



# PLAN LOCAL D'URBANISME

## Règlement Ecrit

### Pièce n°5

Arrêté par délibération du Conseil  
municipal en date du :

A Coulanges-lès-Nevers le :

Le Maire

Approuvé par délibération du Conseil  
municipal en date du :

A Coulanges-lès-Nevers le :

Le Maire

# **SOMMAIRE**

<b>SOMMAIRE</b>	<b>2</b>
<b>TITRE I : DISPOSITIONS GENERALES</b>	<b>3</b>
<b>TITRE II : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES</b>	<b>9</b>
CHAPITRE 1 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA	<b>10</b>
CHAPITRE 2 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB	<b>19</b>
CHAPITRE 3 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UE	<b>28</b>
<b>TITRE III : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER</b>	<b>36</b>
CHAPITRE 1 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AU	<b>37</b>
CHAPITRE 2 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AUE	<b>46</b>
<b>TITRE IV : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES</b>	<b>54</b>
CHAPITRE 1 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A	<b>55</b>
<b>TITRE V : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES</b>	<b>63</b>
CHAPITRE 1 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N	<b>64</b>

# ***TITRE 1***

## ***DISPOSITIONS GENERALES***

***ARTICLE 1 : LE CHAMP TERRITORIAL DU PLU***

***ARTICLE 2 : PORTÉE DU RÈGLEMENT À L'ÉGARD D'AUTRES LÉGISLATIONS RELATIVES À L'OCCUPATION DU SOL :***

***1- les articles d'ordre public***

***2- dispositions du code de l'urbanisme édictant des règles de fond***

***ARTICLE 3 : DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES***

***ARTICLE 4 : ADAPTATION MINEURE***

***ARTICLE 5 : DISPOSITIONS DIVERSES***

▪ **ARTICLE 1 : LE CHAMP TERRITORIAL DU PLU**

Le présent règlement s'applique à tout le territoire de la **commune de Coulanges-Lès-Nevers**.

▪ **ARTICLE 2 : PORTÉE DU RÈGLEMENT À L'ÉGARD D'AUTRES LÉGISLATIONS ET REGLEMENTATIONS RELATIVES À L'OCCUPATION DU SOL :**

**1- les articles d'ordre public**

Sont et demeurent applicables sur le territoire communal les articles **R111-2, R111-4, R111-15 et R111-21 du code de l'urbanisme**.

**2- dispositions du code de l'urbanisme édictant des règles de fond**

Sont et demeurent applicables sur le territoire communal les articles **L110 et L121-1 du Code de l'Urbanisme** qui déterminent les principes généraux d'équilibre entre l'aménagement et la protection, de développement durable et de mixité sociale et urbaine.

L'article **L111-2** relatif à l'interdiction d'accès à certaines voies.

L'article **L111-3** relatif à la reconstruction après sinistre.

Les périmètres visés à l'article **R123-14**.

Les articles **L111-7 et s, L123-6** ainsi que l'article 7 de la loi n° 85-1496 du 31 décembre 1985 relative à l'aménagement foncier rural, sur le fondement desquels peut être opposé un sursis à statuer.

Les servitudes d'utilité publique conformes à l'article **L126-1 du Code de l'Urbanisme**. Elles sont répertoriées dans une annexe spécifique du présent dossier.

▪ **ARTICLE 3 : DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES**

Le Plan Local d'Urbanisme divise le territoire intéressé en **zones urbaines, zones à urbaniser, zones agricoles et zones naturelles**.

**1 - Les ZONES URBAINES** correspondent aux portions du territoire déjà urbanisées et aux portions du territoire où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter (article R.123-5 du Code de l'Urbanisme). Elles sont regroupées dans le titre II du présent règlement et comprennent :

✓ **La zone UA** : zone à caractère principal d'habitation, de services et de commerces, englobant la partie ancienne de l'urbanisation de Coulanges-lès-Nevers.

✓ **La zone UB** : zone d'habitat récent, à vocation principale d'habitat.

Cette zone comprend un secteur UBe correspondant à une zone où les équipements de sports, loisirs, culturels ou scolaires sont les seuls autorisés.

✓ **La zone UE** : zone spécifique à vocation d'activités à vocation d'activités industrielles, artisanales, commerciales, de bureaux et d'entrepôts.

Cette zone comprend un secteur UEi correspondant à une zone à vocation économique qui s'est construite en zone inondable. De ce fait, cette zone a des prescriptions spécifiques.

**2 - Les ZONES A URBANISER** concernent les secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation (R123-6). Elles sont regroupées dans le titre III du présent règlement et comprennent :

✓ **La zone 1AU** : zone naturelle dont la desserte en équipements à la périphérie immédiate de la zone existe et est suffisante, destinée à être urbanisée à court ou moyen terme dans les conditions du présent règlement. Les constructions y sont subordonnées à la réalisation des équipements de desserte. L'urbanisation de la zone 1AU devra se faire dans les conditions fixées par le présent règlement et en respectant les orientations d'aménagement et de programmation. L'urbanisation pourra se faire par la réalisation d'opérations d'aménagement d'ensemble portant sur la totalité ou une partie de ces zones.

✓ **La zone 1AUe** : zone naturelle dont la desserte en équipements à la périphérie immédiate de la zone existe et est suffisante, destinée à l'urbanisation à vocation économique, à court ou moyen terme dans les conditions du présent règlement. Les constructions y sont subordonnées à la réalisation des équipements de desserte.

**3 - Les ZONES AGRICOLES** concernent les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles (article R123-7 du Code de l'Urbanisme). Elles sont regroupées dans le titre IV du présent règlement.

**4 - Les ZONES NATURELLES** concernent les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels (article R.123-8 du Code de l'Urbanisme). Elles sont regroupées dans le titre V du présent règlement. La zone N est divisée en secteurs :

- ✓ **Le secteur Nh** autorisant uniquement les extensions mesurées et la création d'annexes à la construction principale,
- ✓ **Le secteur Nl** autorisant les installations et constructions nécessaires aux activités sportives, de loisirs ou de tourisme,
- ✓ **Le secteur Ni** autorisant seulement les constructions de faible emprise nécessaire à l'observation du milieu naturel ou correspondant à l'aménagement d'espaces verts ouverts au public.

**5 - Les ESPACES BOISES CLASSES** à conserver ou à créer sont soumis aux dispositions des articles L130.1 à L130.6 et R130.1 et suivants du Code de l'Urbanisme. La protection EBC entraîne le rejet de plein droit des demandes d'autorisation de défrichement. De plus, les coupes et abatages sont soumis à déclaration préalable.

**6 - Les EMPLACEMENTS RESERVES** aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt collectif et aux espaces verts publics, repérés sur le plan, font l'objet d'une annexe qui précise, pour chacun d'eux, la destination, la superficie et le bénéficiaire de la réservation.

#### ▪ **ARTICLE 4 : ADAPTATIONS MINEURES**

Conformément à l'article L123-1-9 du Code de l'Urbanisme, les règles et servitudes définies dans le présent règlement ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

Les dispositions des articles 3 à 13 des règlements de chacune des zones ne peuvent faire l'objet que d'adaptations mineures.

Lorsqu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux dispositions 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 de ces immeubles avec lesdites règles ou qui sont sans effet à leur égard.

#### ▪ **ARTICLE 5 : DISPOSITIONS DIVERSES**

1 - Les clôtures à l'exception des clôtures habituellement nécessaires à l'activité agricole ou forestière sont soumises à déclaration préalable (article R 421-12 du Code de l'Urbanisme) instituée par délibération municipale.

2 - Les occupations ou utilisations définies à l'article R 421-9 du Code de l'Urbanisme sont soumises à autorisation préalable ou à déclaration.

3 - Les travaux, installations et aménagements définis à l'article R 421-2 et R.421-3 du Code de l'Urbanisme sont dispensés de toute formalité.

4 - Les occupations ou utilisations définies à l'article R 421-19 du Code de l'Urbanisme sont soumises à la délivrance d'un permis d'aménager.

5 – Concernant le camping (articles R.111-37 à 43) et le stationnement des caravanes :

✓ Le stationnement de caravanes quelle qu'en soit la durée, en dehors des terrains aménagés peut être interdit par arrêté dans certaines zones, conformément à l'article L.2213-2 du Code général des collectivités territoriales.

✓ Le stationnement des caravanes sur domaine privé est soumis aux articles R.417-9 à R.417-13 du Code de la route. Dans le cadre de ces articles, le stationnement ininterrompu d'un véhicule en un même point de la voie publique pendant une durée excédant 7 jours, ou une durée inférieure fixée par l'autorité investie du pouvoir de police, est considéré comme abusif.

✓ Le stationnement des caravanes est limité à 2 caravanes sur un même terrain.

✓ L'aménagement de terrains devant recevoir soit plus de vingt campeurs sous tente, soit plus de six tentes ou caravanes à la fois est soumis à autorisation et à classement déterminant le mode d'exploitation autorisé.

6 - L'implantation des habitations légères de loisirs est soumise à l'article R 111- 32 du Code de l'Urbanisme.

7 - En application de l'article L 531-14 du Code du Patrimoine, les découvertes de vestiges archéologiques faites fortuitement à l'occasion de travaux quelconques doivent immédiatement être signalées au Maire de la commune, lequel prévient la Direction Régionale des Affaires Culturelles de Bourgogne – Service Régional de l'Archéologie.

L'article R523-1 du Code du Patrimoine prévoit que : « les opérations d'aménagement, de constructions d'ouvrage ou de travaux qui, en raison de leur localisation, de leur nature ou de leur importance affectent ou sont susceptibles d'affecter des éléments du patrimoine archéologique ne peuvent être entreprises que dans le respect des mesures de détection et le cas échéant de conservation et de sauvegarde par l'étude scientifique ainsi que des demandes de modification de la consistance des opérations ».

Conformément à l'article R523-8 du même Code, « En dehors des cas prévus au 1° de l'article R523-4, les autorités compétentes pour autoriser les aménagements, ouvrage ou travaux mentionnés au même article, ou pour recevoir la déclaration mentionnée au dernier alinéa de l'article R523-7, peuvent décider de saisir le Préfet de région en se fondant sur les éléments de localisation du patrimoine archéologique dont elles ont connaissance ».

8 – Les démolitions sont soumises à permis de démolir dans la zone de protection des édifices classés ou inscrits (article L 430-1 c du Code de l'Urbanisme). En dehors de ces périmètres, le permis de démolir est institué par délibération municipale.

9 - La servitude I3 implique la création de 3 zones de vigilance liées à la présence de la canalisation de gaz :

- ✓ La zone PEL (Premiers Effets Létaux) : y sont proscrits les Etablissements Recevant du Public de 1er à 3e catégorie (de plus de 300 personnes), les immeubles de grande hauteur et les installations nucléaires de base,
- ✓ Le zone ELS (Effets Létaux Significatifs) : y sont proscrits les Etablissements Recevant du Public de plus de 100 personnes,
- ✓ La zone IRE (zone de dangers significatifs) : GRT Gaz – Région Méditerranée – Equipe Régionale travaux tiers évolution des territoires – 33 rue Pétrequin – BP 6407 – 69413 Lyon Cedex 06 doit être consulté avant tout nouveau projet d'aménagement ou de construction, et ce, dès le stade d'avant-projet sommaire.

10 - Conformément au décret 91.1147 du 14 octobre 1991, puis à l'arrêté du 16 novembre 1994, tout entrepreneur désirant réaliser des travaux près d'une ligne électrique HTB devra effectuer une démarche préalable auprès du service exploitant.

Les règles de prospect et d'implantation ne sont pas applicables aux ouvrages de transport d'électricité HTB (tension < 50 kV).

Les ouvrages électriques peuvent être modifiés ou surélevés pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques.

# ***TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES***

- **Les zones UA** : zones d'habitats anciens
- **Les zones UB** : zones d'habitats récents
- **Les zones UE** : zones d'activités

# CHAPITRE 1 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA

## **□ CARACTÈRE DE LA ZONE**

Cette zone urbaine correspond au bâti ancien du bourg, accueillant principalement des constructions à usage d'habitation. La densité des constructions est importante et elle est composée d'une majorité de constructions anciennes, de type maison de ville ou petit collectif. Elle est destinée à accueillir principalement des constructions à usage d'habitation, d'activités commerciales et artisanales, de services et des équipements publics.

Cette zone se situe le long de :

- ✓ L'avenue du 8 mai 1945,
- ✓ La rue Bailly,
- ✓ La rue Verte.

## **□ ARTICLE UA 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

- ✓ Les constructions et installations nouvelles à usage industriel et agricole,
- ✓ Les habitations légères de loisirs,
- ✓ Les parcs d'attractions,
- ✓ Les terrains aménagés de camping et caravaning, les parcs résidentiels de loisirs, les garages collectifs de caravanes et expositions ventes de caravanes,
- ✓ Les dépôts de ferrailles, de matériaux, de gravats, de déchets,
- ✓ les entreprises de cassage de voiture, de récupération d'épaves ou de véhicules d'occasion notamment lorsqu'ils sont destinés à être vendus en pièces détachées,
- ✓ Les carrières, gravières, sablières.

## **□ ARTICLE UA 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

Sont admis :

- ✓ Les constructions à usage d'hébergement hôtelier, de bureaux, de commerces, de services, d'artisanat et d'entrepôt sont autorisées à condition de ne pas engendrer des nuisances (bruit, trépidations, odeurs, poussières, gaz, vapeurs, nuisances visuelles...) ou des pollutions de l'eau ou de l'air, les rendant incompatibles avec le caractère résidentiel de la zone.
- ✓ Les équipements publics.
- ✓ Le stationnement isolé de caravane à condition de respecter l'alinéa 2 de l'article R 111-40 du Code de l'Urbanisme.
- ✓ Les affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils soient destinés aux constructions et aménagements autorisés par le caractère de la zone.
- ✓ En cas de sinistre, la reconstruction sur place des constructions existantes sera admise, dans la limite de la superficie initialement bâtie, sous réserve de la compatibilité de cette reconstruction avec les dispositions des lois d'aménagement et des servitudes d'utilité publique.

## ☐ ARTICLE UA 3 - ACCÈS ET VOIRIE

### 1. Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile ou à défaut, une servitude de passage suffisante instituée par acte authentique ou par voie judiciaire.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de manière à apporter la moindre gêne à la circulation publique tout en respectant les normes de sécurité routière, notamment en terme de visibilité. Les caractéristiques des accès publics ou privés doivent également permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte contre l'incendie, protection civile, ramassage des ordures ménagères.

En bordure de voies à grande circulation et en absence d'autre voie publique ou privée de desserte, l'accès direct de toute construction à cette voie est autorisé sous réserve de la réalisation d'aménagements, à la charge du demandeur, propre à assurer la sécurité des usagers de la route et adaptés au trafic induit en entrée et en sortie.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celles de ces voies qui présenteraient une gêne ou un risque pour la sécurité des usagers peut être interdit.

### 2. Voiries

Le dimensionnement des voies automobiles doit être adapté à la nature et à l'importance des usages supportés (intensité du trafic notamment) et correspondre aux besoins des opérations desservies.

Aussi, pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile dont la largeur ne peut être inférieure à 3 m et ne pas comporter de passage sous porche inférieur à 3,50 m de hauteur afin de permettre la circulation du matériel de lutte contre l'incendie.

Les voies nouvelles doivent s'intégrer correctement au fonctionnement général de la circulation en place, ceci en respectant les normes de sécurité routière, notamment en terme de visibilité.

Aussi, les voies en impasse sans aire de retournement sont interdites. Elles devront présenter des caractéristiques adaptées :

- ✓ A l'approche du matériel des services d'incendie et de secours,
- ✓ Au dispositif de ramassage des ordures ménagères en vigueur.

Pour limiter l'imperméabilisation des sols et ses effets néfastes, l'aménagement des voiries et aires de stationnement doit tendre à :

- ✓ Limiter l'asphaltage aux seules voies de circulation motorisées (voies principales et voies de desserte),
- ✓ Privilégier l'utilisation de matériaux poreux pour les liaisons douces (piétonnes ou semi-piétonnes) et les voies de desserte desservant 1 ou 2 logements,
- ✓ Privilégier les techniques compensatrices permettant aux voiries et aires de stationnement de recevoir et gérer les eaux de pluie et de ruissellement (exemples : chaussée drainante ou à structure réservoir, noues...).

## ❑ ARTICLE UA 4 - DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

### 1. Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle, qui de par sa destination requiert une alimentation en eau, doit être :

- ✓ Desservie par une conduite de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes,
- ✓ Raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable,
- ✓ Equipées, selon les cas, d'un dispositif anti-retour d'eau.

### 2. Assainissement

Tout raccordement au réseau collectif sera exécuté suivant les prescriptions spécifiques d'une autorisation prise à la suite d'une demande spéciale du pétitionnaire intéressé auprès du gestionnaire du réseau.

#### ▪ *Eaux usées*

- ✓ Dès lors qu'un réseau d'assainissement collectif se situe à proximité immédiate, toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée à ce réseau collectif d'assainissement et évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines de caractéristiques suffisantes.
- ✓ En l'absence d'un tel réseau ou dans l'impossibilité technique de se raccorder à celui-ci, les eaux usées doivent être traitées par un dispositif d'assainissement autonome, à la charge exclusive du propriétaire, adapté aux caractéristiques du terrain et conforme aux normes fixées par la réglementation en vigueur. Sa mise en service est subordonnée à l'autorisation de l'autorité compétente. Il doit également pouvoir être déconnecté, pour un raccordement direct de la construction ou de l'installation au réseau collectif lors de la création de ce dernier.

