

**Département de la Nièvre**  
**Communauté de communes du Bon Pays**

**PLAN LOCAL D'URBANISME**

**3 — Règlement Modifié**

	Délibération du conseil communautaire en date du :
P.L.U. :	
Approbation :	6 Mars 2009
Modifications :	17 septembre 2012, 26 septembre 2019, 20 octobre 2022
Révisions simplifiées :	
Mises à jour :	

# SOMMAIRE

<b>I. DISPOSITIONS GENERALES.....</b>	<b>3</b>
<b>II. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES.....</b>	<b>9</b>
☐ CHAPITRE I - ZONE UB .....	10
☐ CHAPITRE II -ZONE UD.....	14
☐ CHAPITRE III - ZONE UL.....	18
<b>III. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER.....</b>	<b>21</b>
☐ CHAPITRE IV - ZONE 1 AU.....	22
☐ CHAPITRE V -ZONE 2 AUE.....	26
<b>IV. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES ET NATURELLES.....</b>	<b>28</b>
☐ CHAPITRE VI - ZONE A .....	29
☐ CHAPITRE VII - ZONE N .....	33
<b>V. ANNEXES.....</b>	<b>38</b>

# I-DISPOSITIONS GENERALES

Le présent règlement est établi conformément aux dispositions du code de l'urbanisme

## CHAPITRE 1 : CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL

Le présent règlement s'applique à la totalité du territoire de la communauté de communes « LE BON PAYS » composée des communes de :

- BALLERAY
- OUROUER
- NOLAY
- POISEUX

## CHAPITRE 2 : PORTEE PERSPECTIVE DU REGLEMENT A L'EGARD D'AUTRES LEGISLATIONS ET REGLEMENTATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS

Sont et demeurent notamment applicables au territoire intercommunal :

Les articles des règles générales d'urbanisme mentionnées à l'article R111-1 du code de l'urbanisme, à savoir les articles R111-2, R111-4, R111-15 relatifs à la localisation et la desserte des constructions, et l'article R11121 relatif à l'aspect des constructions, du même code.

Les dispositions des articles L111-1-4, L111-2, L111-3, L111-9, L111-10, L 421-4 du code de l'urbanisme.

S'ajoutent aux règles du PLU les prescriptions prises au titre de législations et de réglementations spécifiques concernant notamment :

Les prescriptions relatives à la protection du patrimoine historique issues des lois du 31 décembre 1913 sur les monuments historiques et du 2 mai 1930 sur les monuments naturels et les sites.

Les servitudes d'utilité publiques décrites en annexe du PLU.

RTE a la possibilité de modifier ses ouvrages pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques. Les règles de prospect, d'implantation et de hauteur des constructions ne sont pas applicables aux lignes de transport d'électricité 1-ITB, faisant l'objet d'un report dans les documents graphiques et mentionnés dans la liste des servitudes. De plus, concernant les postes de transformation, sont autorisés les aménagements futurs tels que la construction de bâtiments techniques, équipements, et de mise en conformité des clôtures.

## CHAPITRE 3 : DIVISIONS DU TERRITOIRE EN ZONES

Le PLU délimite :

### 1 - Les ZONES URBAINES dites zones U

Les zones urbaines comprennent les secteurs déjà urbanisés ou en cours de réalisation. Les équipements existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

Ce statut dépend du niveau d'équipement : voirie-eau assainissement-électricité. Lorsqu'il est insuffisant ou inexistant, **la collectivité s'engage à renforcer ou à réaliser ces équipements. Ces zones sont donc immédiatement constructibles.**

**Néanmoins, tous les terrains convenablement équipés ne peuvent pour autant pas être classés en zone urbaine.**

- Zone UB: Cette zone correspond au centre ancien des bourgs et des hameaux où les constructions sont implantées à l'alignement ou très près, souvent en ordre continu. Elle est caractérisée par un tissu urbain dense et accueille principalement des habitations. Elle comprend un secteur UBi correspondant aux secteurs pouvant présenter des risques d'inondation ou de ruissellement.
- **Zone UD** : Cette zone correspond aux secteurs périphériques des bourg et aux hameaux. Elle est caractérisée par un tissu urbain peu dense et accueille principalement des habitations. Les habitations sont équipés de systèmes d'assainissement individuel. La zone UD est composée de 3 secteurs : UDa et UDb imposant des minimums de surface pour la réalisation d'un assainissement individuel et UDi identifié à risque d'inondations et de ruissellement.
- **Zone UL** : Cette zone correspond au secteur du château du Métro où des constructions liées à l'activité existante peuvent être autorisées.

## 2 — Les ZONES A URBANISER, dites zones AU :

Ces zones sont équipées ou non, peu ou pas construites, dans lesquelles la construction est limitée, interdite ou soumise à des conditions spéciales.

Les zones AU constituent en quelque sorte des « réserves foncières », en vue de l'extension future de l'urbanisation.

- Zone 1AU : Zone à urbaniser où les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité, d'assainissement collectif à la périphérie immédiate ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de la zone. La zone 1AU est composée de trois secteurs :
  - 1 AUd à vocation d'habitat,
  - 1AUdi identifié à risques d'inondations ou ruissellement à vocation d'habitat

Dans l'ensemble de la zone 1AU, les constructions sont autorisées au fur et à mesure de la réalisation des réseaux tels qu'ils sont prévus dans les orientations d'aménagement.

- Zone 2 AU : Zone à urbaniser où les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone. Son ouverture à l'urbanisation peut être subordonnée à une modification ou une révision du Plan Local d'Urbanisme.

Sur le territoire du Bon Pays, il existe une zone 2AUe à vocation d'activité.

## 3 - ZONES AGRICOLES dites A :

La Zone A recouvre les terres, les activités et installations agricoles qu'il convient de protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles et afin de ne pas créer de gêne au fonctionnement, à l'extension et à la modernisation des exploitations. Elle est strictement réservée aux activités agricoles et aux constructions absolument nécessaires à cet usage. La zone A comprend un secteur inondable Ai et un secteur protégé An.

