à l'environnement dans lequel le bâtiment s'inscrit.

Article A 11 - ASPECT EXTERIEUR

- a - en aucun cas, les constructions et installations ne doivent, par leur implantation, leur volume ou leur aspect extérieur, porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, sites naturels ou paysages urbains. La couleur blanche et les matériaux métalliques brillants ne sont pas autorisés en façades, en raison de leur agressivité dans l'environnement rural nivernais.
- b - tout ouvrage technique sera conçu et implanté de manière à assurer une intégration optimale dans l'environnement naturel ou bâti.

Article A 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations doit être assuré en dehors des voies publiques, à l'intérieur de la propriété.

Article A 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES

Espaces boisés classés :

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

Haies :

Les grandes haies existantes accompagnées d'arbres à feuillage caduque sont à préserver, en particulier celles transversales aux pentes, afin de retenir autant que possible les eaux de ruissellement, sauf impossibilité pour raison d'exploitation rationnelle.

Obligation de planter :

Les bâtiments agricoles volumineux doivent être environnés d'arbres de haute tige formant écran, et les bâtiments annexes doivent être accompagnés par des plantations de haies ou de bosquets d'essences locales.

SECTION III - POSSIBILITE MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article A 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.

CHAPITRE 9 DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N

Caractère de la Zone N

Il s'agit d'une zone naturelle qui doit être préservée, soit en raison de l'intérêt de la qualité des sites et des paysages, soit en raison de l'intérêt écologique des sites naturels, soit en raison des risques empêchant toute construction ou installation.

La zone N comprend un secteur particulier :

- 1 secteur Nc correspondant à des bâtiments isolés.

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

Article N 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DE SOL INTERDITES

- a - toute occupation et utilisation du sol autre que celles admises à l'article N 2 sont interdites.
- b - les occupations et utilisations du sol visées à l'article N 2 ci-après ne remplissant pas les conditions énoncées aux articles qui suivent.
- c - toute construction dans les espaces boisés à conserver figurant au plan par un grand quadrillage, à l'exception des bâtiments publics, réseaux, ouvrages ou constructions nécessaires au bon fonctionnement des services d'intérêt public.
- d - la création, l'extension ou la transformation d'installations classées pour la protection de l'environnement, qu'elle soit soumise à autorisation ou à déclaration.

Article N 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES

I - Rappels

- a - l'édification de clôtures est soumise à déclaration préalable, leur hauteur sur le domaine public ne devant pas excéder 1m60. Cette disposition ne concerne pas les clôtures habituellement nécessaires aux exploitations agricoles et forestières.
 - b - les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles R.442.1 et suivants du Code de l'Urbanisme.
 - c - les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés à conserver figurant au plan par un quadrillage.
 - d - les demandes de défrichement sont irrecevables dans les espaces boisés à conserver figurant au plan.
- II - Ne sont admises en zone N et Nc que les occupations et utilisations du sol ci-après,**
sous réserve d'une intégration en harmonie avec l'environnement et la topographie et sous réserve de la préservation du caractère naturel de la zone :
- a - l'aménagement de bâtiment existant, la construction d'annexes, l'extension mesurée de bâtiment existant, y compris avec changement de destination pour habitation ou autre occupation du sol compatible avec la préservation de l'environnement.
 - b - en cas de sinistre, la reconstruction sur place et sans changement d'affectation, dans la limite d'emprise au sol du bâtiment préexistant.

- c - les ouvrages ou constructions nécessaires au bon fonctionnement des services publics (transformateur, château d'eau,...) et les réseaux d'intérêt public.
- d - les constructions et ouvrages nécessaires au bon fonctionnement des services publics et aux réseaux d'intérêt collectif.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article N 3 - ACCES ET VOIRIES

I - Accès

- a - pour être aménageable ou constructible, un terrain doit avoir une approche automobile aux abords, par une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin bénéficiant d'une servitude de passage instituée par acte authentique ou par voie judiciaire.
- b - l'ouverture d'une voie privée est interdite lorsqu'elle n'est pas destinée à desservir une installation existante ou autorisée.
- c - l'accès doit être aménagé de manière à avoir un impact minimum sur l'environnement (terrassement, abattage d'arbres, ...) et de manière à apporter la moindre gêne à la circulation publique, y compris celles des piétons.