#### ▪ *Eaux pluviales*

Pour tout projet d'aménagement ou de construction, les eaux pluviales devront prioritairement être recueillies, gérées, stockées et/ou infiltrées sur le terrain d'assise du projet, et ce à la charge exclusive du propriétaire ou de l'aménageur, sauf impossibilité technique.

Il devra également être prévu, pour toute construction nouvelle (hors constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif), un dispositif privé de récupération des eaux de toiture (cuves(s) aérienne(s) ou cuve enterrée) d'une contenance de :

	Habitat individuel (pavillon, maison de ville, ...)		Habitat collectif (immeuble, semi-individuels, semi-collectifs, ...)		Tout autre type de construction		
	≤ à 120 m <sup>2</sup>	> à 120 m <sup>2</sup>	Ensemble de 2 à 4 logements	Ensemble de 5 logements et plus	≤ à 120 m <sup>2</sup>	≤ à 300 m <sup>2</sup>	> à 300 m <sup>2</sup>
Contenance du système de récupération des eaux pluviales	1 000 L minimum	2 000 L minimum	2 000 L minimum	4 000 L minimum	1 000 L minimum	2 000 L minimum	4 000 L minimum

Sont exclus du dispositif, les constructions nouvelles de type cabanon de jardins ou autres annexes (garage, véranda, etc...) de moins de 40 m<sup>2</sup>.

Dans le cas précis d'une impossibilité technique avérée, les aménagements réalisés devront retarder et limiter l'évacuation des eaux pluviales vers le réseau collecteur, ceci par la réalisation d'aménagement ou d'ouvrages limitant le débit évacué de la propriété (cuve de stockage, bassin de retenue, noues, puisard, etc.).

### **3. Électricité - Communication**

Toute construction ou installation nécessitant une alimentation électrique doit être raccordée au réseau public de distribution. Le raccordement des constructions aux réseaux concessionnaires doit être réalisé, sauf impossibilité technique, en souterrain jusqu'à la limite du domaine public en un point à déterminer avec le service gestionnaire du réseau.

En cas d'absence de réseau souterrain sur la voie publique, les constructions nouvelles devront prévoir les fourreaux pour le raccordement au réseau lorsqu'il sera réalisé.

Les créations et/ou extensions de réseaux et la réalisation d'équipements afférents (transformateurs, etc.) sont à la charge exclusive du propriétaire (ou de l'aménageur), qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

L'éclairage des voiries des opérations d'aménagement doit être réalisé, ceci à la charge de l'aménageur.

#### **❑ ARTICLE UA 5 - CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS**

Non réglementé

#### **❑ ARTICLE UA 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

##### **PRINCIPE :**

a) *Les constructions doivent être implantées soit :*

- *A l'alignement des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation, notamment lorsque la construction se situe entre deux constructions déjà à l'alignement*
- *Suivant l'alignement d'une construction voisine*
- *Avec un retrait de 3 mètres minimum des voies et emprises publiques ou des voies privées ouvertes à la circulation*

b) *Dans le cas de terrain desservis par deux voies, il suffit que ces prescriptions soient respectées par rapport à l'une des voies*

##### **EXCEPTIONS :**

*Une implantation différente peut être admise :*

- a) *Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif*
- b) *Dans le cas d'aménagement ou d'extension de bâtiments existants sous réserve qu'elles respectent la continuité du bâtiment existant et sans réduire la distance de recul initiale*
- c) *Dans le cas de parcelle(s) en cœur d'îlot desservie(s) seulement par une bande ou voie d'accès (exemples : parcelle en drapeau, BIMBY, ...)*
- d) *Dans le cas de bâtiments annexes (garage, atelier, etc...)*

## ❑ ARTICLE UA 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

### **PRINCIPE :**

#### ▪ **Construction(s) principale(s)**

Les constructions doivent s'implanter soit :

- ✓ En limite séparative,
- ✓ En respectant une distance de recul minimum correspondant à la hauteur du bâtiment mesurée au point le plus haut divisée par 2, sans être inférieure à 3 mètres.

#### ▪ **Les annexes**

Pour les annexes, l'implantation devra se faire soit :

- ✓ En limite séparative,
- ✓ En respectant une distance d'un mètre minimum.

### **EXCEPTIONS :**

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

## ❑ ARTICLE UA 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Non réglementé

## ❑ ARTICLE UA 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé

## ❑ ARTICLE UA 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

### **PRINCIPE :**

#### ▪ **Condition de mesure**

- ✓ La hauteur des constructions s'apprécie à partir du niveau du sol existant, avant tous travaux d'exhaussement ou d'excavation exécutés en vue de la réalisation du projet.

#### ▪ **Hauteur maximale des constructions**

- ✓ La hauteur maximale des constructions est fixée à 12 m au point le plus haut de la construction.

*Sur les terrains en forte déclivité, la hauteur de la plus petite des façades ne peut dépasser la limite de hauteur maximale prescrite par le règlement de la zone. La hauteur des autres façades, après travaux, ne peut excéder de plus de 3 mètres, la hauteur maximale prescrite.*

### **EXCEPTIONS :**

- ✓ Dans le cadre de réhabilitation, de reconstruction d'un bâtiment après sinistre, ou d'extension de bâtiments existants dont la hauteur est supérieure aux règles ci-dessus, la hauteur du bâtiment initial pourra être respectée, sans que celle-ci soit dépassée.
- ✓ Pour les bâtiments et ouvrages nécessaires au bon fonctionnement des services et réseaux publics et d'intérêt collectif (lignes de transports d'électricité, transformateurs, château d'eau...).

### **☐ ARTICLE UA 11 - ASPECT EXTÉRIEUR**

#### **PRINCIPE :**

##### **1. Généralités**

En application de l'article R111.21 du Code de l'Urbanisme, le permis de construire peut être refusé, ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, si les constructions et autres modes d'occupation du sol, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrage à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Si les projets architecturaux élaborés dans un esprit d'innovation et d'expérimentation sont à promouvoir, ils devront tenir compte des qualités du tissu urbain et du paysage dans lequel il s'insère.

Dans la mesure du possible, les projets s'inscriront dans une démarche de développement durable et participeront par leur architecture à la mise en œuvre des objectifs de qualité environnementale : orientation optimisée du bâti (façades et surfaces extérieures), dimension et performance thermique des ouvertures et des occultations, isolation par l'extérieur, capteurs solaires...).

#### ***Aussi, sont interdits :***

- ✓ ***Les pastiches d'architecture archaïque, étrangère et spécifique à une autre région.***
- ✓ ***L'emploi à nu de matériaux préfabriqués tels que carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, plaques de béton, bardages métalliques non recouverts d'un parement, d'un enduit ou d'une peinture.***

##### **2. Aspect architectural**

###### **▪ Toitures**

- ✓ ***Construction(s) principale(s)***

Les toitures auront un minimum de 2 pans, sauf pour : les exceptions justifiées par la situation des immeubles (angles de rue appelant une croupe ou un retour de toiture par exemple), les toitures terrasses, les vérandas ou un projet de création architecturale.

Les toitures terrasses sont autorisées. Elles doivent être traitées avec des matériaux de revêtement autre qu'une simple protection d'étanchéité. Un revêtement végétalisé (sédums, gazon, plantations...) est à privilégier.

Les toitures doivent être réalisées avec des matériaux d'aspect et de couleur similaire à l'ardoise ou à la tuile terre cuite (orangé à brun). Les toitures peuvent aussi être réalisées en zinc, bac-acier, etc. Elles peuvent également être végétalisées dans le cadre d'un projet de création architecturale.

Les matériaux de toiture en verre ou transparent sont autorisées notamment pour les puits de lumière, vérandas et jardins d'hiver.

Les matériaux et appareils techniques s'inscrivant dans une démarche de développement durable (panneaux solaires,...) sont autorisés.

En revanche, les matériaux d'aspect peu nobles (tels que la tôle galvanisée ou ondulée, la fibre-ciment non teintée...) sont interdits.

Les paraboles sont à implanter, dans la mesure du possible, sur une face non visible depuis l'espace public.

En cas d'extension, les nouvelles toitures doivent reprendre le matériau du bâtiment existant, sauf dans le cas de matériaux interdits par le présent règlement ou dans le cas d'un projet de création architecturale.

Aussi, pour les constructions existantes (constructions dont la date d'achèvement est de plus de deux ans), une isolation par surélévation peut être autorisée jusqu'à 30 cm au-dessus de la hauteur maximale prévue par le règlement du PLU, comme le permet l'article L 152-5 du code de l'Urbanisme. Cependant, la surélévation doit être adaptée au mode constructif et aux caractéristiques techniques et architecturales de la toiture et ne doit pas porter atteinte à la qualité architecturale du bâtiment et à son insertion dans le cadre bâti environnant.

#### ✓ *Les Annexes*

Les toitures des annexes doivent tendre à s'harmoniser avec la construction principale.

#### ▪ **Eclairage des combles**

Les lucarnes et les châssis devront être adaptés au style de l'immeuble et être disposés en fonction de l'ordonnancement général propre à la façade.

#### ▪ **Façades**

##### ✓ *Éléments extérieurs*

Les coffrets techniques doivent être intégrés dans les constructions, aux murs de clôture ou à l'intérieur de la haie de clôture.

Les appareils de climatisation et les pompes à chaleur sont interdits sur les façades vues depuis l'espace public, à moins d'être placés en bas et masqués (végétation...).

Les citernes de combustibles, les récupérateurs d'eaux pluviales et les composteurs doivent être soit dissimulés derrière un écran végétal ou ne pas être visibles depuis le domaine public.

##### ✓ *Matériaux et couleurs des façades*

Les façades doivent être enduites ou peintes à moins que les matériaux utilisés soient, de par leur nature et leur mise en œuvre, d'une qualité suffisante pour rester apparents (bois, bardage métallique teinté...). Les soubassements des bâtiments d'activités en agglomérés doivent être enduits ou masqués.

Les matériaux et couleurs des annexes et extensions doivent tendre à s'harmoniser avec la teinte dominante de la construction principale, sauf dans le cas d'un projet de création architecturale.

Pour les constructions existantes (constructions dont la date d'achèvement est de plus de deux ans), la mise en œuvre d'une isolation en saillie ou d'un dispositif de protection contre le rayonnement solaire peut justifier un dépassement de 30 cm maximum par rapport aux règles d'implantation des constructions du règlement du PLU, comme le permet l'article L 152-5 du code de l'Urbanisme.

Cependant, la surépaisseur doit être adaptée au mode constructif et aux caractéristiques techniques et architecturales de la façade et ne doit pas porter atteinte à la qualité architecturale du bâtiment et à son insertion dans le cadre bâti environnant. Elle ne doit pas non plus porter atteinte à la circulation piétonne et/ou automobile.

##### ✓ *Volets et percements des façades*

Les systèmes de fermetures (volets, etc.) doivent être en adéquation avec l'architecture et l'aspect du bâtiment.

Les coffres de volets roulants sont autorisés. Pour les nouvelles constructions, ils ne devront pas être visibles extérieurement.

Lors de la reconversion d'anciens locaux commerciaux en habitation, les façades doivent être modifiées de manière à répondre à leur nouvelle fonction : les vitrines en verre doivent être supprimées. Aussi, la façade doit être traitée de manière homogène sur son ensemble, en intégrant les nouveaux percements et en les harmonisant avec les anciens.

#### ▪ Clôtures

*Rappel : l'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable sur l'ensemble du territoire.*

La hauteur des clôtures s'apprécie à partir du niveau du sol existant, avant tous travaux d'exhaussement ou d'excavation exécutés en vue de la réalisation du projet.

La hauteur maximale des clôtures est de 2 mètres. Toutefois, cette disposition ne s'applique pas lorsqu'il s'agit de reconstruire un mur à l'identique ou lorsqu'il s'agit de prolonger un mur déjà préexistant situé sur la parcelle ou sur la parcelle adjacente dont la hauteur dépasse celle énoncée précédemment.

Les clôtures anciennes en maçonnerie traditionnelle et les ouvrages en ferronnerie seront à conserver ou à restaurer.

Tant en bordure des voies qu'entre les propriétés, les clôtures (mur, haie végétale, etc.) doivent tendre à s'harmoniser (hauteur, couleur...) entre elles, avec la rue, les constructions existantes sur la propriété et dans le voisinage. Aussi, un mur peut-être rehaussé d'une grille ou de tout autre système à claire-voie et être doublé éventuellement d'une haie.

Les clôtures à proximité immédiate des accès des établissements et des carrefours des voies ouvertes à la circulation doivent être établies de telle sorte qu'elles ne créent pas de gêne pour la circulation publique, notamment en diminuant la visibilité.

#### **EXCEPTIONS :**

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

#### **☐ ARTICLE UA 12 - STATIONNEMENT DES VÉHICULES**

Les places réservées au stationnement des véhicules doivent :

- ✓ Correspondre aux besoins des constructions admises dans la zone et notamment à leurs fonctions,
- ✓ Être réalisées en dehors des voies publiques.

Pour les constructions à usage d'habitation, il est demandé 1 place de stationnement minimum par logement, en dehors d'un éventuel garage ou d'un stationnement abrité de type carport ou appentis.

Aussi, conformément à la loi sur l'eau, l'aménagement des aires de stationnement doit privilégier l'utilisation de matériaux poreux ou la mise en œuvre de techniques compensatrices, ceci pour limiter l'imperméabilisation des sols (cf. Article UA 3 - Accès et voirie).

De plus, les immeubles d'habitation et/ou de bureaux doivent prévoir des infrastructures permettant le stationnement sécurisé des vélos conforme aux exigences du CCH (Code de la Construction et de l'Habitation).

### **❑ ARTICLE UA 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

L'implantation des constructions doit respecter au mieux la végétation existante. Ainsi, les plantations existantes (haies et arbres) devront être maintenues dans la mesure du possible ou devront être reconstituées ou remplacées par des plantations équivalentes.

Les espaces libres de toute construction, privés ou communs, devront être paysagés (végétalisés et/ou minéralisés) afin d'améliorer le cadre de vie, d'optimiser la gestion des eaux pluviales et de réduire les pics thermiques.

Les aires de stationnement doivent être plantées.

Les bâtiments à caractère utilitaire (hangar, appentis, entrepôts, etc.) et les dépôts doivent être accompagnés d'un traitement végétal favorisant leur insertion dans le paysage.

Les haies devront tendre à s'imprégner des haies bocagères nivernaises, dans leurs constitutions, leurs aspects et leurs formes. Ainsi, elles seront de préférence composées de deux essences locales (aubépine, buis, charme commun, cornouiller, églantier, fusain, groseillier, murier, noisetier, prunellier, viorne, etc.). En revanche, les haies composées de thuyas et autres conifères (cyprès,...) sont interdites.

### **❑ ARTICLE UA 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Non réglementé

### **❑ ARTICLE UA 15 - LES OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMÉNAGEMENT, EN MATIÈRE DE PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Les constructions devront à minima respecter la réglementation thermique en vigueur au moment du dépôt du permis de construire.

### **❑ ARTICLE UA 16 - LES OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMÉNAGEMENTS, EN MATIÈRE D'INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES**

Les nouvelles constructions devront prévoir les installations et les aménagements nécessaires (fourreaux, chambres, etc.) pour pouvoir, dès que le réseau sera présent, se raccorder à la fibre optique.

## CHAPITRE 2 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB

### **❑ CARACTÈRE DE LA ZONE**

La zone UB est une zone urbaine essentiellement résidentielle sous forme de constructions individuelles ou collectives dont le développement est assez récent et de densité plus faible.

Cette zone comprend un secteur UBe correspondant à une zone où les équipements de sports, loisirs, culturels ou scolaires sont les seuls autorisés.

### **❑ ARTICLE UB 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

- ✓ Les constructions et installations nouvelles à usage industriel et agricole,
- ✓ Les habitations légères de loisirs,
- ✓ Les parcs d'attractions,
- ✓ Les terrains aménagés de camping et caravaning, les parcs résidentiels de loisirs, les garages collectifs de caravanes et expositions ventes de caravanes,
- ✓ Les dépôts de ferrailles, de matériaux, de gravats, de déchets,
- ✓ les entreprises de cassage de voiture, de récupération d'épaves ou de véhicules d'occasion notamment lorsqu'ils sont destinés à être vendus en pièces détachées,
- ✓ Les carrières, gravières, sablières.

### **❑ ARTICLE UB 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

Sont admis :

- ✓ Les constructions à usage d'hébergement hôtelier, de bureaux, de commerces, de services, d'artisanat et d'entrepôt sont autorisées à condition de ne pas engendrer des nuisances (bruit, trépidations, odeurs, poussières, gaz, vapeurs, nuisances visuelles...) ou des pollutions de l'eau ou de l'air, les rendant incompatibles avec le caractère résidentiel de la zone.
- ✓ Les équipements publics.
- ✓ Le stationnement isolé de caravane à condition de respecter l'alinéa 2 de l'article R 111-40 du Code de l'Urbanisme.
- ✓ Les affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils soient destinés aux constructions et aménagements autorisés par le caractère de la zone.
- ✓ En cas de sinistre, la reconstruction sur place des constructions existantes sera admise, dans la limite de la superficie initialement bâtie, sous réserve de la compatibilité de cette reconstruction avec les dispositions des lois d'aménagement et des servitudes d'utilité publique.
- ✓ En secteur UBe, seules sont admises les installations et équipements nécessaires aux loisirs, à la pratique du sport, de la culture ou aux activités scolaires.