## 4 - ZONES NATURELLES ET FORESTIERE dites N :

La zone N couvre les espaces naturels et forestiers qu'il convient de protéger en raison de la qualité des sites ou de risques. Les zones sont équipées ou non, peu ou pas construites, dans lesquelles la construction est limitée, interdite, ou soumise à des conditions spéciales

Les constructions peuvent être autorisées dans des secteurs de taille et de capacité d'accueil limités à la condition qu'elles ne portent atteinte à la préservation des sols forestiers ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages.

Elle comprend sept secteurs et un sous-secteur dans lesquels s'appliquent des prescriptions particulières :

- Nc, secteur correspondant aux châteaux d'eau à OUROUER,
- Nd, secteur constructible. Sur OUROUER et NOLAY,
- Nel, secteur autorisant des aménagements légers à vocation de loisirs aux abords de l'Etang au Métro à POISEUX, près de Sauvage à BALLERAY et au sud du bourg de NOLAY,
- Ni correspondant aux zones inondables ou de ruissellement ,
- NL réservé aux activités sportives et de loisirs au sud d'OUROUER comprenant un sous-secteur NLn compris dans la zone Natura 2000.

- Nn où toute construction ou installation est interdite pour la protection des paysages et de l'environnement (ZNIEFF et zone Natura 2000),
- Npc, secteur de protection de captage sur POISEUX à la Fontaine du Bois, à la Fontaine des Fées et sur Nolay pour le captage des Gobets.

#### - 5 - LES EMPLACEMENTS RESERVES

Emplacement réservés aux voies, ouvrages publics, installations d'intérêt général et espaces verts (articles L123-1-8 du code de l'Urbanisme) ; le bénéficiaire de la réserve indique son intention d'achat ; le propriétaire d'un terrain réservé ne peut plus construire, et peut mettre le bénéficiaire en demeure d'acquiescer son bien.

#### - 6 - LES ELEMENTS DU PATRIMOINE, PAYSAGERS ET BATIS A PRESERVER :

Ces éléments sont préservés au titre de l'article L123-1-7 du code de l'urbanisme : arbres isolés, haies, alignements d'arbres, petit patrimoine : lavoirs, fontaines sources..., tels qu'ils figurent sur les documents graphiques du PLU ; une déclaration préalable est requise avant tout projet de destruction d'un de ces éléments.

Les terrains classés comme espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer, auxquels s'appliquent les dispositions des articles L130-1 à L 130-6 et R130-1 à R 130-16 du code de l'urbanisme.

#### - 7 - LES ZONES D'ASSAINISSEMENT COLLECTIF **OU NON** COLLECTIFS

Les communes qui disposent d'un dispositif d'assainissement collectif sont tenues d'assurer sur ces zones, la collecte des eaux domestiques et le stockage, l'épuration et le rejet ou la réutilisation des eaux collectés en application de l'article L123.1-11 du code de l'urbanisme.

Les communes relevant de l'assainissement non collectif sont seulement tenues, de protéger la salubrité publique, d'assurer le contrôle des dispositifs d'assainissement, en application de l'article L123.1-11 du code de l'urbanisme.

## **CHAPITRE 4 : ADAPTATIONS MINEURES**

Les règles et servitudes définies par le PLU ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation, à l'exception des adaptations mineures déterminées par la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes ou les performances environnementales. Une diminution de la surface constructible de **10 %** pourra être appliquée aux conditions suivantes : **installation d'une micro station et récupération des eaux de pluie permettant leur utilisation pour le fonctionnement des sanitaires**

Pour la reconstruction des bâtiments détruits ou endommagés à la suite d'une catastrophe naturelle, l'autorité compétente en matière de permis de construire peut déroger à la règle du PLU en vue d'assurer la sécurité des biens et des personnes. (article L123-5 du code de l'urbanisme et loi du 30 juillet 2003 relative à la prévention des risques technologiques et naturels et à la réparation des dommages).

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 les dites règles ou qui sont sans effet à leur égard.

## **CHAPITRE 5 : ASPECT EXTERIEUR :**

### I- GENERALITES

- a - Les constructions et installations ne doivent, par leur situation, leurs dimensions ou leur aspect extérieur,

porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains.

b - Les constructions doivent respecter les caractères traditionnels dominants en matière de volume, d'aspect, de formes et de pentes de toitures, de matériaux et de couleurs afin d'être en harmonie avec ceux des constructions avoisinantes et de s'intégrer parfaitement dans leur environnement immédiat.

c - En particulier, lors des réhabilitations des constructions anciennes, on veillera à conserver leurs caractéristiques en matière de volume, d'aspect, de formes et de pentes de toitures, de matériaux et de couleurs.

d - Pour une meilleure compréhension du projet architectural, il est demandé d'apporter un soin particulier au volet paysager de la demande de permis de construire. Un document graphique et une notice paysagère devront permettre d'apprécier l'insertion du projet de construction dans son environnement.

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

f - Les projets architecturaux élaborés dans un esprit d'innovation et d'expérimentation devront tenir compte des qualités du tissu urbain et du paysage dans lequel il s'insère.

g - Les pastiches d'architecture archaïque, pseudo-régionale ou étrangère à la région, les imitations de matériaux naturels sont interdits.

h - Tout ouvrage ou bâtiment technique (transformateurs électriques...) sera conçu et implanté avec soin pour assurer une intégration optimale dans le domaine bâti.

i - Les vérandas sont autorisées (en verre ou autres matériaux...).

## II- IMPLANTATION - VOLUMETRIE

a - Les constructions nouvelles ou les extensions de constructions existantes doivent s'inspirer de la volumétrie, de l'implantation et de l'orientation du faîtage des constructions anciennes et de celles des bâtiments voisins, notamment par rapport à la pente et aux voies de desserte. Leur volumétrie doit être en harmonie avec les bâtiments environnants afin de respecter la silhouette globale du bâti.

b - Les reliefs artificiels pour des raisons ornementales ne sont pas admis. Sur terrain plat, le rez-dechaussée des bâtiments ne peut surmonter le niveau du sol naturel de plus de 0,60 mètre, sauf en zone inondable.