II - Voiries

- a - le terrain doit être desservi par une voie dont les dimensions, formes et caractéristiques techniques sont adaptées à l'approche des véhicules de lutte contre l'incendie.

Article N 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

I - Eau potable

- a - toute construction ou installation qui, de par sa destination, nécessite l'alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes et être munie, selon les cas, d'un dispositif anti-retour d'eau.
- b - tous travaux de branchement à un réseau d'alimentation en eau potable non destinés à desservir une installation existante ou autorisée sont interdits.

II - Assainissement

a - Eaux usées :

Toute construction ou installation doit évacuer ses eaux et matières usées après les avoir traitées par un dispositif non collectif adapté aux caractéristiques du terrain. L'évacuation directe des eaux et matières usées est interdite dans les fossés, cours d'eau et réseaux pluviaux.

b - Eaux pluviales :

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

Article N 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Pour être constructible, tout terrain desservi par une voie ouverte à la circulation publique et un réseau collectif de distribution d'eau potable, mais non desservi par un réseau collectif d'assainissement doit avoir une superficie minimale de 1000m².

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

Règle :

- a - les extensions admises doivent être implantées à 7 mètres au moins de l'alignement des voies publiques ou privées existantes, modifiées ou à créer.
- b - aucune construction ne peut être implantée à moins de 100 mètres de l'axe de l'autoroute A77 et de ses bretelles d'accès.

Une implantation différente :

Une implantation différente peut être admise si des raisons techniques, architecturales ou urbanistiques le justifient et à condition de ne pas nuire à la sécurité ou à l'exécution des travaux publics, notamment pour :

- les ouvrages, constructions et installations liées aux infrastructures routières,
- les ouvrages ou constructions nécessaires au bon fonctionnement des services publics (transformateurs, château d'eau, station d'épuration,...), y compris les réseaux d'intérêt collectif.

Article N 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Il n'est pas imposé de règle pour l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives.

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

Il n'est pas fixé de distance minimale entre deux constructions sur un même terrain.

Article N 9 - EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des bâtiments ou ouvrages autorisés ne fait pas l'objet de prescriptions autres que celles découlant des autres articles du présent Règlement.

Article N 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

I - Hauteur maximale

La hauteur maximale des bâtiments autorisés est de 6 mètres à l'égout du toit.

II - Cette hauteur ne peut être dépassée que :

- a - pour les bâtiments et ouvrages nécessaires au bon fonctionnement des services publics (transformateurs, château d'eau, ...) et pour les réseaux d'intérêt public (lignes électriques, ...)
- b - dans le cas de reconstruction après sinistre, d'aménagement ou d'extension de bâtiment existant, la hauteur construite ou reconstruite ne doit pas excéder la hauteur du bâtiment préexistant et ne doit pas porter atteinte à l'environnement dans lequel le bâtiment s'inscrit.

Article N 11 - ASPECT EXTERIEUR

Les constructions et installations ne doivent pas – par leur implantation, leur volume, leur aspect extérieur –, porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, paysages, sites naturels ou paysages urbains.

Les clôtures neuves seront grillagées et / ou naturelles (haies d'essences indigènes).

Article N 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations doit être assuré en dehors des voies publiques.

Article N 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES

I - Espaces boisés classés

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

- les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation
- les demandes de défrichement sont irrecevables.

II - Obligation de préserver

Les arbres et grands végétaux existants doivent être protégés et mis en valeur ou bien remplacés si nécessaire par des plantations d'espèces locales équivalentes.

SECTION III - POSSIBILITE MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article N 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.