## ☐ ARTICLE UB 3 - ACCÈS ET VOIRIE

### 1. Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile ou à défaut, une servitude de passage suffisante instituée par acte authentique ou par voie judiciaire.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de manière à apporter la moindre gêne à la circulation publique tout en respectant les normes de sécurité routière, notamment en terme de visibilité. Les caractéristiques des accès publics ou privés doivent également permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte contre l'incendie, protection civile, ramassage des ordures ménagères.

En bordure de voies à grande circulation et en absence d'autre voie publique ou privée de desserte, l'accès direct de toute construction à cette voie est autorisé sous réserve de la réalisation d'aménagements, à la charge du demandeur, propre à assurer la sécurité des usagers de la route et adaptés au trafic induit en entrée et en sortie.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celles de ces voies qui présenteraient une gêne ou un risque pour la sécurité des usagers peut être interdit.

### 2. Voiries

Le dimensionnement des voies automobiles doit être adapté à la nature et à l'importance des usages supportés (intensité du trafic notamment) et correspondre aux besoins des opérations desservies.

Aussi, pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile dont la largeur ne peut être inférieure à 3 m et ne pas comporter de passage sous porche inférieur à 3,50 m de hauteur afin de permettre la circulation du matériel de lutte contre l'incendie.

Les voies nouvelles doivent s'intégrer correctement au fonctionnement général de la circulation en place, ceci en respectant les normes de sécurité routière, notamment en terme de visibilité.

Aussi, les voies en impasse sans aire de retournement sont interdites. Elles devront présenter des caractéristiques adaptées :

- ✓ A l'approche du matériel des services d'incendie et de secours,
- ✓ Au dispositif de ramassage des ordures ménagères en vigueur.

Pour limiter l'imperméabilisation des sols et ses effets néfastes, l'aménagement des voiries et aires de stationnement doit tendre à :

- ✓ Limiter l'asphaltage aux seules voies de circulation motorisées (voies principales et voies de desserte),
- ✓ Privilégier l'utilisation de matériaux poreux pour les liaisons douces (piétonnes ou semi-piétonnes) et les voies de desserte desservant 1 ou 2 logements,
- ✓ Privilégier les techniques compensatrices permettant aux voiries et aires de stationnement de recevoir et gérer les eaux de pluie et de ruissellement (exemples : chaussée drainante ou à structure réservoir, noues...).

## ▣ ARTICLE UB 4 - DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

### 1. Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle, qui de par sa destination requiert une alimentation en eau, doit être :

- ✓ Desservie par une conduite de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes,
- ✓ Raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable,
- ✓ Equipées, selon les cas, d'un dispositif anti-retour d'eau.

### 2. Assainissement

Tout raccordement au réseau collectif sera exécuté suivant les prescriptions spécifiques d'une autorisation prise à la suite d'une demande spéciale du pétitionnaire intéressé auprès du gestionnaire du réseau.

#### ▪ *Eaux usées*

- ✓ Dès lors qu'un réseau d'assainissement collectif se situe à proximité immédiate, toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée à ce réseau collectif d'assainissement et évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines de caractéristiques suffisantes.
- ✓ En l'absence d'un tel réseau ou dans l'impossibilité technique de se raccorder à celui-ci, les eaux usées doivent être traitées par un dispositif d'assainissement autonome, à la charge exclusive du propriétaire, adapté aux caractéristiques du terrain et conforme aux normes fixées par la réglementation en vigueur. Sa mise en service est subordonnée à l'autorisation de l'autorité compétente. Il doit également pouvoir être déconnecté, pour un raccordement direct de la construction ou de l'installation au réseau collectif lors de la création de ce dernier.

#### ▪ *Eaux pluviales*

Pour tout projet d'aménagement ou de construction, les eaux pluviales devront prioritairement être recueillies, gérées, stockées et/ou infiltrées sur le terrain d'assise du projet, et ce à la charge exclusive du propriétaire ou de l'aménageur, sauf impossibilité technique.

Il devra également être prévu, pour toute construction nouvelle (hors constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif), un dispositif privé de récupération des eaux de toiture (cuves(s) aérienne(s) ou cuve enterrée) d'une contenance de :

	Habitat individuel (pavillon, maison de ville, ...)		Habitat collectif (immeuble, semi-individuels, semi-collectifs, ...)		Tout autre type de construction		
	≤ à 120 m <sup>2</sup>	> à 120 m <sup>2</sup>	Ensemble de 2 à 4 logements	Ensemble de 5 logements et plus	≤ à 120 m <sup>2</sup>	≤ à 300 m <sup>2</sup>	> à 300 m <sup>2</sup>
Contenance du système de récupération des eaux pluviales	1 000 L minimum	2 000 L minimum	2 000 L minimum	4 000 L minimum	1 000 L minimum	2 000 L minimum	4 000 L minimum

Sont exclus du dispositif, les constructions nouvelles de type cabanon de jardins ou autres annexes (garage, véranda, etc...) de moins de 40 m<sup>2</sup>.

Dans le cas précis d'une impossibilité technique avérée, les aménagements réalisés devront retarder et limiter l'évacuation des eaux pluviales vers le réseau collecteur, ceci par la réalisation d'aménagement ou d'ouvrages limitant le débit évacué de la propriété (cuve de stockage, bassin de retenue, noues, puisard, etc.).

### **3. Électricité - Communication**

Toute construction ou installation nécessitant une alimentation électrique doit être raccordée au réseau public de distribution. Le raccordement des constructions aux réseaux concessionnaires doit être réalisé, sauf impossibilité technique, en souterrain jusqu'à la limite du domaine public en un point à déterminer avec le service gestionnaire du réseau.

En cas d'absence de réseau souterrain sur la voie publique, les constructions nouvelles devront prévoir les fourreaux pour le raccordement au réseau lorsqu'il sera réalisé.

Les créations et/ou extensions de réseaux et la réalisation d'équipements afférents (transformateurs, etc.) sont à la charge exclusive du propriétaire (ou de l'aménageur), qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

L'éclairage des voiries des opérations d'aménagement doit être réalisé, ceci à la charge de l'aménageur.

#### **❑ ARTICLE UB 5 - CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS**

Non réglementé

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

##### **PRINCIPE :**

a) *Les constructions doivent être implantées soit :*

- *A l'alignement des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation, notamment lorsque la construction se situe entre deux constructions déjà à l'alignement*
- *Suivant l'alignement d'une construction voisine*
- *Avec un retrait de 3 mètres minimum des voies et emprises publiques ou des voies privées ouvertes à la circulation*

b) *Dans le cas de terrain desservis par deux voies, il suffit que ces prescriptions soient respectées par rapport à l'une des voies*

##### **EXCEPTIONS :**

*Une implantation différente peut être admise :*

a) *Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif*

b) *Dans le cas d'aménagement ou d'extension de bâtiments existants sous réserve qu'elles respectent la continuité du bâtiment existant et sans réduire la distance de recul initiale*

c) *Dans le cas de parcelle(s) en cœur d'îlot desservie(s) seulement par une bande ou voie d'accès (exemples : parcelle en drapeau, BIMBY, ...)*

d) *Dans le cas de bâtiments annexes (garage, atelier, etc...)*

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

### **PRINCIPE :**

#### ▪ **Construction(s) principale(s)**

Les constructions doivent s'implanter soit :

- ✓ En limite séparative,
- ✓ En respectant une distance de recul minimum correspondant à la hauteur du bâtiment mesurée au point le plus haut divisée par 2, sans être inférieure à 3 mètres.

#### ▪ **Les annexes**

Pour les annexes, l'implantation devra se faire soit :

- ✓ En limite séparative,
- ✓ En respectant une distance d'un mètre minimum.

### **EXCEPTIONS :**

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

## ❑ ARTICLE UB 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Non réglementé

## ❑ ARTICLE UB 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé

## ❑ ARTICLE UB 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

### **PRINCIPE :**

#### ▪ **Condition de mesure**

- ✓ La hauteur des constructions s'apprécie à partir du niveau du sol existant, avant tous travaux d'exhaussement ou d'excavation exécutés en vue de la réalisation du projet.

#### ▪ **Hauteur maximale des constructions**

- ✓ La hauteur maximale des constructions est fixée à 12 m au point le plus haut de la construction.

*Sur les terrains en forte déclivité, la hauteur de la plus petite des façades ne peut dépasser la limite de hauteur maximale prescrite par le règlement de la zone. La hauteur des autres façades, après travaux, ne peut excéder de plus de 3 mètres, la hauteur maximale prescrite.*

### **EXCEPTIONS :**

- ✓ Dans le cadre de réhabilitation, de reconstruction d'un bâtiment après sinistre, ou d'extension de bâtiments existants dont la hauteur est supérieure aux règles ci-dessus, la hauteur du bâtiment initial pourra être respectée, sans que celle-ci soit dépassée.
- ✓ Pour les bâtiments et ouvrages nécessaires au bon fonctionnement des services et réseaux publics et d'intérêt collectif (lignes de transports d'électricité, transformateurs, château d'eau...).

### **▣ ARTICLE UB 11 - ASPECT EXTÉRIEUR**

#### **PRINCIPE :**

##### **1. Généralités**

En application de l'article R111.21 du Code de l'Urbanisme, le permis de construire peut être refusé, ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, si les constructions et autres modes d'occupation du sol, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrage à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Si les projets architecturaux élaborés dans un esprit d'innovation et d'expérimentation sont à promouvoir, ils devront tenir compte des qualités du tissu urbain et du paysage dans lequel il s'insère.

Dans la mesure du possible, les projets s'inscriront dans une démarche de développement durable et participeront par leur architecture à la mise en œuvre des objectifs de qualité environnementale : orientation optimisée du bâti (façades et surfaces extérieures), dimension et performance thermique des ouvertures et des occultations, isolation par l'extérieur, capteurs solaires...).

#### ***Aussi, sont interdits :***

- ✓ ***Les pastiches d'architecture archaïque, étrangère et spécifique à une autre région.***
- ✓ ***L'emploi à nu de matériaux préfabriqués tels que carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, plaques de béton, bardages métalliques non recouverts d'un parement, d'un enduit ou d'une peinture.***

##### **2. Aspect architectural**

###### **▪ Toitures**

- ✓ *Construction(s) principale(s)*

Les toitures auront un minimum de 2 pans, sauf pour : les exceptions justifiées par la situation des immeubles (angles de rue appelant une croupe ou un retour de toiture par exemple), les toitures terrasses, les vérandas ou un projet de création architecturale.

Les toitures terrasses sont autorisées. Elles doivent être traitées avec des matériaux de revêtement autre qu'une simple protection d'étanchéité. Un revêtement végétalisé (sédums, gazon, plantations...) est à privilégier.

Les toitures doivent être réalisées avec des matériaux d'aspect et de couleur similaire à l'ardoise ou à la tuile terre cuite (orangé à brun). Les toitures peuvent aussi être réalisées en zinc, bac-acier, etc. Elles peuvent également être végétalisées dans le cadre d'un projet de création architecturale.

Les matériaux de toiture en verre ou transparent sont autorisés notamment pour les puits de lumière, vérandas et jardins d'hiver.

Les matériaux et appareils techniques s'inscrivant dans une démarche de développement durable (panneaux solaires,...) sont autorisés.

En revanche, les matériaux d'aspect peu nobles (tels que la tôle galvanisée ou ondulée, la fibre-ciment non teintée...) sont interdits.

Les paraboles sont à implanter, dans la mesure du possible, sur une face non visible depuis l'espace public.  
En cas d'extension, les nouvelles toitures doivent reprendre le matériau du bâtiment existant, sauf dans le cas de matériaux interdits par le présent règlement ou dans le cas d'un projet de création architecturale.

Aussi, pour les constructions existantes (constructions dont la date d'achèvement est de plus de deux ans), une isolation par surélévation peut être autorisée jusqu'à 30 cm au-dessus de la hauteur maximale prévue par le règlement du PLU, comme le permet l'article L 152-5 du code de l'Urbanisme. Cependant, la surélévation doit être adaptée au mode constructif et aux caractéristiques techniques et architecturales de la toiture et ne doit pas porter atteinte à la qualité architecturale du bâtiment et à son insertion dans le cadre bâti environnant.

#### ✓ *Les Annexes*

Les toitures des annexes doivent tendre à s'harmoniser avec la construction principale.

#### ▪ **Eclairage des combles**

Les lucarnes et les châssis devront être adaptés au style de l'immeuble et être disposés en fonction de l'ordonnancement général propre à la façade.

#### ▪ **Façades**

##### ✓ *Éléments extérieurs*

Les coffrets techniques doivent être intégrés dans les constructions, aux murs de clôture ou à l'intérieur de la haie de clôture.

Les appareils de climatisation et les pompes à chaleur sont interdits sur les façades vues depuis l'espace public, à moins d'être placés en bas et masqués (végétation...).

Les citernes de combustibles, les récupérateurs d'eaux pluviales et les composteurs doivent être soit dissimulés derrière un écran végétal ou ne pas être visibles depuis le domaine public.

##### ✓ *Matériaux et couleurs des façades*

Les façades doivent être enduites ou peintes à moins que les matériaux utilisés soient, de par leur nature et leur mise en œuvre, d'une qualité suffisante pour rester apparents (bois, bardage métallique teinté...). Les soubassements des bâtiments d'activités en agglomérés doivent être enduits ou masqués.

Les matériaux et couleurs des annexes et extensions doivent tendre à s'harmoniser avec la teinte dominante de la construction principale, sauf dans le cas d'un projet de création architecturale.

Pour les constructions existantes (constructions dont la date d'achèvement est de plus de deux ans), la mise en œuvre d'une isolation en saillie ou d'un dispositif de protection contre le rayonnement solaire peut justifier un dépassement de 30 cm maximum par rapport aux règles d'implantation des constructions du règlement du PLU, comme le permet l'article L 152-5 du code de l'Urbanisme.

Cependant, la surépaisseur doit être adaptée au mode constructif et aux caractéristiques techniques et architecturales de la façade et ne doit pas porter atteinte à la qualité architecturale du bâtiment et à son insertion dans le cadre bâti environnant. Elle ne doit pas non plus porter atteinte à la circulation piétonne et/ou automobile.

##### ✓ *Volets et percements des façades*

Les systèmes de fermetures (volets, etc.) doivent être en adéquation avec l'architecture et l'aspect du bâtiment.

Les coffres de volets roulants sont autorisés. Pour les nouvelles constructions, ils ne devront pas être visibles extérieurement.

Lors de la reconversion d'anciens locaux commerciaux en habitation, les façades doivent être modifiées de manière à répondre à leur nouvelle fonction : les vitrines en verre doivent être supprimées. Aussi, la façade doit être traitée de manière homogène sur son ensemble, en intégrant les nouveaux percements et en les harmonisant avec les anciens.

#### ▪ Clôtures

*Rappel : l'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable sur l'ensemble du territoire.*

La hauteur des clôtures s'apprécie à partir du niveau du sol existant, avant tous travaux d'exhaussement ou d'excavation exécutés en vue de la réalisation du projet.

La hauteur maximale des clôtures est de 2 mètres. Toutefois, cette disposition ne s'applique pas lorsqu'il s'agit de reconstruire un mur à l'identique ou lorsqu'il s'agit de prolonger un mur déjà préexistant situé sur la parcelle ou sur la parcelle adjacente dont la hauteur dépasse celle énoncée précédemment.

Les clôtures anciennes en maçonnerie traditionnelle et les ouvrages en ferronnerie seront à conserver ou à restaurer.

Tant en bordure des voies qu'entre les propriétés, les clôtures (mur, haie végétale, etc.) doivent tendre à s'harmoniser (hauteur, couleur...) entre elles, avec la rue, les constructions existantes sur la propriété et dans le voisinage. Aussi, un mur peut-être rehaussé d'une grille ou de tout autre système à claire-voie et être doublé éventuellement d'une haie.

Les clôtures à proximité immédiate des accès des établissements et des carrefours des voies ouvertes à la circulation doivent être établies de telle sorte qu'elles ne créent pas de gêne pour la circulation publique, notamment en diminuant la visibilité.

#### **EXCEPTIONS :**

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

#### **ARTICLE UB 12 - STATIONNEMENT DES VÉHICULES**

Les places réservées au stationnement des véhicules doivent correspondre aux besoins des constructions admises dans la zone et notamment à leurs fonctions. Aussi, les places de stationnements privatives doivent être réalisées en dehors des voies publiques.

Pour les constructions à usage d'habitation, il est demandé 1 place de stationnement minimum par logement, en dehors d'un éventuel garage ou d'un stationnement abrité de type carport ou appentis.

Aussi, conformément à la loi sur l'eau, l'aménagement des aires de stationnement doit privilégier l'utilisation de matériaux poreux ou la mise en œuvre de techniques compensatrices, ceci pour limiter l'imperméabilisation des sols (cf. Article UB 3 - Accès et voirie).

De plus, les immeubles d'habitation et/ou de bureaux doivent prévoir des infrastructures permettant le stationnement sécurisé des vélos conforme aux exigences du CCH (Code de la Construction et de l'Habitation).

### **❑ ARTICLE UB 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

L'implantation des constructions doit respecter au mieux la végétation existante. Ainsi, les plantations existantes (haies et arbres) devront être maintenues dans la mesure du possible ou devront être reconstituées ou remplacées par des plantations équivalentes.

Les espaces libres de toute construction, privés ou communs, devront être paysagés (végétalisés et/ou minéralisés) afin d'améliorer le cadre de vie, d'optimiser la gestion des eaux pluviales et de réduire les pics thermiques.