## III- TOITURES

### 1 - Matériaux et couleurs des toitures

a - Les toitures doivent être conçues comme une cinquième façade et recevoir un traitement soigné.

b - La toiture doit avoir une volumétrie compatible avec le milieu bâti environnant.

c - Sauf impossibilité technique, les bâtiments actuellement couverts en tuiles ou en ardoises conserveront ou reprendront un matériau d'aspect, de couleur et forme identiques.

d - Les constructions doivent être recouvertes :

- de tuiles mécanique ou plates nuance vieille tuile
- d'ardoises
- d'un matériau de couleur et d'aspect similaire (fibro-ciment teintée, couleur anthracite ou vieille tuile selon la teinte dominante des constructions environnantes)

Les toitures doivent alors être à 2 pans. Leur pente doit être comprise entre 35° et 45° pour les constructions à usage d'habitation et ne pas être inférieure à 25° pour les autres constructions (à usage agricole, administratif, social, culturel, sportif, de loisirs, d'activités...).

e - Une inclinaison différente et les toitures à un seul versant sont autorisées sur les annexes ou les extensions.

f - Les constructions peuvent aussi être couvertes d'autres matériaux comme le zinc, cuivre, bac-acier, bois, verre, etc. ou être végétalisées, dans le cadre de projet de création architecturale étudié. Dans ce cas, le nombre et l'inclinaison des pentes ne sont pas réglementés.

g - Les toitures-terrasses peuvent être autorisées dans le cadre de projet de création architecturale ou si elles représentent moins de 25% de la surface en plan de la construction.

h - Les toitures terrasses doivent être traitées avec des matériaux de revêtement autre qu'une simple protection

i - Les matériaux d'aspect peu « nobles » tels que la tôle galvanisée, la tôle ondulée, la fibre-ciment non teintée sont interdits

j - Les panneaux solaires ou tout autre dispositif d'économie d'énergie sont autorisés à condition d'être intégrés avec harmonie dans la toiture. On évitera si possible de les placer sur une face visible de la voie.

k - Les paraboles seront implantées dans la mesure du possible sur une face non visible de la voie publique

et la couleur blanche sera évitée : elle devront être d'une couleur proche de celle de la façade.

l - Pour les ouvrages d'intérêt général, tout type de toiture (quelque que soit le matériau ou la pente) peut être admis afin de répondre aux exigences techniques du bâtiment et à sa fonction tout en assurant la meilleure intégration possible dans le site.

## 2 - Percements de toitures

a - Sont autorisés :

- les lucarnes traditionnelles (lucarnes pendantes ou à capucines) plus hautes que larges.
- les châssis fonte dits vasistas ou les châssis de toiture rampants modernes (type velux). Ces derniers doivent être plus hauts que larges et d'une taille maximale de 80 X 120 cm. Ils seront non jointifs et leur longueur totale sera inférieure à 1/3 de la longueur de la façade.

b - Les nouveaux percements en toiture doivent être ordonnancés par rapport aux ouvertures des façades.

## IV- FACADES

### 1 - Matériaux et couleurs des façades

-*Sur l'ensemble des constructions (sauf à usage agricole ou d'activités) :*

a - Sur les constructions anciennes, on maintiendra dans la mesure du possible le matériau existant (réfection d'enduit à la chaux ton ocre par exemple...).

b - Lors de réhabilitation, les enduits devront être arrêtés régulièrement en affleurement sur leur pourtour.

c - Les matériaux employés doivent s'harmoniser avec le bâti environnant ou traditionnel.

d - Les façades doivent être peintes ou enduites à moins que les matériaux utilisés soient, de par leur nature et leur mise en oeuvre, d'une qualité suffisante pour rester apparents. L'emploi à nu des matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un enduit ou d'un parement est interdit.

e - Si un enduit est utilisé, on préférera un enduit à la chaux avec des sables locaux ou de couleurs identiques afin de retrouver les textures et teintes traditionnelles locales (des produits préparés reprenant les mêmes nuances peuvent être utilisés).

f - L'enduit sera de préférence de type brossé. Les joints affleureront le nu de la façade. Les faux joints d'appareil ou tout autre décor surabondant tels que pierres incrustées ne seront pas utilisés.

g - Les enduits ou peintures doivent être de ton beige (ton pierre, terre) à ocre. Le blanc pur est interdit.

h - Les enduits ciment gris sont interdits (ils empêchent la façade de respirer et entraînent donc de l'humidité).

i - Les éléments de décor en pierres ne doivent pas être masqués en cas de réfection d'enduits.

j - En cas de réhabilitation, seuls les éléments en pierre de taille et les moellons de bon appareil peuvent être apparents.

k - On évitera toute fioriture inutile.

l - Les appareils de climatisation, les prises ou rejets d'air de type « ventouse », les conduits sont interdits sur les façades vues depuis l'espace public. Leur intégration en façade pourra être tolérée de manière exceptionnelle dans les allèges, les appuis ou les linteaux des ouvertures existantes à condition qu'il n'y ait pas de nuisances pour le voisinage.

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

n - Les bardages bois doivent être laissé naturel, traité aux sels métalliques ou peint. Le vernis est interdit.

-*Sur les constructions à usage agricole ou d'activités, entrepôt... :*

a - Les tons utilisés doivent être des teintes rabattues (avec du gris), mates, des gris-beiges colorés. Les teintes trop claires ou trop vives sont interdites.

b - Une attention particulière sera portée au soubassement dont la hauteur sera limitée et qui sera enduit ou masqué.

### 2 - Percements de façades

a - Sur les constructions anciennes, en cas de nouveaux percements, on veillera à respecter le rythme des ouvertures, leur alignement, la symétrie de la façade.

b - Sur les constructions anciennes, les ouvertures anciennes (portes de grange, fenêtres, portes, autres percements...) ne doivent pas être modifiées pour recevoir des menuiseries standardisées. Les nouveaux percements seront proportionnés de manière à recevoir des menuiseries en harmonie avec celles existantes.

c - Lors de réhabilitation, les jambages, linteaux et encadrements de fenêtres en pierre doivent rester apparents et les enduits doivent être arrêtés régulièrement sur leur pourtour. Les nouveaux percements seront traités à l'identique des percements anciens.

d - Une attention particulière sera apportée à l'ordonnement et l'harmonie des fenêtres.

e - Les ouvertures seront plus hautes que larges, sauf exceptions motivées (pour des raisons architecturales, environnementales ou techniques).

### 3 - Menuiseries et ferronneries

a - Sur les constructions anciennes, les volets bois seront conservés dans la mesure du possible.

b - Sur les constructions anciennes, les volets roulants ne sont admis que si le coffre n'est pas apparent ou s'il est masqué et si les anciens volets en bois sont conservés.

c - Tous les éléments usuellement réalisés en bois (menuiseries, encadrements de fenêtres, volets, lucarnes, poteaux, avant-toit...) et les ferronneries doivent reprendre la couleur d'origine ou doivent avoir une teinte empruntée aux gammes traditionnelles locales, à savoir :

- des couleurs adoucies par du beige ou du gris pour les menuiseries, volets...
- idem ou des couleurs plus sombres pour les ferronneries.

d - Les couleurs primaires ou de bois naturels (verniss...) sont interdites.

e - Le bois peut-être laissé brut ou traité aux sels métalliques sur les menuiseries des annexes (portes de grange, abri de jardin en bois...) et sur les bâtiments à usage agricole, d'artisanat ou d'entrepôt).

## V- CLOTURES

a - Les murs de pierre et les haies traditionnelles existants en clôture doivent être conservés et restaurés si nécessaire. Seuls les percements strictement nécessaires à l'accès de la construction sont admis.

b - Les clôtures (haies ou murs) repérées au plan comme éléments du paysage à préserver au titre de l'article L.123-1-7 du code de l'urbanisme seront conservées ou refaites à l'identique. Seules les adaptations mineures nécessaires à l'accès de la construction, telle que le déplacement ou l'ouverture de porte ou portail, sont autorisées en reprenant les dispositifs adaptés au caractère de l'ouvrage. Les ouvertures devront être traitées, avec ou sans système de fermeture.

c - La clôture n'est pas obligatoire. Si une clôture est créée, elle doit avoir une hauteur maximale de 2,00 mètres.

d - Les murs doivent être peints ou enduits à moins que les matériaux utilisés soient, de par leur nature et leur mise en oeuvre, d'une qualité suffisante pour rester apparents. L'emploi à nu des matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un enduit ou d'un parement est interdit.

e - Les murs constitués d'agglomérés de ciments bruts ou de panneau de béton préfabriqués sont interdits.

f - Dans le cas où une limite de parcelle correspond à une limite de zone A ou N, si une clôture est implantée, elle sera constituée d'une haie doublée éventuellement d'un dispositif à claire-voie ou d'un grillage le plus discret possible et placé de préférence sur l'intérieur de la parcelle.

g - A l'exception de l'application de règles précédentes, le choix de la clôture non visible des voies ouvertes à la circulation publique sera laissé libre.

h - Le long des voies ouvertes à la circulation publique, si une nouvelle clôture est implantée, elle sera constituée :

- soit d'un mur (de 80 cm de haut maximum) en pierres ou en maçonnerie enduite pouvant être surmonté d'un système à claire-voie ( maximum de 1,70 m de haut au total) et éventuellement doublé d'une haie,
- soit d'une haie éventuellement doublée d'un système à claire-voie ou d'un grillage placé de préférence sur l'intérieur de la parcelle.

i - Une hauteur de mur plus importante peut-être autorisée à condition de reprendre les caractéristiques d'un mur existant voisin (hauteur et enduit...).

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

# CHAPITRE I - ZONE UB

Vocation de la zone :

Cette zone correspond au centre ancien des bourgs et des hameaux où les constructions sont implantées à l'alignement ou très près, souvent en ordre continu. Elle est caractérisée par un tissu urbain dense et accueille principalement des habitations. Elle comprend un secteur U Bi correspondant aux secteurs pouvant présenter des risques d'inondation ou de ruissellement au niveau de chacun des bourgs, où les sous-sols sont interdits.

## **SECTION I - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL**

### **ARTICLE UB1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

- a - nouvelles constructions à usage agricole,
- b - constructions à usage industriel,
- c - lotissement à usage d'activités,
- d - terrains aménagés de camping,
- e - parcs résidentiels de loisirs,
- f - le stationnement isolé de caravanes de + de 6 unités et pendant + de 3 mois sur un même terrain,
- g - aires d'accueil et de stationnement des gens du voyage,
- h - parcs d'attraction,
- i - dépôts de véhicules hors d'usage (+ 10 unités),
- j - garages collectifs et expositions-ventes de caravanes,
- k - affouillements et exhaussements du sol de + de 100 m<sup>2</sup> et 2 m de dénivelé,
- l - carrières et gravières.

### **ARTICLE UB2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIÈRES**

- a - Les nouvelles installations classées pour la protection de l'environnement sous réserve d'être nécessaires à la vie des habitants et de n'entraîner aucune incommodité et aucune insalubrité ni sinistre susceptible de causer des dommages graves en cas d'accident et de dysfonctionnement,
- b - L'extension des installations classées pour la protection de l'environnement sous réserve de ne pas augmenter les nuisances.
- c - Les constructions à usage d'activités artisanales à condition qu'elles n'entraînent aucune nuisance pour les habitations avoisinantes

## **SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL**

### **ARTICLE UB3 - ACCES ET VOIRIE**

#### **I- ACCES**

- a - Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès automobile, permettant notamment l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur des fonds voisins bénéficiant d'une servitude de passage instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil.
- b - Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de manière à apporter la moindre gêne à la circulation publique tout en respectant les normes de sécurité routière, notamment en terme de visibilité.
- c - Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut-être interdit.
- d - L'accès direct sur route départementale n'étant pas recommandé, des accès groupés seront préférés à des accès indépendants afin de sécuriser la circulation routière. Pour tout nouvel accès, le gestionnaire de la voirie devra être préalablement consulté