Les aires de stationnement doivent être plantées.

Les bâtiments à caractère utilitaire (hangar, appentis, entrepôts, etc.) et les dépôts doivent être accompagnés d'un traitement végétal favorisant leur insertion dans le paysage.

Les haies devront tendre à s'imprégner des haies bocagères nivernaises, dans leurs constitutions, leurs aspects et leurs formes. Ainsi, elles seront de préférence composées de deux essences locales (aubépine, buis, charme commun, cornouiller, églantier, fusain, groseillier, murier, noisetier, prunellier, viorne, etc.). En revanche, les haies composées de thuyas et autres conifères (cyprès,...) sont interdites.

### **❑ ARTICLE UB 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Non réglementé

### **❑ ARTICLE UB 15 - LES OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMÉNAGEMENT, EN MATIÈRE DE PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Les constructions devront à minima respecter la réglementation thermique en vigueur au moment du dépôt du permis de construire.

### **❑ ARTICLE UB 16 - LES OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMÉNAGEMENTS, EN MATIÈRE D'INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES**

Les nouvelles constructions devront prévoir les installations et les aménagements nécessaires (fourreaux, chambres, etc.) pour pouvoir, dès que le réseau sera présent, se raccorder à la fibre optique.

## CHAPITRE 3 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UE

### **❑ CARACTÈRE DE LA ZONE**

La zone UE est une zone réservée aux activités industrielles, tertiaires, commerciales, artisanales et de services et aux installations classées pour la protection de l'environnement.

Elle comprend le secteur UEi situé en zone inondable du Plan de Prévention du Risque inondation Val de Nevers (secteur B1 du PPRi) approuvé en date du 17 décembre 2001. Les pétitionnaires voulant réaliser des aménagements dans ce secteur sont invités à consulter le règlement du PPRi.

### **❑ ARTICLE UE 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

- ✓ Les terrains de camping et le stationnement de caravanes.
- ✓ Les parcs d'attractions permanents et autres installations de loisirs gênants pour le voisinage.
- ✓ Les affouillements et exhaussements du sol, en dehors de ceux nécessaires au fonctionnement d'ouvrages techniques, à la réalisation de travaux d'infrastructure publique, de bassin de recueil des eaux pluviales.
- ✓ Les carrières, gravières, sablières.
- ✓ Les constructions et installations nécessaires à la mise en valeur des ressources naturelles.
- ✓ Les constructions à usage d'habitation.

#### ***En secteur UEi :***

- ✓ Les sous-sols situés sous le niveau naturel
- ✓ Les nouveaux bâtiments :
  - à usage scolaire,
  - hébergeant des populations vulnérables ou à mobilité réduite tels que hôpitaux, cliniques, maisons de retraite, centres de postcure,
  - à vocation de sécurité tels que centres de secours, casernes de gendarmerie.
- ✓ Les ouvrages, remblaiements ou endiguements nouveaux qui ne seraient pas justifiés par la protection des lieux déjà fortement urbanisés ou indispensables à la réalisation de travaux d'infrastructure publique.
- ✓ Les activités nouvelles de fabrication de produits dangereux ou polluants.

### **❑ ARTICLE UE 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

Sont admis :

- ✓ Les constructions à usage d'activités tels que les commerces, hôtels, bureaux et services, les activités artisanales, industrielles, les entrepôts...
- ✓ Les dépôts de matériaux s'ils sont associés à un bâtiment d'une activité économique.
- ✓ Les constructions d'habitation à condition qu'elles soient intégrées dans un bâtiment d'activité et nécessaire au gardiennage dans la limite d'un logement par entreprise. La superficie du logement ne doit pas être supérieure à la surface réservée à l'activité.

## **ARTICLE UE 3 - ACCÈS ET VOIRIE**

### **1. Accès**

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile ou à défaut, une servitude de passage suffisante instituée par acte authentique ou par voie judiciaire.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de manière à apporter la moindre gêne à la circulation publique tout en respectant les normes de sécurité routière, notamment en terme de visibilité. Les caractéristiques des accès publics ou privés doivent également permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte contre l'incendie, protection civile, ramassage des ordures ménagères.

En bordure de voies à grande circulation et en absence d'autre voie publique ou privée de desserte, l'accès direct de toute construction à cette voie est autorisé sous réserve de la réalisation d'aménagements, à la charge du demandeur, propre à assurer la sécurité des usagers de la route et adaptés au trafic induit en entrée et en sortie.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celles de ces voies qui présenteraient une gêne ou un risque pour la sécurité des usagers peut être interdit.

### **2. Voiries**

Les terrains doivent être desservis par des voies dont les dimensions, formes et caractéristiques techniques sont adaptées à l'ensemble des fonctions qu'elles assurent et en particulier à la nature et à l'intensité du trafic qu'elles supportent et correspondre aux besoins des opérations desservies.

Aussi, pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile dont la largeur ne peut être inférieure à 3 m et ne pas comporter de passage sous porche inférieur à 3,50 m de hauteur afin de permettre la circulation du matériel de lutte contre l'incendie.

Les voies nouvelles doivent s'intégrer correctement au fonctionnement général de la circulation en place, ceci en respectant les normes de sécurité routière, notamment en terme de visibilité.

Aussi, les voies en impasse sans aire de retournement sont interdites. Elles devront présenter des caractéristiques adaptées :

- ✓ A l'approche du matériel des services d'incendie et de secours,
- ✓ Au dispositif de ramassage des ordures ménagères en vigueur.

Pour limiter l'imperméabilisation des sols et ses effets néfastes, l'aménagement des voiries et aires de stationnement doit tendre à :

- ✓ Limiter l'asphaltage aux seules voies de circulation motorisées (voies principales et voies de desserte),
- ✓ Privilégier les techniques compensatrices permettant aux voiries et aires de stationnement de recevoir et gérer les eaux de pluie et de ruissellement (exemples : chaussée drainante ou à structure réservoir, noues...).

## ❑ ARTICLE UE 4 - DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

### 1. Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle, qui de par sa destination requiert une alimentation en eau, doit être :

- ✓ Desservie par une conduite de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes,
- ✓ Raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable,
- ✓ Equipées, selon les cas, d'un dispositif anti-retour d'eau.

### 2. Assainissement

Le branchement à un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle engendrant des eaux usées. Aussi, tout raccordement au réseau collectif sera exécuté suivant les prescriptions spécifiques d'une autorisation prise à la suite d'une demande spéciale du pétitionnaire intéressé auprès du gestionnaire du réseau.

#### ▪ *Eaux usées*

✓ Dès lors qu'un réseau d'assainissement collectif se situe à proximité immédiate, et sous réserve des dispositions de la législation relative aux installations classées, toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée à ce réseau collectif d'assainissement et évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines de caractéristiques suffisantes.

✓ En l'absence d'un tel réseau ou dans l'impossibilité technique de se raccorder à celui-ci, les eaux usées doivent être traitées par un dispositif d'assainissement autonome, à la charge exclusive du propriétaire, adapté aux caractéristiques du terrain et conforme aux normes fixées par la réglementation sanitaire en vigueur, au zonage d'assainissement et aux éventuelles contraintes particulières qui pourraient être imposées par les services compétents, en fonction de la nature du sol et du sous-sol. Leur rejet dans le réseau public ou le milieu naturel est soumis aux dispositions législatives et réglementaires en vigueur.

Il doit également pouvoir être déconnecté, pour un raccordement direct de la construction ou de l'installation au réseau collectif lors de la création de ce dernier.

#### ▪ *Eaux pluviales*

Pour tout projet d'aménagement ou de construction, les eaux pluviales devront prioritairement être recueillies, gérées, stockées et/ou infiltrées sur le terrain d'assise du projet, et ce à la charge exclusive du propriétaire ou de l'aménageur, sauf impossibilité technique.

Il devra également être prévu, pour toute construction nouvelle ou extension, un dispositif privé de récupération des eaux de toiture (cuves(s) aérienne(s) ou cuve enterrée), d'une contenance de :

	Construction nouvelle ou extension			
	≤ à 120 m <sup>2</sup>	≤ à 300 m <sup>2</sup>	> à 300 m <sup>2</sup>	> à 500 m <sup>2</sup>
Contenance du système de récupération des eaux pluviales	1 000 L minimum	2 000 L minimum	4 000 L minimum	5 000 L minimum

Dans le cas précis d'une impossibilité technique avérée, les aménagements réalisés devront retarder et limiter l'évacuation des eaux pluviales vers le réseau collecteur, ceci par la réalisation d'aménagement ou d'ouvrages limitant le débit évacué de la propriété (cuve de stockage, bassin de retenue, noues, puisard, etc.). Aussi, les eaux pluviales devront être dépolluées avant leur rejet dans le réseau collectif.

### **3. Électricité - Communication**

Toute construction ou installation nécessitant une alimentation électrique doit être raccordée au réseau public de distribution. Le raccordement des constructions aux réseaux concessionnaires doit être réalisé, sauf impossibilité technique, en souterrain jusqu'à la limite du domaine public en un point à déterminer avec le service gestionnaire du réseau. En cas d'absence de réseau souterrain sur la voie publique, les constructions nouvelles devront prévoir les fourreaux pour le raccordement au réseau lorsqu'il sera réalisé.

Les créations et/ou extensions de réseaux et la réalisation d'équipements afférents (transformateurs, ...) sont à la charge exclusive du propriétaire (ou de l'aménageur), qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

L'éclairage des voiries des opérations d'aménagement doit être réalisé, ceci à sa charge exclusive de l'aménageur.

#### **❑ ARTICLE UE 5 - CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS**

Non réglementé

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

Implantation libre

#### **❑ ARTICLE UE 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

##### ***PRINCIPE :***

Les constructions doivent s'implanter soit :

- ✓ En limite séparative, en tenant compte des mesures réglementaires en vigueur pour éviter la propagation des incendies.
- ✓ En respectant une distance de recul minimum correspondant à la hauteur du bâtiment mesurée au point le plus haut divisée par 2, sans être inférieure à 3 mètres.

##### ***EXCEPTIONS :***

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

## **❑ ARTICLE UE 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ**

Non réglementé

## **❑ ARTICLE UE 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

### ***PRINCIPE :***

L'empreinte au sol des constructions ne devra pas excéder 75% de la superficie de l'unité foncière supportant le projet.

### ***En secteur UEi :***

- ✓ La reconstruction après sinistre de bâtiments existants est admise dans la limite de l'empreinte au sol initiale du bâtiment préexistant.
- ✓ En cas de reconstruction après démolition volontaire de bâtiments d'activités (industrielles, artisanales, commerciales, agricoles...) et de services, quelle qu'en soit l'empreinte au sol, le nouveau bâtiment peut occuper une empreinte au sol équivalente s'il permet de réduire la vulnérabilité de l'activité.
- ✓ L'extension des constructions existantes (y compris les équipements de secours), réalisée en une ou plusieurs fois, est admise.

### ***EXCEPTIONS :***

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

## **❑ ARTICLE UE 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

### ***PRINCIPE :***

#### **1. Condition de mesure**

- ✓ La hauteur des constructions s'apprécie à partir du niveau du sol existant, avant tous travaux d'exhaussement ou d'excavation exécutés en vue de la réalisation du projet.

#### **2. Hauteur maximale des constructions**

- ✓ La hauteur maximale des constructions est fixée à 15 m au point le plus haut de la construction.

### ***EXCEPTIONS :***

- ✓ Dans le cadre de réhabilitation, de reconstruction d'un bâtiment après sinistre, ou d'extension de bâtiments existants dont la hauteur est supérieure aux règles ci-dessus, la hauteur du bâtiment initial pourra être respectée, sans que celle-ci soit dépassée.
- ✓ Pour les bâtiments et ouvrages nécessaires au bon fonctionnement des services et réseaux publics et d'intérêt collectif (lignes de transports d'électricité, transformateurs, château d'eau...).

## **▣ ARTICLE UE 11 - ASPECT EXTÉRIEUR**

### **PRINCIPE :**

#### **1. Généralités**

En application de l'article R111.21 du Code de l'Urbanisme, le permis de construire peut être refusé, ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, si les constructions et autres modes d'occupation du sol, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrage à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Si les projets architecturaux élaborés dans un esprit d'innovation et d'expérimentation sont à promouvoir, ils devront tenir compte des qualités du tissu urbain et du paysage dans lequel il s'insère.

Dans la mesure du possible, les projets s'inscriront dans une démarche de développement durable et participeront par leur architecture à la mise en œuvre des objectifs de qualité environnementale : orientation optimisée du bâti (façades et surfaces extérieures), dimension et performance thermique des ouvertures et des occultations, isolation par l'extérieur, capteurs solaires...).

#### ***Aussi, sont interdits :***

- ✓ ***Les pastiches d'architecture archaïque, étrangère et spécifique à une autre région.***
- ✓ ***L'emploi à nu de matériaux préfabriqués tels que carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, plaques de béton, bardages métalliques non recouverts d'un parement, d'un enduit ou d'une peinture.***

#### **2. Aspect architectural**

##### **▪ Toitures**

Les matériaux de toiture doivent présenter un aspect (nature, forme, couleur) compatible avec l'environnement et l'architecture du bâtiment. Sont exclus les éléments de type plaques métalliques non protégés par un procédé industriel et les autres matériaux non teintés dans la masse.

##### **▪ Clôtures**

Les clôtures et portails doivent être conçus et traités avec simplicité et ne pas créer une gêne pour la circulation. A minima, les clôtures seront constituées d'un grillage ou d'une grille sur poteaux droits.

La clôture sur voie publique sera doublée d'une haie vive ou d'un massif de végétation avec arbres de haute tige.

La hauteur maximale des clôtures est de 2 mètres. Toutefois, cette disposition ne s'applique pas lorsqu'il s'agit de reconstruire un mur à l'identique ou lorsqu'il s'agit de prolonger un mur déjà préexistant situé sur la parcelle ou sur la parcelle adjacente dont la hauteur dépasse celle énoncée précédemment.

#### ▪ **Les locaux et équipements techniques**

Les coffrets techniques, compteurs, boîtes aux lettres, abris à poubelles doivent être intégrés dans les constructions ou les clôtures de façon à réduire leur impact visuel.

Les locaux techniques sont intégrés si possible au bâti principal. Dans le cas contraire, ils doivent prendre en compte le bâti annexe, les constructions voisines, la structure végétale existante et les plantations à créer.

Les blocs de climatisation ne devront pas être visibles depuis le domaine public.

#### ▪ **Aires de stockage**

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

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

#### ▪ **Sous-sols**

Les sous-sols sont interdits en zone UEi.

#### **EXCEPTIONS :**

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

#### **ARTICLE UE 12 - STATIONNEMENT DES VÉHICULES**

Les places réservées au stationnement des véhicules doivent :

- ✓ Correspondre aux besoins des constructions admises dans la zone et notamment à leurs fonctions,
- ✓ Être réalisées en dehors des voies publiques.

Aussi, conformément à la loi sur l'eau, l'aménagement des aires de stationnement doit privilégier l'utilisation de matériaux poreux ou la mise en œuvre de techniques compensatrices, ceci pour limiter l'imperméabilisation des sols (cf. Article UE 3 - Accès et voirie).

De plus, les bâtiments à usage industriel ou tertiaire doivent prévoir des infrastructures permettant le stationnement sécurisé des vélos conforme aux exigences du CCH (Code de la Construction et de l'Habitation).

### **❑ ARTICLE UE 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

L'implantation des constructions doit respecter au mieux la végétation existante. Ainsi, les plantations existantes (haies et arbres) devront être maintenues dans la mesure du possible ou devront être reconstituées ou remplacées par des plantations équivalentes.

Les espaces libres de toute construction, privés ou communs, devront être paysagés (végétalisés et/ou minéralisés) afin d'améliorer le cadre de vie, d'optimiser la gestion des eaux pluviales et de réduire les pics thermiques.

Les aires de stationnement doivent être plantées.

Les bâtiments à caractère utilitaire (hangar, appentis, entrepôts, etc.) et les dépôts doivent être accompagnés d'un traitement végétal favorisant leur insertion dans le paysage.

Les haies devront tendre à s'imprégner des haies bocagères nivernaises, dans leurs constitutions, leurs aspects et leurs formes. Ainsi, elles seront de préférence composées de deux essences locales (aubépine, buis, charme commun, cornouiller, églantier, fusain, groseillier, murier, noisetier, prunellier, viorne, etc.). En revanche, les haies composées de thuyas et autres conifères (cyprès,...) sont interdites.

### **❑ ARTICLE UE 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Non réglementé

### **❑ ARTICLE UE 15 - LES OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMÉNAGEMENT, EN MATIÈRE DE PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Les constructions devront à minima respecter la réglementation thermique en vigueur au moment du dépôt du permis de construire.

### **❑ ARTICLE UE 16 - LES OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMÉNAGEMENTS, EN MATIÈRE D'INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES**

Les nouvelles constructions devront prévoir les installations et les aménagements nécessaires (fourreaux, chambres, etc.) pour pouvoir, dès que le réseau sera présent, se raccorder à la fibre optique.

# ***TITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER***

**Les zones 1AU** : zones d'urbanisation à court ou moyen terme à vocation principale d'habitat

**Les zones 1AUe** : zones de développement économique à court ou moyen terme

# CHAPITRE 1 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AU

## **❑ CARACTÈRE DE LA ZONE**

Il s'agit d'une zone peu ou pas équipée à vocation principale d'habitat. Les secteurs 1AU sont réservés pour la réalisation d'opérations d'aménagement favorisant la mixité des programmes, conformément aux Orientations d'Aménagement et de Programmation définies dans le présent P.L.U. et opposables.

Ces zones sont destinées à être urbanisées sous forme d'opérations d'aménagement d'ensemble, sous réserve de la réalisation des équipements nécessaires et du respect des prescriptions et orientations d'aménagement définies par les O.A.P.

Chaque opération d'aménagement d'ensemble doit comprendre un programme minimum fonctionnel qui ne puisse compromettre l'aménagement ultérieur global de la zone dans le respect des principes de cohérence, de composition urbaine et de continuité des équipements collectifs (voiries, réseaux divers...).

## **❑ ARTICLE 1AU 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

- ✓ Les constructions et installations nouvelles à usage industriel et agricole,
- ✓ Les habitations légères de loisirs,
- ✓ Les parcs d'attractions,
- ✓ Les terrains aménagés de camping et caravanning, les parcs résidentiels de loisirs, les garages collectifs de caravanes et expositions ventes de caravanes,
- ✓ Les dépôts de ferrailles, de matériaux, de gravats, de déchets,
- ✓ les entreprises de cassage de voiture, de récupération d'épaves ou de véhicules d'occasion notamment lorsqu'ils sont destinés à être vendus en pièces détachées,
- ✓ Les carrières, gravières, sablières.

## **❑ ARTICLE 1AU 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

Sont admis :

- ✓ Les constructions à usage d'hébergement hôtelier, de bureaux, de commerces, de services, d'artisanat et d'entrepôt sont autorisées à condition de ne pas engendrer des nuisances (bruit, trépidations, odeurs, poussières, gaz, vapeurs, nuisances visuelles...) ou des pollutions de l'eau ou de l'air, les rendant incompatibles avec le caractère résidentiel de la zone.
- ✓ Les équipements publics.
- ✓ Le stationnement isolé de caravane à condition de respecter l'alinéa 2 de l'article R 111-40 du Code de l'Urbanisme.
- ✓ Les affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils soient destinés aux constructions et aménagements autorisés par le caractère de la zone.
- ✓ En cas de sinistre, la reconstruction sur place des constructions existantes sera admise, dans la limite de la superficie initialement bâtie, sous réserve de la compatibilité de cette reconstruction avec les dispositions des lois d'aménagement et des servitudes d'utilité publique.
- ✓ L'aménagement de chaque zone 1AU par tranche est autorisé sous réserve de déboucher sur un aménagement cohérent de la zone, notamment au niveau du principe de voirie affiché dans l'OAP.

## ☐ ARTICLE 1AU 3 - ACCÈS ET VOIRIE

### 1. Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile ou à défaut, une servitude de passage suffisante instituée par acte authentique ou par voie judiciaire.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de manière à apporter la moindre gêne à la circulation publique tout en respectant les normes de sécurité routière, notamment en terme de visibilité. Les caractéristiques des accès publics ou privés doivent également permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte contre l'incendie, protection civile, ramassage des ordures ménagères.

En bordure de voies à grande circulation et en absence d'autre voie publique ou privée de desserte, l'accès direct de toute construction à cette voie est autorisé sous réserve de la réalisation d'aménagements, à la charge du demandeur, propre à assurer la sécurité des usagers de la route et adaptés au trafic induit en entrée et en sortie.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celles de ces voies qui présenteraient une gêne ou un risque pour la sécurité des usagers peut être interdit.

### 2. Voiries

Le dimensionnement des voies automobiles doit être adapté à la nature et à l'importance des usages supportés (intensité du trafic notamment) et correspondre aux besoins des opérations desservies.

Aussi, pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile dont la largeur ne peut être inférieure à 3 m et ne pas comporter de passage sous porche inférieur à 3,50 m de hauteur afin de permettre la circulation du matériel de lutte contre l'incendie.

Les voies nouvelles doivent s'intégrer correctement au fonctionnement général de la circulation en place, ceci en respectant les normes de sécurité routière, notamment en terme de visibilité. Dans un souci de sécurité routière et de limitation de la vitesse de circulation, le dimensionnement des voies nouvelles devra être adapté au type de desserte envisagé. Les cheminements doux (piétons et vélos) devront également être pris en compte (cf. OAP).

Aussi, les voies en impasse sans aire de retournement sont interdites. Elles devront présenter des caractéristiques adaptées :

- ✓ A l'approche du matériel des services d'incendie et de secours,
- ✓ Au dispositif de ramassage des ordures ménagères en vigueur.

Pour limiter l'imperméabilisation des sols et ses effets néfastes, l'aménagement des voiries et aires de stationnement doit tendre à :

- ✓ Limiter l'asphaltage aux seules voies de circulation motorisées (voies principales et voies de desserte),
- ✓ Privilégier l'utilisation de matériaux poreux pour les liaisons douces (piétonnes ou semi-piétonnes) et les voies de desserte desservant 1 ou 2 logements,
- ✓ Privilégier les techniques compensatrices permettant aux voiries et aires de stationnement de recevoir et gérer les eaux de pluie et de ruissellement (exemples : chaussée drainante ou à structure réservoir, noues...).

## ❑ ARTICLE 1AU 4 - DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

### 1. Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle, qui de par sa destination requiert une alimentation en eau, doit être :

- ✓ Desservie par une conduite de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes,
- ✓ Raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable,
- ✓ Equipées, selon les cas, d'un dispositif anti-retour d'eau.

### 2. Assainissement

Tout raccordement au réseau collectif sera exécuté suivant les prescriptions spécifiques d'une autorisation prise à la suite d'une demande spéciale du pétitionnaire intéressé auprès du gestionnaire du réseau.

#### ▪ *Eaux usées*

- ✓ Dès lors qu'un réseau d'assainissement collectif se situe à proximité immédiate, toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée à ce réseau collectif d'assainissement et évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines de caractéristiques suffisantes.
- ✓ En l'absence d'un tel réseau ou dans l'impossibilité technique de se raccorder à celui-ci, les eaux usées doivent être traitées par un dispositif d'assainissement autonome, à la charge exclusive du propriétaire, adapté aux caractéristiques du terrain et conforme aux normes fixées par la réglementation en vigueur. Sa mise en service est subordonnée à l'autorisation de l'autorité compétente. Il doit également pouvoir être déconnecté, pour un raccordement direct de la construction ou de l'installation au réseau collectif lors de la création de ce dernier.

#### ▪ *Eaux pluviales*

Pour tout projet d'aménagement ou de construction, les eaux pluviales devront prioritairement être recueillies, gérées, stockées et/ou infiltrées sur le terrain d'assise du projet, et ce à la charge exclusive du propriétaire ou de l'aménageur, sauf impossibilité technique.

Il devra également être prévu, pour toute construction nouvelle (hors constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif), un dispositif privé de récupération des eaux de toiture (cuves(s) aérienne(s) ou cuve enterrée) d'une contenance de :

	Habitat individuel (pavillon, maison de ville, ...)		Habitat collectif (immeuble, semi-individuels, semi-collectifs, ...)		Tout autre type de construction		
	≤ à 120 m <sup>2</sup>	> à 120 m <sup>2</sup>	Ensemble de 2 à 4 logements	Ensemble de 5 logements et plus	≤ à 120 m <sup>2</sup>	≤ à 300 m <sup>2</sup>	> à 300 m <sup>2</sup>
Contenance du système de récupération des eaux pluviales	1 000 L minimum	2 000 L minimum	2 000 L minimum	4 000 L minimum	1 000 L minimum	2 000 L minimum	4 000 L minimum

Sont exclus du dispositif, les constructions nouvelles de type cabanon de jardins ou autres annexes (garage, véranda, etc...) de moins de 40 m<sup>2</sup>.

Dans le cas précis d'une impossibilité technique avérée, les aménagements réalisés devront retarder et limiter l'évacuation des eaux pluviales vers le réseau collecteur, ceci par la réalisation d'aménagement ou d'ouvrages limitant le débit évacué de la propriété (cuve de stockage, bassin de retenue, noues, puisard, etc.).

### **3. Électricité - Communication**

Toute construction ou installation nécessitant une alimentation électrique doit être raccordée au réseau public de distribution. Le raccordement des constructions aux réseaux concessionnaires doit être réalisé, sauf impossibilité technique, en souterrain jusqu'à la limite du domaine public en un point à déterminer avec le service gestionnaire du réseau.

En cas d'absence de réseau souterrain sur la voie publique, les constructions nouvelles devront prévoir les fourreaux pour le raccordement au réseau lorsqu'il sera réalisé.

Les créations et/ou extensions de réseaux et la réalisation d'équipements afférents (transformateurs, etc.) sont à la charge exclusive du propriétaire (ou de l'aménageur), qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

L'éclairage des voiries des opérations d'aménagement doit être réalisé, ceci à la charge de l'aménageur.

#### **☐ ARTICLE 1AU 5 - CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS**

Non réglementé

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

##### **PRINCIPE :**

a) *Les constructions doivent être implantées soit :*

- *A l'alignement des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation, notamment lorsque la construction se situe entre deux constructions déjà à l'alignement*
- *Suivant l'alignement d'une construction voisine*
- *Avec un retrait de 3 mètres minimum des voies et emprises publiques ou des voies privées ouvertes à la circulation*

b) *Dans le cas de terrain desservis par deux voies, il suffit que ces prescriptions soient respectées par rapport à l'une des voies*

##### **EXCEPTIONS :**

*Une implantation différente peut être admise :*

- a) *Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif*
- b) *Dans le cas d'aménagement ou d'extension de bâtiments existants sous réserve qu'elles respectent la continuité du bâtiment existant et sans réduire la distance de recul initiale*
- c) *Dans le cas de parcelle(s) en cœur d'îlot desservie(s) seulement par une bande ou voie d'accès (exemples : parcelle en drapeau, BIMBY, ...)*
- d) *Dans le cas de bâtiments annexes (garage, atelier, etc...)*

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

### **PRINCIPE :**

#### ▪ **Construction(s) principale(s)**

Les constructions doivent s'implanter soit :

- ✓ En limite séparative,
- ✓ En respectant une distance de recul minimum correspondant à la hauteur du bâtiment mesurée au point le plus haut divisée par 2, sans être inférieure à 3 mètres.

#### ▪ **Les annexes**

Pour les annexes, l'implantation devra se faire soit :

- ✓ En limite séparative,
- ✓ En respectant une distance d'un mètre minimum.

### **EXCEPTIONS :**

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

## ❑ ARTICLE 1AU 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Non réglementé

## ❑ ARTICLE 1AU 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé

## ❑ ARTICLE 1AU 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

### **PRINCIPE :**

#### ▪ **Condition de mesure**

- ✓ La hauteur des constructions s'apprécie à partir du niveau du sol existant, avant tous travaux d'exhaussement ou d'excavation exécutés en vue de la réalisation du projet.

#### ▪ **Hauteur maximale des constructions**

- ✓ La hauteur maximale des constructions est fixée à 12 m au point le plus haut de la construction.

*Sur les terrains en forte déclivité, la hauteur de la plus petite des façades ne peut dépasser la limite de hauteur maximale prescrite par le règlement de la zone. La hauteur des autres façades, après travaux, ne peut excéder de plus de 3 mètres, la hauteur maximale prescrite.*

### **EXCEPTIONS :**

- ✓ Dans le cadre de réhabilitation, de reconstruction d'un bâtiment après sinistre, ou d'extension de bâtiments existants dont la hauteur est supérieure aux règles ci-dessus, la hauteur du bâtiment initial pourra être respectée, sans que celle-ci soit dépassée.
- ✓ Pour les bâtiments et ouvrages nécessaires au bon fonctionnement des services et réseaux publics et d'intérêt collectif (lignes de transports d'électricité, transformateurs, château d'eau...).

### **❑ ARTICLE 1AU 11 - ASPECT EXTÉRIEUR**

#### **PRINCIPE :**

##### **1. Généralités**

En application de l'article R111.21 du Code de l'Urbanisme, le permis de construire peut être refusé, ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, si les constructions et autres modes d'occupation du sol, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrage à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Si les projets architecturaux élaborés dans un esprit d'innovation et d'expérimentation sont à promouvoir, ils devront tenir compte des qualités du tissu urbain et du paysage dans lequel il s'insère.

Dans la mesure du possible, les projets s'inscriront dans une démarche de développement durable et participeront par leur architecture à la mise en œuvre des objectifs de qualité environnementale : orientation optimisée du bâti (façades et surfaces extérieures), dimension et performance thermique des ouvertures et des occultations, isolation par l'extérieur, capteurs solaires...).

#### ***Aussi, sont interdits :***

- ✓ *Les pastiches d'architecture archaïque, étrangère et spécifique à une autre région.*
- ✓ *L'emploi à nu de matériaux préfabriqués tels que carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, plaques de béton, bardages métalliques non recouverts d'un parement, d'un enduit ou d'une peinture.*

##### **2. Aspect architectural**

###### **▪ Toitures**

###### **✓ *Construction(s) principale(s)***

Les toitures auront un minimum de 2 pans, sauf pour : les exceptions justifiées par la situation des immeubles (angles de rue appelant une croupe ou un retour de toiture par exemple), les toitures terrasses, les vérandas ou un projet de création architecturale.

Les toitures terrasses sont autorisées. Elles doivent être traitées avec des matériaux de revêtement autre qu'une simple protection d'étanchéité. Un revêtement végétalisé (sédums, gazon, plantations...) est à privilégier.

Les toitures doivent être réalisées avec des matériaux d'aspect et de couleur similaire à l'ardoise ou à la tuile terre cuite (orangé à brun). Les toitures peuvent aussi être réalisées en zinc, bac-acier, etc. Elles peuvent également être végétalisées dans le cadre d'un projet de création architecturale.

Les matériaux de toiture en verre ou transparent sont autorisées notamment pour les puits de lumière, vérandas et jardins d'hiver.

Les matériaux et appareils techniques s'inscrivant dans une démarche de développement durable (panneaux solaires,...) sont autorisés.

En revanche, les matériaux d'aspect peu nobles (tels que la tôle galvanisée ou ondulée, la fibre-ciment non teintée...) sont interdits.

Les paraboles sont à implanter, dans la mesure du possible, sur une face non visible depuis l'espace public.

En cas d'extension, les nouvelles toitures doivent reprendre le matériau du bâtiment existant, sauf dans le cas de matériaux interdits par le présent règlement ou dans le cas d'un projet de création architecturale.

Aussi, pour les constructions existantes (constructions dont la date d'achèvement est de plus de deux ans), une isolation par surélévation peut être autorisée jusqu'à 30 cm au-dessus de la hauteur maximale prévue par le règlement du PLU, comme le permet l'article L 152-5 du code de l'Urbanisme. Cependant, la surélévation doit être adaptée au mode constructif et aux caractéristiques techniques et architecturales de la toiture et ne doit pas porter atteinte à la qualité architecturale du bâtiment et à son insertion dans le cadre bâti environnant.

#### ✓ *Les Annexes*

Les toitures des annexes doivent tendre à s'harmoniser avec la construction principale.

#### ▪ **Eclairage des combles**

Les lucarnes et les châssis devront être adaptés au style de l'immeuble et être disposés en fonction de l'ordonnancement général propre à la façade.

#### ▪ **Façades**

##### ✓ *Éléments extérieurs*

Les coffrets techniques doivent être intégrés dans les constructions, aux murs de clôture ou à l'intérieur de la haie de clôture.

Les appareils de climatisation et les pompes à chaleur sont interdits sur les façades vues depuis l'espace public, à moins d'être placés en bas et masqués (végétation...).

Les citernes de combustibles, les récupérateurs d'eaux pluviales et les composteurs doivent être soit dissimulés derrière un écran végétal ou ne pas être visibles depuis le domaine public.

##### ✓ *Matériaux et couleurs des façades*

Les façades doivent être enduites ou peintes à moins que les matériaux utilisés soient, de par leur nature et leur mise en œuvre, d'une qualité suffisante pour rester apparents (bois, bardage métallique teinté...). Les soubassements des bâtiments d'activités en agglomérés doivent être enduits ou masqués.

Les matériaux et couleurs des annexes et extensions doivent tendre à s'harmoniser avec la teinte dominante de la construction principale, sauf dans le cas d'un projet de création architecturale.

Pour les constructions existantes (constructions dont la date d'achèvement est de plus de deux ans), la mise en œuvre d'une isolation en saillie ou d'un dispositif de protection contre le rayonnement solaire peut justifier un dépassement de 30 cm maximum par rapport aux règles d'implantation des constructions du règlement du PLU, comme le permet l'article L 152-5 du code de l'Urbanisme.

Cependant, la surépaisseur doit être adaptée au mode constructif et aux caractéristiques techniques et architecturales de la façade et ne doit pas porter atteinte à la qualité architecturale du bâtiment et à son insertion dans le cadre bâti environnant. Elle ne doit pas non plus porter atteinte à la circulation piétonne et/ou automobile.

##### ✓ *Volets et percements des façades*

Les systèmes de fermetures (volets, etc.) doivent être en adéquation avec l'architecture et l'aspect du bâtiment.

Les coffres de volets roulants sont autorisés. Pour les nouvelles constructions, ils ne devront pas être visibles extérieurement.

Lors de la reconversion d'anciens locaux commerciaux en habitation, les façades doivent être modifiées de manière à répondre à leur nouvelle fonction : les vitrines en verre doivent être supprimées. Aussi, la façade doit être traitée de manière homogène sur son ensemble, en intégrant les nouveaux percements et en les harmonisant avec les anciens.