#### **II- VOIRIE**

Plan Local d'Urbanisme de la communauté de communes « LE BON PAYS » règlement d'urbanisme modifié par délibération du 20 octobre 2022

- a - Les terrains doivent être desservis par des voies dont les dimensions, formes et caractéristiques techniques sont adaptées à l'ensemble des fonctions qu'elles assurent et en particulier à la nature et à l'intensité du trafic qu'elles supportent ou des opérations qu'elles doivent desservir.
- b - Ces voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie

## **ARTICLE UB4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

### **I- EAU POTABLE**

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

### **II- ASSAINISSEMENT**

#### **1 -Eaux usées**

- a - Toute construction ou installation doit évacuer ses eaux et matières usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement, en respectant les caractéristiques de ce réseau.
- b - En l'absence de réseau collectif, les eaux usées doivent être traitées par un dispositif d'assainissement non collectif adapté aux caractéristiques du terrain. Le dispositif d'assainissement non collectif doit pouvoir être déconnecté, pour un raccordement direct de la construction ou de l'installation au réseau collectif lors de la création de ce dernier.
- c - La création d'un assainissement individuel doit faire l'objet d'un dossier spécifique « étude à la parcelle » soumis à l'instruction du gestionnaire du réseau.

#### **2 - Eaux pluviales**

La gestion des eaux pluviales ou assimilées sera assurée dans la mesure du possible sur l'unité foncière par des aménagements à la charge du propriétaire pour l'écoulement, l'infiltration, la rétention et éventuellement la limitation des débits évacués. En particulier, la récupération des eaux pluviales est recommandée. Seul le surplus qui n'aura été pris en charge pourra être accepté dans le réseau collecteur s'il existe et s'il est suffisant

## **ARTICLE UB5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

- a - Pour la réalisation d'un assainissement autonome, le terrain doit avoir une dimension suffisante pour permettre la réalisation d'un dispositif conforme à la réglementation en vigueur et tenant compte de la nature pédologique et hydrogéologique du terrain. avec un minimum de surface de 1000 m2.
- b - Toutefois, ces règles ne s'appliquent pas dans les cas suivants :
- pour les travaux et les extensions des constructions existantes,
  - pour les constructions annexes à une construction principale existante,
  - pour les bâtiments publics et 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 6 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES**

### **I- PRINCIPE :**

- a - Les constructions doivent présenter une implantation en harmonie avec celle des constructions existantes et s'intégrant parfaitement à leur environnement immédiat.
- b - Les constructions doivent être implantées soit :
- à l'alignement des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation.
  - suivant l'alignement d'une construction voisine
- c - Les constructions doivent être implantées à au moins 10 m des voies ferrées.

### **II- EXCEPTIONS :**

- a - 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...).
- b - Dans le cas d'aménagement ou d'extension de bâtiments existants ne respectant pas les prescriptions du P.L.U., à condition que le retrait existant ne soit pas diminué.

## **ARTICLE UB7 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

### **I- PRINCIPE :**

A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à trois mètres ( $L = 1-1/2 > 3$  mètres).

### **II- EXCEPTIONS :**

- a - 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...).
- b - Dans le cas d'aménagement ou d'extension de bâtiments existants ne respectant pas les prescriptions du P.L.U., à condition que le retrait existant ne soit pas diminué.

## **ARTICLE UB 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME UNITE FONCIERE**

Il n'est pas fixé de distance minimale entre deux constructions sur un même terrain. Cependant, on veillera à ce que l'implantation des constructions se fasse selon des dispositions respectant leur éclaircissement

## **ARTICLE UB 9 - EMPRISE AU SOL ET COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS**

- L'emprise au sol des constructions est limitée à 40% de la surface du terrain.
- Pour les constructions existantes régulièrement autorisées, l'extension est possible sous réserve que le projet prévu, ainsi que la construction existante n'excèdent pas 40 % de la surface du terrain
- Le Coefficient d'occupation des sols est fixé à 30 %

## **ARTICLE UB 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

### **I- HAUTEUR MAXIMALE**

La hauteur maximale des constructions est fixée à 12 mètres au faîtage, comprenant un seul niveau de combles aménageables.

### **II- EXCEPTIONS**

- a- 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...)
- b- Dans le cas d'aménagement, de reconstruction ou de surélévation de bâtiments existants ne respectant pas les prescriptions du P.L.U

## **ARTICLE UB 11 - ASPECT EXTERIEUR**

### **Se reporter aux dispositions générales**

**SOUS SOLS :** Dans le secteur UBI, les sous sols sont interdits, et le rez-de-chaussée des constructions doit se situer à 0.60 m au dessus du niveau naturel du sol

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

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

Il est demandé un minimum de deux places de stationnements par nouvelle habitation, prévues en dehors des voies publiques

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

- a - Les plantations existantes (haies ou arbres) doivent être maintenues dans la mesure du possible ou remplacées si nécessaire par des plantations d'espèces indigènes équivalentes. L'implantation des constructions doit respecter au mieux la végétation existante.
- b - En particulier, les haies, arbres isolés ou en alignement repérés au plan comme éléments du paysage à préserver au titre de l'article L.123-1-7 du code de l'urbanisme seront conservés si l'état sanitaire des végétaux le permet. Sinon, ils seront remplacés par des espèces équivalentes. Pour les haies, seules les adaptations mineures nécessaires à l'accès de la construction, telle que le déplacement ou l'ouverture de porte ou portail, sont autorisées avec des dispositifs adaptés au caractère de l'ouvrage.
- c - Les espaces libres de toute construction, privés ou communs, devront être végétalisés afin d'améliorer le cadre de vie, d'optimiser la gestion des eaux pluviales et de réduire les pics thermiques. Conformément à la loi sur l'eau, on veillera à limiter l'imperméabilisation des surfaces de stationnement et de circulation.
- d - Les aires de stationnement doivent être plantées.
- e - Les haies seront composées d'essences locales diverses pour retrouver l'aspect des haies bocagères existantes.

## CHAPITRE II - ZONE UD

Vocation de la zone :

Cette zone correspond aux secteurs périphériques des bourgs et aux hameaux. Elle est caractérisée par un tissu urbain peu dense et accueille principalement des habitations. Les habitations sont équipées de systèmes d'assainissement individuel.

Cette zone est composée de 3 secteurs dans lesquels la surface minimum pour construire varie selon la nature pédologique et hydrologique du terrain :

- le secteur UDa nécessite un minimum de 1 000 m<sup>2</sup> et se trouve sur le bourg de Nolay.
- le secteur UDb impose au moins 1000 m<sup>2</sup>. Il est généralisé sur le territoire de la commune d'OUROUER, de POISEUX et de BALLERAY
- Le secteur UDi demande 1 000 m<sup>2</sup> et a été identifié à risque d'inondation et ruissellement, à Ariot et Champaudon, à BALLERAY et aux Fosses, à OUROUER. Les sous-sols y sont interdits.

### **SECTION I – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL**

#### **ARTICLE UD1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOLS INTERDITES**

- a - nouvelles constructions à usage agricole,
- b - nouvelles installations classées pour la protection de l'environnement,
- c - constructions à usage industriel,
- d - lotissement à usage d'activités,
- e - terrains aménagés de camping,
- f - parcs résidentiels de loisirs,
- g - le stationnement isolé de caravanes de + de 6 unités et pendant + de 3 mois sur un même terrain,
- h - aires d'accueil et de stationnement des gens du voyage,
- i - parcs d'attraction,
- j - dépôts de véhicules hors d'usage (+ 10 unités),
- k - garages collectifs et expositions-ventes de caravanes,
- l - affouillements et exhaussements du sol de + de 100 m<sup>2</sup> et 2 m de dénivelé,
- m - carrières et gravières.

#### **ARTICLE UD2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES**

- a - Les nouvelles installations classées pour la protection de l'environnement sous réserve d'être nécessaires à la vie des habitants et de n'entraîner aucune incommodité et aucune insalubrité ni sinistre susceptible de causer des dommages graves en cas d'accident et e dysfonctionnement,
- b - L'extension des installations classées pour la protection de l'environnement sous réserve de ne pas augmenter les nuisances.
- c - Les constructions à usage d'activités artisanales à condition qu'elles n'entraînent aucune nuisance pour les habitations avoisinantes.

### **SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL**

#### **ARTICLE UD 3 - ACCES ET VOIRIE**

##### **I- ACCES**

a - Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès automobile, permettant notamment l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur des fonds voisins bénéficiant d'une servitude de passage instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil.

b - Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de manière à apporter la moindre gêne à la circulation publique tout en respectant les normes de sécurité routière, notamment en terme de visibilité.

- c - Sur un même tènement, un accès commun pourra être imposé à toutes les constructions implantées sur les parcelles issues de la division de la propriété d'origine
- d - Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut-être interdit.
- e - L'accès direct sur route départementale n'étant pas recommandé, des accès groupés seront préférés à des accès indépendants afin de sécuriser la circulation routière. Pour tout nouvel accès, le gestionnaire de la voirie devra être préalablement consulté.

## II- VOIRIE

- a - Les terrains doivent être desservis par des voies dont les dimensions, formes et caractéristiques techniques sont adaptées à l'ensemble des fonctions qu'elles assurent et en particulier à la nature et à l'intensité du trafic qu'elles supportent ou des opérations qu'elles doivent desservir.
- b - Ces voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.
- c - Le plan-masse des lotissements ou permis groupés doit prévoir en espace non privatif la possibilité de raccordement ultérieur avec les éventuels lotissements mitoyens.
- d - Les aires de retournement des impasses doivent être traités comme des espaces publics et non comme de simples espaces de retournement.

## ARTICLE UD 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

### I- EAU POTABLE

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

### II- ASSAINISSEMENT

#### 1 - Eaux usées

- a - Les eaux usées doivent être traitées par un dispositif d'assainissement non collectif adapté aux caractéristiques du terrain. Le dispositif d'assainissement non collectif doit pouvoir être déconnecté, pour un raccordement direct de la construction ou de l'installation au réseau collectif lors de la création de ce dernier.
- b - La création d'un assainissement individuel doit faire l'objet d'un dossier spécifique « étude à la parcelle » soumis à l'instruction du gestionnaire du réseau.

#### 2 - Eaux pluviales

La gestion des eaux pluviales ou assimilées sera assurée dans la mesure du possible sur l'unité foncière par des aménagements à la charge du propriétaire pour l'écoulement, l'infiltration, la rétention et éventuellement la limitation des débits évacués. En particulier, la récupération des eaux pluviales est recommandée. Seul le surplus qui n'aura été pu être pris en charge pourra être accepté dans le réseau collecteur s'il existe et s'il est suffisant.

## ARTICLE UD 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

- a - Pour la réalisation d'un assainissement autonome, le terrain doit avoir une dimension suffisante pour permettre la réalisation d'un dispositif conforme à la réglementation en vigueur et tenant compte de la nature pédologique et hydrogéologique du terrain
- b - Toute fois, ces règles ne s'appliquent pas dans les cas suivants :
  - pour les travaux et les extensions des constructions existantes,
  - pour les constructions annexes à une construction principale existante,
  - pour les bâtiments publics et 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 UD 6 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES

### I- PRINCIPE:

- a - Les constructions doivent présenter une implantation en harmonie avec celle des constructions existantes et s'intégrant parfaitement à leur environnement immédiat.
- b - Les constructions doivent être implantées :
  - Soit à au moins 6 mètres de l'alignement des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation.

- Soit suivant l'alignement d'une construction voisine
- c - Les constructions doivent être implantées à au moins 10 m des voies ferrées.

#### II- EXCEPTIONS :

- a - 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...).
- b - Dans le cas d'aménagement ou d'extension de bâtiments existants ne respectant pas les prescriptions du P.L.U., à condition que le retrait existant ne soit pas diminué.