#### ▪ Clôtures

*Rappel : l'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable sur l'ensemble du territoire.*

La hauteur des clôtures s'apprécie à partir du niveau du sol existant, avant tous travaux d'exhaussement ou d'excavation exécutés en vue de la réalisation du projet.

La hauteur maximale des clôtures est de 2 mètres. Toutefois, cette disposition ne s'applique pas lorsqu'il s'agit de reconstruire un mur à l'identique ou lorsqu'il s'agit de prolonger un mur déjà préexistant situé sur la parcelle ou sur la parcelle adjacente dont la hauteur dépasse celle énoncée précédemment.

Les clôtures anciennes en maçonnerie traditionnelle et les ouvrages en ferronnerie seront à conserver ou à restaurer.

Tant en bordure des voies qu'entre les propriétés, les clôtures (mur, haie végétale, etc.) doivent tendre à s'harmoniser (hauteur, couleur...) entre elles, avec la rue, les constructions existantes sur la propriété et dans le voisinage. Aussi, un mur peut-être rehaussé d'une grille ou de tout autre système à claire-voie et être doublé éventuellement d'une haie.

Les clôtures à proximité immédiate des accès des établissements et des carrefours des voies ouvertes à la circulation doivent être établies de telle sorte qu'elles ne créent pas de gêne pour la circulation publique, notamment en diminuant la visibilité.

#### **EXCEPTIONS :**

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

#### **ARTICLE 1AU 12 - STATIONNEMENT DES VÉHICULES**

Les places réservées au stationnement des véhicules doivent correspondre aux besoins des constructions admises dans la zone et notamment à leurs fonctions. Aussi, les places de stationnements privatives doivent être réalisées en dehors des voies publiques.

Pour les constructions à usage d'habitation, il est demandé 1 place de stationnement minimum par logement, en dehors d'un éventuel garage ou d'un stationnement abrité de type carport ou appentis.

Aussi, conformément à la loi sur l'eau, l'aménagement des aires de stationnement doit privilégier l'utilisation de matériaux poreux ou la mise en œuvre de techniques compensatrices, ceci pour limiter l'imperméabilisation des sols (cf. Article 1AU 3 - Accès et voirie).

De plus, les immeubles d'habitation et/ou de bureaux doivent prévoir des infrastructures permettant le stationnement sécurisé des vélos conforme aux exigences du CCH (Code de la Construction et de l'Habitation).

### **❑ ARTICLE 1AU 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

L'implantation des constructions doit respecter au mieux la végétation existante. Ainsi, les plantations existantes (haies et arbres) devront être maintenues dans la mesure du possible ou devront être reconstituées ou remplacées par des plantations équivalentes.

Les espaces libres de toute construction, privés ou communs, devront être paysagés (végétalisés et/ou minéralisés) afin d'améliorer le cadre de vie, d'optimiser la gestion des eaux pluviales et de réduire les pics thermiques.

Les aires de stationnement doivent être plantées.

Les bâtiments à caractère utilitaire (hangar, appentis, entrepôts, etc.) et les dépôts doivent être accompagnés d'un traitement végétal favorisant leur insertion dans le paysage.

Les haies devront tendre à s'imprégner des haies bocagères nivernaises, dans leurs constitutions, leurs aspects et leurs formes. Ainsi, elles seront de préférence composées de deux essences locales (aubépine, buis, charme commun, cornouiller, églantier, fusain, groseillier, murier, noisetier, prunellier, viorne, etc.). En revanche, les haies composées de thuyas et autres conifères (cyprès,...) sont interdites.

### **❑ ARTICLE 1AU 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Non réglementé

### **❑ ARTICLE 1AU 15 - LES OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMÉNAGEMENT, EN MATIÈRE DE PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Les constructions devront à minima respecter la réglementation thermique en vigueur au moment du dépôt du permis de construire.

### **❑ ARTICLE 1AU 16 - LES OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMÉNAGEMENTS, EN MATIÈRE D'INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES**

Les nouvelles constructions devront prévoir les installations et les aménagements nécessaires (fourreaux, chambres, etc.) pour pouvoir, dès que le réseau sera présent, se raccorder à la fibre optique.

## **CHAPITRE 2 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AUe**

### **❑ CARACTÈRE DE LA ZONE**

La zone 1AUe est une zone réservée au développement économique de Coulanges-lès-Nevers. Il s'agit d'une zone réservée pour les activités industrielles, tertiaires, commerciales, artisanales et de services et aux installations classées pour la protection de l'environnement.

### **❑ ARTICLE 1AUe 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

- ✓ Les terrains de camping et le stationnement de caravanes.
- ✓ Les parcs d'attractions permanents et autres installations de loisirs gênants pour le voisinage.
- ✓ Les affouillements et exhaussements du sol, en dehors de ceux nécessaires au fonctionnement d'ouvrages techniques, à la réalisation de travaux d'infrastructure publique, de bassin de recueil des eaux pluviales.
- ✓ Les carrières, gravières, sablières.
- ✓ Les constructions et installations nécessaires à la mise en valeur des ressources naturelles.
- ✓ Les constructions à usage d'habitation.

### **❑ ARTICLE 1AUe 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

Sont admis :

- ✓ Les constructions à usage d'activités tels que les commerces, hôtels, bureaux et services, les activités artisanales, industrielles, les entrepôts...
- ✓ Les dépôts de matériaux s'ils sont associés à un bâtiment d'une activité économique.
- ✓ Les constructions d'habitation à condition qu'elles soient intégrées dans un bâtiment d'activité et nécessaire au gardiennage dans la limite d'un logement par entreprise. La superficie du logement ne doit pas être supérieure à la surface réservée à l'activité.

## ❑ ARTICLE 1AUe 3 - ACCÈS ET VOIRIE

### 1. Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile ou à défaut, une servitude de passage suffisante instituée par acte authentique ou par voie judiciaire.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de manière à apporter la moindre gêne à la circulation publique tout en respectant les normes de sécurité routière, notamment en terme de visibilité. Les caractéristiques des accès publics ou privés doivent également permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte contre l'incendie, protection civile, ramassage des ordures ménagères.

En bordure de voies à grande circulation et en absence d'autre voie publique ou privée de desserte, l'accès direct de toute construction à cette voie est autorisé sous réserve de la réalisation d'aménagements, à la charge du demandeur, propre à assurer la sécurité des usagers de la route et adaptés au trafic induit en entrée et en sortie.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celles de ces voies qui présenteraient une gêne ou un risque pour la sécurité des usagers peut être interdit.

### 2. Voiries

Les terrains doivent être desservis par des voies dont les dimensions, formes et caractéristiques techniques sont adaptées à l'ensemble des fonctions qu'elles assurent et en particulier à la nature et à l'intensité du trafic qu'elles supportent et correspondre aux besoins des opérations desservies.

Aussi, pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile dont la largeur ne peut être inférieure à 3 m et ne pas comporter de passage sous porche inférieur à 3,50 m de hauteur afin de permettre la circulation du matériel de lutte contre l'incendie.

Les voies nouvelles doivent s'intégrer correctement au fonctionnement général de la circulation en place, ceci en respectant les normes de sécurité routière, notamment en terme de visibilité. Leur dimensionnement doit être de 8 m de largeur de plate-forme minimum.

Aussi, les voies en impasse sans aire de retournement sont interdites. Elles devront présenter des caractéristiques adaptées :

- ✓ A l'approche du matériel des services d'incendie et de secours,
- ✓ Au dispositif de ramassage des ordures ménagères en vigueur.

Pour limiter l'imperméabilisation des sols et ses effets néfastes, l'aménagement des voiries et aires de stationnement doit tendre à :

- ✓ Limiter l'asphaltage aux seules voies de circulation motorisées (voies principales et voies de desserte),
- ✓ Privilégier les techniques compensatrices permettant aux voiries et aires de stationnement de recevoir et gérer les eaux de pluie et de ruissellement (exemples : chaussée drainante ou à structure réservoir, noues...).

## ❑ ARTICLE 1AUe 4 - DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

### 1. Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle, qui de par sa destination requiert une alimentation en eau, doit être :

- ✓ Desservie par une conduite de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes,
- ✓ Raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable,
- ✓ Equipées, selon les cas, d'un dispositif anti-retour d'eau.

### 2. Assainissement

Le branchement à un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle engendrant des eaux usées. Aussi, tout raccordement au réseau collectif sera exécuté suivant les prescriptions spécifiques d'une autorisation prise à la suite d'une demande spéciale du pétitionnaire intéressé auprès du gestionnaire du réseau.

#### ▪ *Eaux usées*

✓ Dès lors qu'un réseau d'assainissement collectif se situe à proximité immédiate, et sous réserve des dispositions de la législation relative aux installations classées, toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée à ce réseau collectif d'assainissement et évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines de caractéristiques suffisantes.

✓ En l'absence d'un tel réseau ou dans l'impossibilité technique de se raccorder à celui-ci, les eaux usées doivent être traitées par un dispositif d'assainissement autonome, à la charge exclusive du propriétaire, adapté aux caractéristiques du terrain et conforme aux normes fixées par la réglementation sanitaire en vigueur, au zonage d'assainissement et aux éventuelles contraintes particulières qui pourraient être imposées par les services compétents, en fonction de la nature du sol et du sous-sol. Leur rejet dans le réseau public ou le milieu naturel est soumis aux dispositions législatives et réglementaires en vigueur.

Il doit également pouvoir être déconnecté, pour un raccordement direct de la construction ou de l'installation au réseau collectif lors de la création de ce dernier.

#### ▪ *Eaux pluviales*

Pour tout projet d'aménagement ou de construction, les eaux pluviales devront prioritairement être recueillies, gérées, stockées et/ou infiltrées sur le terrain d'assise du projet, et ce à la charge exclusive du propriétaire ou de l'aménageur, sauf impossibilité technique.

Il devra également être prévu, pour toute construction nouvelle ou extension, un dispositif privé de récupération des eaux de toiture (cuves(s) aérienne(s) ou cuve enterrée), d'une contenance de :

	Construction nouvelle ou extension			
	≤ à 120 m <sup>2</sup>	≤ à 300 m <sup>2</sup>	> à 300 m <sup>2</sup>	> à 500 m <sup>2</sup>
Contenance du système de récupération des eaux pluviales	1 000 L minimum	2 000 L minimum	4 000 L minimum	5 000 L minimum

Dans le cas précis d'une impossibilité technique avérée, les aménagements réalisés devront retarder et limiter l'évacuation des eaux pluviales vers le réseau collecteur, ceci par la réalisation d'aménagement ou d'ouvrages limitant le débit évacué de la propriété (cuve de stockage, bassin de retenue, noues, puisard, etc.). Aussi, les eaux pluviales devront être dépolluées avant leur rejet dans le réseau collectif.

### **3. Électricité - Communication**

Toute construction ou installation nécessitant une alimentation électrique doit être raccordée au réseau public de distribution. Le raccordement des constructions aux réseaux concessionnaires doit être réalisé, sauf impossibilité technique, en souterrain jusqu'à la limite du domaine public en un point à déterminer avec le service gestionnaire du réseau. En cas d'absence de réseau souterrain sur la voie publique, les constructions nouvelles devront prévoir les fourreaux pour le raccordement au réseau lorsqu'il sera réalisé.

Les créations et/ou extensions de réseaux et la réalisation d'équipements afférents (transformateurs, ...) sont à la charge exclusive du propriétaire (ou de l'aménageur), qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

L'éclairage des voiries des opérations d'aménagement doit être réalisé, ceci à sa charge exclusive de l'aménageur.

#### **☐ ARTICLE 1AUe 5 - CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS**

Non réglementé

#### **☐ ARTICLE 1AUe 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Implantation libre

#### **☐ ARTICLE 1AUe 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

##### ***PRINCIPE :***

Les constructions doivent s'implanter soit :

- ✓ En limite séparative, en tenant compte des mesures réglementaires en vigueur pour éviter la propagation des incendies.
- ✓ En respectant une distance de recul minimum correspondant à la hauteur du bâtiment mesurée au point le plus haut divisée par 2, sans être inférieure à 3 mètres.

##### ***EXCEPTIONS :***

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

## ARTICLE 1AUe 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Non réglementé

## ARTICLE 1AUe 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

### **PRINCIPE :**

L'emprise au sol des constructions ne devra pas excéder 75% de la superficie de l'unité foncière supportant le projet.

### **EXCEPTIONS :**

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

## ARTICLE 1AUe 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

### **PRINCIPE :**

#### **1. Condition de mesure**

✓ La hauteur des constructions s'apprécie à partir du niveau du sol existant, avant tous travaux d'exhaussement ou d'excavation exécutés en vue de la réalisation du projet.

#### **2. Hauteur maximale des constructions**

✓ La hauteur maximale des constructions est fixée à 15 m au point le plus haut de la construction.

### **EXCEPTIONS :**

✓ Dans le cadre de réhabilitation, de reconstruction d'un bâtiment après sinistre, ou d'extension de bâtiments existants dont la hauteur est supérieure aux règles ci-dessus, la hauteur du bâtiment initial pourra être respectée, sans que celle-ci soit dépassée.

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

## ❑ ARTICLE 1AUe 11 - ASPECT EXTÉRIEUR

### **PRINCIPE :**

#### **1. Généralités**

En application de l'article R111.21 du Code de l'Urbanisme, le permis de construire peut être refusé, ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, si les constructions et autres modes d'occupation du sol, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrage à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Si les projets architecturaux élaborés dans un esprit d'innovation et d'expérimentation sont à promouvoir, ils devront tenir compte des qualités du tissu urbain et du paysage dans lequel il s'insère.

Dans la mesure du possible, les projets s'inscriront dans une démarche de développement durable et participeront par leur architecture à la mise en œuvre des objectifs de qualité environnementale : orientation optimisée du bâti (façades et surfaces extérieures), dimension et performance thermique des ouvertures et des occultations, isolation par l'extérieur, capteurs solaires...).

#### ***Aussi, sont interdits :***

✓ ***Les pastiches d'architecture archaïque, étrangère et spécifique à une autre région.***

✓ ***L'emploi à nu de matériaux préfabriqués tels que carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, plaques de béton, bardages métalliques non recouverts d'un parement, d'un enduit ou d'une peinture.***

#### **2. Aspect architectural**

##### **▪ Toitures**

Les matériaux de toiture doivent présenter un aspect (nature, forme, couleur) compatible avec l'environnement et l'architecture du bâtiment. Sont exclus les éléments de type plaques métalliques non protégés par un procédé industriel et les autres matériaux non teintés dans la masse.

##### **▪ Clôtures**

Les clôtures et portails doivent être conçus et traités avec simplicité et ne pas créer une gêne pour la circulation. A minima, les clôtures seront constituées d'un grillage ou d'une grille sur poteaux droits.

La clôture sur voie publique sera doublée d'une haie vive ou d'un massif de végétation avec arbres de haute tige.

La hauteur maximale des clôtures est de 2 mètres. Toutefois, cette disposition ne s'applique pas lorsqu'il s'agit de reconstruire un mur à l'identique ou lorsqu'il s'agit de prolonger un mur déjà préexistant situé sur la parcelle ou sur la parcelle adjacente dont la hauteur dépasse celle énoncée précédemment.

### ▪ **Les locaux et équipements techniques**

Les coffrets techniques, compteurs, boîtes aux lettres, abris à poubelles doivent être intégrés dans les constructions ou les clôtures de façon à réduire leur impact visuel.

Les locaux techniques sont intégrés si possible au bâti principal. Dans le cas contraire, ils doivent prendre en compte le bâti annexe, les constructions voisines, la structure végétale existante et les plantations à créer.

Les blocs de climatisation ne devront pas être visibles depuis le domaine public.

### ▪ **Aires de stockage**

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

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

### ▪ **Sous-sols**

Non réglementé

### **EXCEPTIONS :**

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

### **ARTICLE 1AUe 12 - STATIONNEMENT DES VÉHICULES**

Les places réservées au stationnement des véhicules doivent :

- ✓ Correspondre aux besoins des constructions admises dans la zone et notamment à leurs fonctions,
- ✓ Être réalisées en dehors des voies publiques.

Aussi, conformément à la loi sur l'eau, l'aménagement des aires de stationnement doit privilégier l'utilisation de matériaux poreux ou la mise en œuvre de techniques compensatrices, ceci pour limiter l'imperméabilisation des sols (cf. Article 1AUe 3 - Accès et voirie).

De plus, les bâtiments à usage industriel ou tertiaire doivent prévoir des infrastructures permettant le stationnement sécurisé des vélos conforme aux exigences du CCH (Code de la Construction et de l'Habitation).

### **❑ ARTICLE 1AUe 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

L'implantation des constructions doit respecter au mieux la végétation existante. Ainsi, les plantations existantes (haies et arbres) devront être maintenues dans la mesure du possible ou devront être reconstituées ou remplacées par des plantations équivalentes.

Les espaces libres de toute construction, privés ou communs, devront être paysagés (végétalisés et/ou minéralisés) afin d'améliorer le cadre de vie, d'optimiser la gestion des eaux pluviales et de réduire les pics thermiques.

Les aires de stationnement doivent être plantées.

Les bâtiments à caractère utilitaire (hangar, appentis, entrepôts, etc.) et les dépôts doivent être accompagnés d'un traitement végétal favorisant leur insertion dans le paysage.

Les haies devront tendre à s'imprégner des haies bocagères nivernaises, dans leurs constitutions, leurs aspects et leurs formes. Ainsi, elles seront de préférence composées de deux essences locales (aubépine, buis, charme commun, cornouiller, églantier, fusain, groseillier, murier, noisetier, prunellier, viorne, etc.). En revanche, les haies composées de thuyas et autres conifères (cyprès,...) sont interdites.