### **ARTICLE UD 7 – IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

#### I- PRINCIPE :

A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à trois mètres ( $L = H/2 > 3$  mètres).

#### II- EXCEPTIONS :

- a - 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...).
- b - Dans le cas d'aménagement ou d'extension de bâtiments existants ne respectant pas les prescriptions du P.L.U., à condition que le retrait existant ne soit pas diminué.

### **ARTICLE UD 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME UNITE FONCIERE**

Il n'est pas fixé de distance minimale entre deux constructions sur un même terrain. Cependant, on veillera à ce que l'implantation des constructions se fasse selon des dispositions respectant leur éclaircissement

### **ARTICLE UD 9 - EMPRISE AU SOL ET COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS**

- L'emprise au sol des constructions est limitée à 40% de la surface du terrain.
- Pour les constructions existantes régulièrement autorisées, l'extension est possible sous réserve que le projet prévu, ainsi que la construction existante n'excèdent pas 40 % de la surface du terrain
- Le Coefficient d'occupation des sols est fixé à 30 %

### **ARTICLE UD10- HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

#### I- HAUTEUR MAXIMALE

La hauteur maximale des constructions est fixée à 12 mètres au faîtage, comprenant un seul niveau de combles aménageables.

#### II- EXCEPTIONS

- c- 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...)
- d- Dans le cas d'aménagement, de reconstruction ou de surélévation de bâtiments existants ne respectant pas les prescriptions du P.L.U

### **ARTICLE UD 11 - ASPECT EXTERIEUR**

**Se reporter aux dispositions générales**

**SOUS SOLS :** Dans le secteur UDI, les sous sols sont interdits, et le rez-de-chaussée des constructions doit se situer à 0.60 m au dessus du niveau naturel du sol

## **ARTICLE UD 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES**

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

Il est demandé un minimum de deux places de stationnements par nouvelle habitation, prévues en dehors des voies publiques

## **ARTICLE UD 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

- a - Les plantations existantes (haies ou arbres) doivent être maintenues dans la mesure du possible ou remplacées si nécessaire par des plantations d'espèces indigènes équivalentes. L'implantation des constructions doit respecter au mieux la végétation existante.
- b - En particulier, les haies, arbres isolés ou en alignement repérés au plan comme éléments du paysage à préserver au titre de l'article L.123-1-7 du code de l'urbanisme seront conservés si l'état sanitaire des végétaux le permet. Sinon, ils seront remplacés par des espèces équivalentes. Pour les haies, seules les adaptations mineures nécessaires à l'accès de la construction, telle que le déplacement ou l'ouverture de porte ou portail, sont autorisées avec des dispositifs adaptés au caractère de l'ouvrage.
- c - Les espaces libres de toute construction, privés ou communs, devront être végétalisés afin d'améliorer le cadre de vie, d'optimiser la gestion des eaux pluviales et de réduire les pics thermiques. Conformément à la loi sur l'eau, on veillera à limiter l'imperméabilisation des surfaces de stationnement et de circulation.
- d - Les aires de stationnement doivent être plantées.
- e - Les haies seront composées d'essences locales diverses pour retrouver l'aspect des haies bocagères existantes.

# CHAPITRE III - ZONE UL

Vocation de la zone :

Cette zone correspond au secteur du château du Métro (colonie de vacances) où des constructions liées à l'activité existante peuvent être autorisées.

## **SECTION I - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL**

### **ARTICLE UL 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

- a - Les occupations et utilisations du sol autres que celles mentionnées à l'article 2.
- b - Les occupations et utilisations du sol autorisées à l'article 2 si elles ne respectent pas les conditions) énoncées.

### **ARTICLE UL 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES**

- a - Les bâtiments et ouvrages nécessaires au bon fonctionnement des services et réseaux publics et d'intérêt collectif (lignes de transports d'électricité, transformateurs...),
- b - L'aménagement et l'extension mesurée des constructions existantes autres que celles autorisées dans la zone, et la construction de leurs annexes, les ouvrages ou installations qui leur sont liées,
- c - En cas de sinistre, la reconstruction sur place et sans changement d'affectation (ou pour une affectation autorisée dans la zone) dans la limite d'emprise au sol du bâtiment préexistant,
- d - Les constructions liées aux activités sportives et de loisirs,
- e - Les constructions destinées à un hébergement temporaire,
- f - Les aire de jeux et de sports à condition qu'elles n'en portent pas atteinte au caractère du site,
- g - Les travaux, aménagements, constructions et installations liées à la vocation sportive, de loisirs et de tourisme de la zone tels que kiosques, création de cheminements, implantation de panneaux, bancs et tables pour pique-nique... compatibles avec la vocation de loisirs de la zone et à condition qu'ils en portent pas atteinte au caractère du site,
- h - Les constructions à usage d'habitation destinées aux seules personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la surveillance ou le gardiennage des constructions ou installations de la zone,
- i- Lorsqu'elles sont situées dans les zones de nuisances de bruit figurant sur les plans, les constructions à usage d'habitation ou hôtelier sont autorisées à condition que soient prises les dispositions réglementaires relatives à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation contre les bruits de l'espace extérieur.

## **SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL**

### **ARTICLE UL 3 - ACCES ET VOIRIE**

#### **I- ACCES**

- a - Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès automobile, permettant notamment l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur des fonds voisins bénéficiant d'une servitude de passage instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil.
- b - Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de manière à apporter la moindre gêne à la circulation publique tout en respectant les normes de sécurité routière, notamment en terme de visibilité.
- c - Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut-être interdit.
- d - L'accès direct sur route départementale n'étant pas recommandé, des accès groupés seront préférés à des accès indépendants afin de sécuriser la circulation routière. Pour tout nouvel accès, le gestionnaire de la voirie devra être préalablement consulté.