### **❑ ARTICLE 1AUe 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Non réglementé

### **❑ ARTICLE 1AUe 15 - LES OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMÉNAGEMENT, EN MATIÈRE DE PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Les constructions devront à minima respecter la réglementation thermique en vigueur au moment du dépôt du permis de construire.

### **❑ ARTICLE 1AUe 16 - LES OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMÉNAGEMENTS, EN MATIÈRE D'INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES**

Les nouvelles constructions devront prévoir les installations et les aménagements nécessaires (fourreaux, chambres, etc.) pour pouvoir, dès que le réseau sera présent, se raccorder à la fibre optique.

***TITRE IV -  
DISPOSITIONS APPLICABLES  
AUX ZONES AGRICOLES***

# CHAPITRE 1 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A

## ❑ CARACTÈRE DE LA ZONE

La zone A est une zone à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et à l'exploitation agricole sont seules autorisées en zone A.

Elle comprend 1 sous-secteur :

- ✓ Le secteur Am, à vocation agricole, et notamment de maraichage.

## ❑ ARTICLE A 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article 2 et les occupations et utilisations du sol autorisées à l'article 2, si elles ne respectent pas les conditions énoncées.

## ❑ ARTICLE A 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont admis, sous réserve du respect des distances de réciprocité liées à la réglementation applicable à certaines constructions :

- ✓ Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (transformateur, pompe de relèvement, etc.) sous réserve d'une bonne intégration dans leur environnement
- ✓ Les constructions et installations nécessaires à l'activité agricole y compris les serres de production et de commercialisation
- ✓ Les installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE) liées à l'exercice d'une activité agricole
- ✓ Les constructions à usage d'habitation seulement si elles sont directement liées et nécessaires à l'activité agricole (logement de l'exploitant lui-même) et si elles sont implantées à proximité immédiate des bâtiments principaux d'exploitation
- ✓ Les constructions et installations permettant l'exercice d'une activité complémentaire à l'activité principale, telles que :
  - la transformation, le conditionnement ou la vente des produits de l'exploitation
  - des activités de diversification du revenu agricole liées à l'accueil touristique (ferme auberge, ferme équestre, gîtes ruraux et formules dérivées) à condition qu'elles soient réalisées dans des bâtiments existants et sous réserve que l'activité agricole reste l'activité principale
  - des activités de diversification du revenu agricole liées à la production d'énergies renouvelables, ceci tout en respectant l'article L151-11 du code de l'Urbanisme\*. Aussi, conformément au SCOT du Grand Nevers, aucun équipement de production d'énergie photovoltaïque au sol n'est autorisé sur des espaces naturels.
- ✓ Les exhaussements et affouillements lorsqu'ils sont nécessaires pour des raisons techniques de construction ou de sécurité (création de réserve incendie par exemple)
- ✓ Les abris de prairie nécessaires à l'élevage et abreuvoirs, sous réserve qu'ils s'intègrent parfaitement au site.
- ✓ Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériels agricoles agréées.

\* Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs sont autorisées dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

## □ **ARTICLE A 3 - ACCÈS ET VOIRIE**

### **1. Accès**

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile ou à défaut, une servitude de passage suffisante instituée par acte authentique ou par voie judiciaire.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de manière à apporter la moindre gêne à la circulation publique tout en respectant les normes de sécurité routière, notamment en terme de visibilité. Les caractéristiques des accès publics ou privés doivent également permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte contre l'incendie, protection civile, ramassage des ordures ménagères.

En bordure de voies à grande circulation et en absence d'autre voie publique ou privée de desserte, l'accès direct de toute construction à cette voie est autorisé sous réserve de la réalisation d'aménagements, à la charge du demandeur, propre à assurer la sécurité des usagers de la route et adaptés au trafic induit en entrée et en sortie.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celles de ces voies qui présenteraient une gêne ou un risque pour la sécurité des usagers peut être interdit.

### **2. Voiries**

Le dimensionnement des voies automobiles doit être adapté à la nature et à l'importance des usages supportés et correspondre aux besoins des opérations desservies.

Les voies nouvelles doivent s'intégrer correctement au fonctionnement général de la circulation en place, ceci en respectant les normes de sécurité routière, notamment en terme de visibilité.

Aussi, les voies en impasse sans aire de retournement sont interdites. Elles devront présenter des caractéristiques adaptées :

- ✓ A l'approche du matériel des services d'incendie et de secours,
- ✓ Au dispositif de ramassage des ordures ménagères en vigueur.

Pour limiter l'imperméabilisation des sols et ses effets néfastes, l'aménagement des voiries et aires de stationnement doit tendre à :

- ✓ Limiter l'asphaltage aux seules voies de circulation motorisées (voies principales et voies de desserte),
- ✓ Privilégier l'utilisation de matériaux poreux pour les liaisons douces (piétonnes ou semi-piétonnes) et les voies de desserte desservant 1 ou 2 logements,
- ✓ Privilégier les techniques compensatrices permettant aux voiries et aires de stationnement de recevoir et gérer les eaux de pluie et de ruissellement (exemples : chaussée drainante ou à structure réservoir, noues...).

## ❑ **ARTICLE A 4 - DESSERTE PAR LES RÉSEAUX**

### **1. Alimentation en eau potable**

Toute construction ou installation nouvelle, qui de par sa destination requiert une alimentation en eau, doit être :

- ✓ Desservie par une conduite de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes,
- ✓ Raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable,
- ✓ Equipées, selon les cas, d'un dispositif anti-retour d'eau.

### **2. Assainissement**

Tout raccordement au réseau collectif sera exécuté suivant les prescriptions spécifiques d'une autorisation prise à la suite d'une demande spéciale du pétitionnaire intéressé auprès du gestionnaire du réseau.

#### ▪ **Eaux usées**

- ✓ Dès lors qu'un réseau d'assainissement collectif se situe à proximité immédiate, toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée à ce réseau collectif d'assainissement et évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines de caractéristiques suffisantes.
- ✓ En l'absence d'un tel réseau ou dans l'impossibilité technique de se raccorder à celui-ci, les eaux usées doivent être traitées par un dispositif d'assainissement autonome, à la charge exclusive du propriétaire, adapté aux caractéristiques du terrain et conforme aux normes fixées par la réglementation en vigueur. Sa mise en service est subordonnée à l'autorisation de l'autorité compétente. Il doit également pouvoir être déconnecté, pour un raccordement direct de la construction ou de l'installation au réseau collectif lors de la création de ce dernier.

#### ▪ **Eaux pluviales**

Pour tout projet d'aménagement ou de construction, les eaux pluviales devront prioritairement être recueillies, gérées, stockées et/ou infiltrées sur le terrain d'assise du projet, et ce à la charge exclusive du propriétaire ou de l'aménageur, sauf impossibilité technique.

Dans le cas précis d'une impossibilité technique avérée, les aménagements réalisés devront retarder et limiter l'évacuation des eaux pluviales vers le réseau collecteur, ceci par la réalisation d'aménagement ou d'ouvrages limitant le débit évacué de la propriété (cuve de stockage, bassin de retenue, noues, puisard, etc.).

Tout rejet doit être conforme aux prescriptions d'hygiène en vigueur. Il est interdit d'évacuer des eaux pluviales dans les ouvrages d'eaux usées.

### **3. Électricité - Communication**

Toute construction ou installation nécessitant une alimentation électrique doit être raccordée au réseau public de distribution. Le raccordement des constructions aux réseaux concessionnaires doit être réalisé, sauf impossibilité technique, en souterrain jusqu'à la limite du domaine public en un point à déterminer avec le service gestionnaire du réseau. En cas d'absence de réseau souterrain sur la voie publique, les constructions nouvelles devront prévoir les fourreaux pour le raccordement au réseau lorsqu'il sera réalisé.

Les créations et/ou extensions de réseaux et la réalisation d'équipements afférents (transformateurs, ...) sont à la charge exclusive du propriétaire (ou de l'aménageur), qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

L'éclairage des voiries des opérations d'aménagement doit être réalisé, ceci à sa charge exclusive de l'aménageur.

#### **❑ ARTICLE A 5 - CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS**

Non réglementé

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

##### ***PRINCIPE :***

Aucune construction ne devra être située à moins de 100 mètres de l'autoroute A 77.

##### ***EXCEPTIONS :***

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

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

#### **❑ ARTICLE A 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

##### ***PRINCIPE :***

Les constructions doivent s'implanter soit :

✓ En limite séparative,

✓ En respectant une distance de recul minimum correspondant à la hauteur du bâtiment mesurée au point le plus haut divisée par 2, sans être inférieure à 3 mètres.

##### ***EXCEPTIONS :***

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

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

#### **❑ ARTICLE A 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ**

Non réglementé

#### **❑ ARTICLE A 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

Non réglementé

## **□ ARTICLE A 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur maximale des constructions est fixée à 15 m au point le plus haut de la construction.

Cette limitation de hauteur ne s'applique pas aux silos à grains, ainsi qu'aux dispositifs de production d'énergies renouvelables.

## **□ ARTICLE A 11 - ASPECT EXTÉRIEUR**

### ***PRINCIPE :***

#### **1. Généralités**

En application de l'article R111.21 du Code de l'Urbanisme, le permis de construire peut être refusé, ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, si les constructions et autres modes d'occupation du sol, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrage à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Si les projets architecturaux élaborés dans un esprit d'innovation et d'expérimentation sont à promouvoir, ils devront tenir compte des qualités du tissu urbain et du paysage dans lequel il s'insère.

Dans la mesure du possible, les projets s'inscriront dans une démarche de développement durable et participeront par leur architecture à la mise en œuvre des objectifs de qualité environnementale : orientation optimisée du bâti (façades et surfaces extérieures), dimension et performance thermique des ouvertures et des occultations, isolation par l'extérieur, capteurs solaires...).

#### ***Aussi, sont interdits :***

✓ ***Les pastiches d'architecture archaïque, étrangère et spécifique à une autre région.***

✓ ***L'emploi à nu de matériaux préfabriqués tels que carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, plaques de béton, bardages métalliques non recouverts d'un parement, d'un enduit ou d'une peinture.***

#### **2. Aspect architectural**

##### **▪ Toitures**

✓ ***Les bâtiments agricoles***

Les toitures des bâtiments agricoles doivent comporter à minima un pan, avec une pente de minimum 10° ; à l'exception des constructions comportant des équipements de production d'énergie renouvelable (panneaux solaires, éoliennes...) ou disposant d'une toiture terrasse végétalisée. Cette disposition ne s'applique pas aux silos ainsi qu'aux tunnels.

✓ ***Maisons d'habitation***

Les toitures auront un minimum de 2 pans, sauf pour : les exceptions justifiées par la situation des immeubles (angles de rue appelant une croupe ou un retour de toiture par exemple), les toitures terrasses, les vérandas ou un projet de création architecturale.

Les toitures terrasses sont autorisées. Elles doivent être traitées avec des matériaux de revêtement autre qu'une simple protection d'étanchéité. Un revêtement végétalisé (sédums, gazon, plantations...) est à privilégier.

Les toitures doivent être réalisées avec des matériaux d'aspect et de couleur similaire à l'ardoise ou à la tuile terre cuite (orangé à brun). Les toitures peuvent aussi être réalisées en zinc, bac-acier, etc. Elles peuvent également être végétalisées dans le cadre d'un projet de création architecturale.

Les matériaux de toiture en verre ou transparent sont autorisés notamment pour les puits de lumière, vérandas et jardins d'hiver. Les matériaux et appareils techniques s'inscrivant dans une démarche de développement durable (panneaux solaires,...) sont autorisés. En revanche, les matériaux d'aspect peu nobles (tels que la tôle galvanisée ou ondulée, la fibre-ciment non teintée...) sont interdits. Les paraboles sont à implanter, dans la mesure du possible, sur une face non visible depuis l'espace public.

En cas d'extension, les nouvelles toitures doivent reprendre le matériau du bâtiment existant, sauf dans le cas de matériaux interdits par le présent règlement ou dans le cas d'un projet de création architecturale.

Aussi, pour les constructions existantes (constructions dont la date d'achèvement est de plus de deux ans), une isolation par surélévation peut être autorisée jusqu'à 30 cm au-dessus de la hauteur maximale prévue par le règlement du PLU, comme le permet l'article L 152-5 du code de l'Urbanisme. Cependant, la surélévation doit être adaptée au mode constructif et aux caractéristiques techniques et architecturales de la toiture et ne doit pas porter atteinte à la qualité architecturale du bâtiment et à son insertion dans le cadre bâti environnant.

#### ✓ *Les Annexes*

Les toitures des annexes doivent tendre à s'harmoniser avec la construction principale.

#### ▪ **Eclairage des combles**

Les lucarnes et les châssis devront être adaptés au style de l'immeuble et être disposés en fonction de l'ordonnement général propre à la façade.

#### ▪ **Façades**

##### ✓ *Éléments extérieurs*

Les coffrets techniques doivent être intégrés dans les constructions, aux murs de clôture ou à l'intérieur de la haie de clôture.

Les appareils de climatisation et les pompes à chaleur sont interdits sur les façades vues depuis l'espace public, à moins d'être placés en bas et masqués (végétation...).

Les citernes de combustibles, les récupérateurs d'eaux pluviales et les composteurs doivent être soit dissimulés derrière un écran végétal ou ne pas être visibles depuis le domaine public.

##### ✓ *Matériaux et couleurs des façades*

Les façades doivent être enduites ou peintes à moins que les matériaux utilisés soient, de par leur nature et leur mise en œuvre, d'une qualité suffisante pour rester apparents (bois, bardage métallique teinté...). Les soubassements des bâtiments d'activités en agglomérés doivent être enduits ou masqués.

Les matériaux et couleurs des annexes et extensions doivent tendre à s'harmoniser avec la teinte dominante de la construction principale, sauf dans le cas d'un projet de création architecturale.

Pour les constructions existantes (constructions dont la date d'achèvement est de plus de deux ans), la mise en œuvre d'une isolation en saillie ou d'un dispositif de protection contre le rayonnement solaire peut justifier un dépassement de 30 cm maximum par rapport aux règles d'implantation des constructions du règlement du PLU, comme le permet l'article L 152-5 du code de l'Urbanisme.

Cependant, la surépaisseur doit être adaptée au mode constructif et aux caractéristiques techniques et architecturales de la façade et ne doit pas porter atteinte à la qualité architecturale du bâtiment et à son insertion dans le cadre bâti environnant. Elle ne doit pas non plus porter atteinte à la circulation piétonne et/ou automobile.

#### ✓ *Volets et percements des façades*

Les systèmes de fermetures (volets, etc.) doivent être en adéquation avec l'architecture et l'aspect du bâtiment.

Les coffres de volets roulants sont autorisés. Pour les nouvelles constructions, ils ne devront pas être visibles extérieurement.

#### ▪ **Clôtures**

*Rappel : l'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable sur l'ensemble du territoire.*

La hauteur des clôtures s'apprécie à partir du niveau du sol existant, avant tous travaux d'exhaussement ou d'excavation exécutés en vue de la réalisation du projet.

La hauteur maximale des clôtures est de 2 mètres. Toutefois, cette disposition ne s'applique pas lorsqu'il s'agit de reconstruire un mur à l'identique ou lorsqu'il s'agit de prolonger un mur déjà préexistant situé sur la parcelle ou sur la parcelle adjacente dont la hauteur dépasse celle énoncée précédemment.

Les clôtures anciennes en maçonnerie traditionnelle et les ouvrages en ferronnerie seront à conserver ou à restaurer.

Tant en bordure des voies qu'entre les propriétés, les clôtures (mur, haie végétale, etc.) doivent tendre à s'harmoniser (hauteur, couleur...) entre elles, avec la rue, les constructions existantes sur la propriété et dans le voisinage. Aussi, un mur peut-être rehaussé d'une grille ou de tout autre système à claire-voie et être doublé éventuellement d'une haie.

Les clôtures à proximité immédiate des accès des établissements et des carrefours des voies ouvertes à la circulation doivent être établies de telle sorte qu'elles ne créent pas de gêne pour la circulation publique, notamment en diminuant la visibilité.

#### **EXCEPTIONS :**

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

#### **ARTICLE A 12 - STATIONNEMENT DES VÉHICULES**

Non réglementé

### **❑ ARTICLE A 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

L'implantation des constructions doit respecter au mieux la végétation existante. Ainsi, les plantations existantes (haies et arbres) devront être maintenues dans la mesure du possible ou devront être reconstituées ou remplacées par des plantations équivalentes.

Les dépôts, stockages et bâtiments d'activité agricole devront être accompagnés d'un traitement végétal favorisant leur insertion dans le paysage.

Les haies devront tendre à s'imprégner des haies bocagères nivernaises, dans leurs constitutions, leurs aspects et leurs formes. Ainsi, elles seront de préférence composées de deux essences locales (aubépine, buis, charme commun, cornouiller, églantier, fusain, groseillier, murier, noisetier, prunellier, viorne, etc.). En revanche, les haies composées de thuyas et autres conifères (cyprès,...) sont interdites.

### **❑ ARTICLE A 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Non réglementé

### **❑ ARTICLE A 15 - LES OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMÉNAGEMENT, EN MATIÈRE DE PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Les constructions devront à minima respecter la réglementation thermique en vigueur au moment du dépôt du permis de construire.

### **❑ ARTICLE A 16 - LES OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMÉNAGEMENTS, EN MATIÈRE D'INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES**

Les nouvelles constructions devront prévoir les installations et les aménagements nécessaires (fourreaux, chambres, etc.) pour pouvoir, dès que le réseau sera présent, se raccorder à la fibre optique.

***TITRE V -  
DISPOSITIONS APPLICABLES  
AUX ZONES NATURELLES***

# CHAPITRE 1 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N

## ❑ CARACTÈRES ET VOCATION DES ZONES

La zone N est une zone naturelle et forestière. Peuvent être classées en zone naturelle et forestière, les secteurs de la commune équipés ou non, à protéger en raison soit, de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels.

La zone N est divisée en secteurs :

- ✓ Le secteur Nh, à vocation d'habitat où seules les annexes et les extensions des constructions existantes sont autorisées.
- ✓ Le secteur Nl, à vocation d'équipements sportifs et de loisirs
- ✓ Le secteur Ni, inondable

Le secteur Ni correspond au Plan de Prévention du Risque inondation (PPRi) Loire Val de Nevers. Les pétitionnaires voulant réaliser des aménagements dans ce secteur sont invités à consulter et respecter le règlement du PPRi.

## ❑ ARTICLE N 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article 2 et les occupations et utilisations du sol autorisées à l'article 2, si elles ne respectent pas les conditions énoncées.

## ❑ ARTICLE N 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics sont autorisées, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

Dans toute la zone N, sont autorisées :

- ✓ Les abris pour animaux et abreuvoirs, sous réserve qu'ils s'intègrent parfaitement au site
  - ✓ Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériels agricoles agréées
  - ✓ Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation forestière
  - ✓ Les constructions et installations nécessaires au bon fonctionnement des services publics et d'intérêt collectif (lignes de transports d'électricité, transformateurs, château d'eau...), sous réserve d'une bonne intégration dans leur environnement
  - ✓ Les constructions et installations liées à la production d'énergies renouvelables, ceci tout en respectant l'article L151-11 du code de l'Urbanisme\*.
- Aussi, conformément au SCOT du Grand Nevers, aucun équipement de production d'énergie photovoltaïque au sol n'est autorisé sur des espaces naturels.

\* Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs sont autorisées dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

En secteur Nh, seules sont autorisées :

- ✓ Les extensions des constructions existantes, ceci dans la continuité du bâtiment principal et dans une limite de 30% de la surface de plancher existante au moment du dépôt du permis de construire (ou de la déclaration préalable de travaux).
- ✓ La construction et l'extension d'annexes (abris de jardin, piscines, garages, ateliers, appentis, etc.)

En secteur Nl, seules sont autorisées :

- ✓ Les constructions et installations liées aux activités sportives, de loisirs ou maraichères
- ✓ Les aires de stationnement
- ✓ Les terrains de camping
- ✓ Les parcs résidentiels de loisirs
- ✓ La construction et l'extension d'annexes (abris de jardin, piscines, garages, ateliers, appentis, etc.)

En secteur Ni, seules sont autorisées :

- ✓ Les constructions légères de faible emprise nécessaires à l'observation du milieu naturel ou correspondant à l'aménagement d'espaces verts ouverts au public

## **ARTICLE N 3 - ACCÈS ET VOIRIE**

### **1. Accès**

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile ou à défaut, une servitude de passage suffisante instituée par acte authentique ou par voie judiciaire.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de manière à apporter la moindre gêne à la circulation publique tout en respectant les normes de sécurité routière, notamment en terme de visibilité. Les caractéristiques des accès publics ou privés doivent également permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte contre l'incendie, protection civile, ramassage des ordures ménagères.

En bordure de voies à grande circulation et en absence d'autre voie publique ou privée de desserte, l'accès direct de toute construction à cette voie est autorisé sous réserve de la réalisation d'aménagements, à la charge du demandeur, propre à assurer la sécurité des usagers de la route et adaptés au trafic induit en entrée et en sortie.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celles de ces voies qui présenteraient une gêne ou un risque pour la sécurité des usagers peut être interdit.

## 2. Voiries

Le dimensionnement des voies automobiles doit être adapté à la nature et à l'importance des usages supportés et correspondre aux besoins des opérations desservies.

Les voies nouvelles doivent s'intégrer correctement au fonctionnement général de la circulation en place, ceci en respectant les normes de sécurité routière, notamment en terme de visibilité.

Aussi, les voies en impasse sans aire de retournement sont interdites. Elles devront présenter des caractéristiques adaptées :

- ✓ A l'approche du matériel des services d'incendie et de secours,
- ✓ Au dispositif de ramassage des ordures ménagères en vigueur.

Pour limiter l'imperméabilisation des sols et ses effets néfastes, l'aménagement des voiries et aires de stationnement doit tendre à :

- ✓ Limiter l'asphaltage aux seules voies de circulation motorisées (voies principales et voies de desserte),
- ✓ Privilégier l'utilisation de matériaux poreux pour les liaisons douces (piétonnes ou semi-piétonnes) et les voies de desserte desservant 1 ou 2 logements,
- ✓ Privilégier les techniques compensatrices permettant aux voiries et aires de stationnement de recevoir et gérer les eaux de pluie et de ruissellement (exemples : chaussée drainante ou à structure réservoir, noues...).

## ARTICLE N 4 - DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

### 1. Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle, qui de par sa destination requiert une alimentation en eau, doit être :

- ✓ Desservie par une conduite de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes,
- ✓ Raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable,
- ✓ Equipées, selon les cas, d'un dispositif anti-retour d'eau.

### 2. Assainissement

Tout raccordement au réseau collectif sera exécuté suivant les prescriptions spécifiques d'une autorisation prise à la suite d'une demande spéciale du pétitionnaire intéressé auprès du gestionnaire du réseau.

#### ▪ *Eaux usées*

- ✓ Dès lors qu'un réseau d'assainissement collectif se situe à proximité immédiate, toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée à ce réseau collectif d'assainissement et évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines de caractéristiques suffisantes.

✓ En l'absence d'un tel réseau ou dans l'impossibilité technique de se raccorder à celui-ci, les eaux usées doivent être traitées par un dispositif d'assainissement autonome, à la charge exclusive du propriétaire, adapté aux caractéristiques du terrain et conforme aux normes fixées par la réglementation en vigueur. Sa mise en service est subordonnée à l'autorisation de l'autorité compétente. Il doit également pouvoir être déconnecté, pour un raccordement direct de la construction ou de l'installation au réseau collectif lors de la création de ce dernier.

#### ▪ **Eaux pluviales**

Pour tout projet d'aménagement ou de construction, les eaux pluviales devront prioritairement être recueillies, gérées, stockées et/ou infiltrées sur le terrain d'assise du projet, et ce à la charge exclusive du propriétaire ou de l'aménageur, sauf impossibilité technique.

Dans le cas précis d'une impossibilité technique avérée, les aménagements réalisés devront retarder et limiter l'évacuation des eaux pluviales vers le réseau collecteur, ceci par la réalisation d'aménagement ou d'ouvrages limitant le débit évacué de la propriété (cuve de stockage, bassin de retenue, noues, puisard, etc.).

Tout rejet doit être conforme aux prescriptions d'hygiène en vigueur. Il est interdit d'évacuer des eaux pluviales dans les ouvrages d'eaux usées.

### **3. Électricité - Communication**

Toute construction ou installation nécessitant une alimentation électrique doit être raccordée au réseau public de distribution. Le raccordement des constructions aux réseaux concessionnaires doit être réalisé, sauf impossibilité technique, en souterrain jusqu'à la limite du domaine public en un point à déterminer avec le service gestionnaire du réseau. En cas d'absence de réseau souterrain sur la voie publique, les constructions nouvelles devront prévoir les fourreaux pour le raccordement au réseau lorsqu'il sera réalisé.

Les créations et/ou extensions de réseaux et la réalisation d'équipements afférents (transformateurs, ...) sont à la charge exclusive du propriétaire (ou de l'aménageur), qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

L'éclairage des voiries des opérations d'aménagement doit être réalisé, ceci à sa charge exclusive de l'aménageur.

#### **❑ ARTICLE N 5 - CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS**

Non réglementé

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

Sans objet

## **□ ARTICLE N 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

### **PRINCIPE :**

#### **▪ Construction(s) principale(s)**

Les constructions doivent s'implanter soit :

- ✓ En limite séparative,
- ✓ En respectant une distance de recul minimum correspondant à la hauteur du bâtiment mesurée au point le plus haut divisée par 2, sans être inférieure à 3 mètres.

#### **▪ Les annexes**

Pour les annexes, l'implantation devra se faire soit :

- ✓ En limite séparative
- ✓ En respectant une distance d'un mètre minimum.

### **EXCEPTIONS :**

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

## **□ ARTICLE N 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ**

La construction d'annexes en secteur Nh devra être établit dans un rayon de 30 m autour de la construction principale.

## **□ ARTICLE N 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

Dans le secteur Ni, se reporter au « PPRI Loire Val de Nevers »

Pour les autres secteurs de la zone : non réglementé.

## **□ ARTICLE N 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur maximale des constructions et extensions est fixée à 15 m au point le plus haut de la construction. En zone Nh, la hauteur maximale des annexes est limitée à 7 m au point le plus haut de la construction.

Cette limitation de hauteur ne s'applique pas aux dispositifs de production d'énergies renouvelables.

## ▣ ARTICLE N 11 - ASPECT EXTÉRIEUR

### **PRINCIPE :**

#### **1. Généralités**

En application de l'article R111.21 du Code de l'Urbanisme, le permis de construire peut être refusé, ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, si les constructions et autres modes d'occupation du sol, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrage à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Si les projets architecturaux élaborés dans un esprit d'innovation et d'expérimentation sont à promouvoir, ils devront tenir compte des qualités du tissu urbain et du paysage dans lequel il s'insère.

Dans la mesure du possible, les projets s'inscriront dans une démarche de développement durable et participeront par leur architecture à la mise en œuvre des objectifs de qualité environnementale : orientation optimisée du bâti (façades et surfaces extérieures), dimension et performance thermique des ouvertures et des occultations, isolation par l'extérieur, capteurs solaires...).

#### ***Aussi, sont interdits :***

✓ ***Les pastiches d'architecture archaïque, étrangère et spécifique à une autre région.***

✓ ***L'emploi à nu de matériaux préfabriqués tels que carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, plaques de béton, bardages métalliques non recouverts d'un parement, d'un enduit ou d'une peinture.***

#### **2. Aspect architectural**

En secteur Nl et Ni :

Non réglementé

En secteur Nh :

#### **▪ Toitures**

✓ ***Pour les constructions existantes***

Les matériaux d'aspect peu nobles (tels que la tôle galvanisée ou ondulée, la fibre-ciment non teintée...) sont interdits.

Aussi, pour les constructions existantes (constructions dont la date d'achèvement est de plus de deux ans), une isolation par surélévation peut être autorisée jusqu'à 30 cm au-dessus de la hauteur maximale prévue par le règlement du PLU, comme le permet l'article L 152-5 du code de l'Urbanisme. Cependant, la surélévation doit être adaptée au mode constructif et aux caractéristiques techniques et architecturales de la toiture et ne doit pas porter atteinte à la qualité architecturale du bâtiment et à son insertion dans le cadre bâti environnant.

✓ *Pour les extensions des constructions existantes*

Toute extension d'une construction existante doit s'harmoniser à la composition existante. Ainsi, les nouvelles toitures doivent reprendre le matériau du bâtiment existant, sauf dans le cas de matériaux interdits par le présent règlement ou dans le cas d'un projet de création architecturale. Les matériaux d'aspect brillant (hors panneaux solaires, zinc, bac acier, verre) ou peu nobles (tels que la tôle galvanisée ou ondulée, la fibre-ciment non teintée...) sont interdits.

✓ *Les Annexes*

Les toitures des annexes doivent tendre à s'harmoniser avec la construction principale.

▪ **Eclairage des combles**

Les lucarnes et les châssis devront être adaptés au style de l'immeuble et disposés en fonction de l'ordonnancement général propre à la façade.

▪ **Façades**

✓ *Éléments extérieurs*

Les coffrets techniques doivent être intégrés dans les constructions, aux murs de clôture ou à l'intérieur de la haie de clôture.

Les appareils de climatisation et les pompes à chaleur sont interdits sur les façades vues depuis l'espace public, à moins d'être placés en bas et masqués (végétation...).

Les citernes de combustibles, les récupérateurs d'eaux pluviales et les composteurs doivent être soit dissimulés derrière un écran végétal ou ne pas être visibles depuis le domaine public.

✓ *Matériaux et couleurs des façades*

Les façades doivent être enduites ou peintes à moins que les matériaux utilisés soient, de par leur nature et leur mise en œuvre, d'une qualité suffisante pour rester apparents (bois, bardage métallique teinté...). Les soubassements des bâtiments d'activités en agglomérés doivent être enduits ou masqués.

Les matériaux et couleurs des annexes et extensions doivent tendre à s'harmoniser avec la teinte dominante de la construction principale, sauf dans le cas d'un projet de création architecturale.

Pour les constructions existantes (constructions dont la date d'achèvement est de plus de deux ans), la mise en œuvre d'une isolation en saillie ou d'un dispositif de protection contre le rayonnement solaire peut justifier un dépassement de 30 cm maximum par rapport aux règles d'implantation des constructions du règlement du PLU, comme le permet l'article L 152-5 du code de l'Urbanisme.

Cependant, la surépaisseur doit être adaptée au mode constructif et aux caractéristiques techniques et architecturales de la façade et ne doit pas porter atteinte à la qualité architecturale du bâtiment et à son insertion dans le cadre bâti environnant. Elle ne doit pas non plus porter atteinte à la circulation piétonne et/ou automobile.

✓ *Percements des façades*

Les systèmes de fermetures (volets, etc.) doivent être en adéquation avec l'architecture et l'aspect du bâtiment.

Les coffres de volets roulants sont autorisés. Pour les nouvelles constructions ou extensions, ils ne devront pas être visibles extérieurement.

## ▪ Clôtures

*Rappel : l'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable sur l'ensemble du territoire.*

La hauteur des clôtures s'apprécie à partir du niveau du sol existant, avant tous travaux d'exhaussement ou d'excavation exécutés en vue de la réalisation du projet.

La hauteur maximale des clôtures est de 2 mètres. Toutefois, cette disposition ne s'applique pas lorsqu'il s'agit de reconstruire un mur à l'identique ou lorsqu'il s'agit de prolonger un mur déjà préexistant situé sur la parcelle ou sur la parcelle adjacente dont la hauteur dépasse celle énoncée précédemment.

Les clôtures anciennes en maçonnerie traditionnelle et les ouvrages en ferronnerie seront à conserver ou à restaurer.

Tant en bordure des voies qu'entre les propriétés, les clôtures (mur, haie végétale, etc.) doivent tendre à s'harmoniser (hauteur, couleur...) entre elles, avec la rue, les constructions existantes sur la propriété et dans le voisinage. Aussi, un mur peut-être rehaussé d'une grille ou de tout autre système à claire-voie et être doublé éventuellement d'une haie.

Les clôtures à proximité immédiate des accès des établissements et des carrefours des voies ouvertes à la circulation doivent être établies de telle sorte qu'elles ne créent pas de gêne pour la circulation publique, notamment en diminuant la visibilité.

### **EXCEPTIONS :**

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

## ❑ ARTICLE N 12 - STATIONNEMENT DES VÉHICULES

Les places réservées au stationnement des véhicules doivent correspondre aux besoins des constructions et aménagements admis dans la zone et être réalisés en dehors des voies ouvertes à la circulation publique.

Aussi, conformément à la loi sur l'eau, l'aménagement des aires de stationnement doit privilégier l'utilisation de matériaux poreux ou la mise en œuvre de techniques compensatrices, ceci pour limiter l'imperméabilisation des sols (cf. Article N 3 - Accès et voirie).

De plus, les immeubles d'habitation et/ou de bureaux doivent prévoir des infrastructures permettant le stationnement sécurisé des vélos conforme aux exigences du CCH (Code de la Construction et de l'Habitation).

### **□ ARTICLE N 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

L'implantation des constructions doit respecter au mieux la végétation existante. Ainsi, les plantations existantes (haies et arbres) devront être maintenues dans la mesure du possible ou devront être reconstituées ou remplacées par des plantations équivalentes.

Les espaces libres de toute construction, privés ou communs, devront être paysagés (végétalisés et/ou minéralisés) afin d'améliorer le cadre de vie, d'optimiser la gestion des eaux pluviales et de réduire les pics thermiques.

Les aires de stationnement doivent être plantées.

Les bâtiments à caractère utilitaire (hangar, appentis, entrepôts, etc.) et les dépôts doivent être accompagnés d'un traitement végétal favorisant leur insertion dans le paysage.

Les haies devront tendre à s'imprégner des haies bocagères nivernaises, dans leurs constitutions, leurs aspects et leurs formes. Ainsi, elles seront de préférence composées de deux essences locales (aubépine, buis, charme commun, cornouiller, églantier, fusain, groseillier, murier, noisetier, prunellier, viorne, etc.). En revanche, les haies composées de thuyas et autres conifères (cyprès,...) sont interdites.

### **□ ARTICLE N 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Non réglementé

### **□ ARTICLE N 15 - LES OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMÉNAGEMENT, EN MATIÈRE DE PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Les constructions devront à minima respecter la réglementation thermique en vigueur au moment du dépôt du permis de construire.

### **□ ARTICLE N 16 - LES OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMÉNAGEMENTS, EN MATIÈRE D'INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES**

Les nouvelles constructions devront prévoir les installations et les aménagements nécessaires (fourreaux, chambres, etc.) pour pouvoir, dès que le réseau sera présent, se raccorder à la fibre optique.