#### **II- VOIRIE**

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

b - Ces voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

## **ARTICLE UL 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

### **I- EAU POTABLE**

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

### **II- ASSAINISSEMENT 1-Eaux usées**

a - Les eaux usées doivent être traitées par un dispositif d'assainissement non collectif adapté aux caractéristiques du terrain. Le dispositif d'assainissement non collectif doit pouvoir être déconnecté, pour un raccordement direct de la construction ou de l'installation au réseau collectif lors de la création de ce dernier.

b - La création d'un assainissement individuel doit faire l'objet d'un dossier spécifique « étude à la parcelle » soumis à l'instruction du gestionnaire du réseau.

### **2-Eaux pluviales**

La gestion des eaux pluviales ou assimilées sera assurée dans la mesure du possible sur l'unité foncière par des aménagements à la charge du propriétaire pour l'écoulement, l'infiltration, la rétention et éventuellement la limitation des débits évacués. En particulier, la récupération des eaux pluviales est recommandée. Seul le surplus qui n'aura été pu être pris en charge pourra être accepté dans le réseau collecteur s'il existe et s'il est suffisant.

## **ARTICLE UL 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

a - Pour la réalisation d'un assainissement autonome, le terrain doit avoir une dimension suffisante pour permettre la réalisation d'un dispositif conforme à la réglementation en vigueur et tenant compte de la nature pédologique et hydrogéologique du terrain.

b - Toutefois, ces règles ne s'appliquent pas dans les cas suivants :

- pour les travaux et les extensions des constructions existantes,
- pour les constructions annexes à une construction principale existante,
- pour les bâtiments publics et 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 UL 6 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES**

### **I- PRINCIPE:**

a - Les constructions doivent présenter une implantation en harmonie avec celle des constructions existantes et s'intégrant parfaitement à leur environnement immédiat.

b - Les constructions doivent être implantées à au moins 10 mètres de l'alignement des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation et des voies ferrées.

### **II- EXCEPTIONS :**

a - 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...).

b - Dans le cas d'aménagement ou d'extension de bâtiments existants ne respectant pas les prescriptions du P.L.U., à condition que le retrait existant ne soit pas diminué.

## **ARTICLE UL 7 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**



### **PRINCIPE:**

A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à trois mètres ( $L = H/2 > 3$  mètres).

## **II-**

### **EXCEPTIONS:**

- a - 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...).
- b - Dans le cas d'aménagement ou d'extension de bâtiments existants ne respectant pas les prescriptions du P.L.U., à condition que le retrait existant ne soit pas diminué.

## **ARTICLE UL 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME UNITE FONCIERE**

Il n'est pas fixé de distance minimale entre deux constructions sur un même terrain. Cependant, on veillera à ce que l'implantation des constructions se fasse selon des dispositions respectant leur éclaircissement.

## **ARTICLE UL 9 - EMPRISE AU SOL**

Non réglementé.

## **ARTICLE UL 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

### **I- HAUTEUR MAXIMALE**

La hauteur maximale des constructions est fixée à 12 mètres au faîtage, comprenant un seul niveau de combles aménageables.

### **II -EXCEPTIONS :**

- a - 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...).
- b - Pour les éléments techniques nécessaires aux bâtiments existants ou autorisés.
- c - Dans le cas d'aménagement, de reconstruction ou de surélévation de bâtiments existants ne respectant pas les prescriptions du P.L.U.

## **ARTICLE UL 11 - ASPECT EXTERIEUR**

Se reporter aux dispositions générales

## **ARTICLE UL 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES**

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

Il est demandé un minimum de deux places de stationnements par nouvelle habitation, prévues en dehors des voies publiques.

## **ARTICLE UL 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

- a - Les plantations existantes (haies ou arbres) doivent être maintenues dans la mesure du possible ou remplacées si nécessaire par des plantations d'espèces indigènes équivalentes.

L'implantation des constructions doit respecter au mieux la végétation existante.

- b - En particulier, les haies, arbres isolés ou en alignement repérés au plan comme éléments du paysage à préserver au titre de l'article L.123-1-7 du code de l'urbanisme seront conservés si l'état sanitaire des végétaux le permet. Sinon, ils seront remplacés par des espèces équivalentes. Pour les haies, seules les adaptations mineures nécessaires à l'accès de la construction, telle que le déplacement ou l'ouverture de porte ou portail, sont autorisées en reprenant les dispositifs adaptés au caractère de l'ouvrage.
- c - Les espaces libres de toute construction, privés ou communs, devront être végétalisés afin d'améliorer le cadre de vie, d'optimiser la gestion des eaux pluviales et de réduire les pics thermiques. Conformément à la loi sur l'eau, on veillera à limiter l'imperméabilisation des surfaces de stationnement et de circulation.

- d - Les haies seront composées d'essences locales diverses pour retrouver l'aspect des haies bocagères existantes.

Plan Local d'Urbanisme de la communauté de communes « LE BON PAYS » règlement d'urbanisme modifié par délibération du 17 septembre 2012

# **III – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER**

# CHAPITRE IV - ZONE 1 AU

Vocation de la zone : Zone à urbaniser où les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité, d'assainissement collectif à la périphérie immédiate ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de la zone. La zone 1AU se compose d'un secteur 1AUd à vocation d'habitat et d'un secteur inondable ou de ruissellement 1AUdi. Dans l'ensemble de la zone 1AU, les constructions sont autorisées au fur et à mesure de la réalisation des réseaux tels qu'ils sont prévus dans les orientations d'aménagement.

## **SECTION I – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS**

### **ARTICLE 1 AU 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES**

- a - Les occupations et utilisations du sol autres que celles mentionnées à l'article 2.
- b - Les occupations et utilisations du sol autorisées à l'article 2 si elles ne respectent pas les conditions énoncées.

### **ARTICLE 1AU 2— OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES**

#### **I- SUR L'ENSEMBLE DE LA ZONE :**

- a - Les bâtiments et ouvrages nécessaires au bon fonctionnement des services et réseaux publics et d'intérêt collectif (lignes de transports d'électricité, transformateurs...) à condition de ne pas compromettre l'urbanisation rationnelle ultérieure de la zone
- b - Lorsqu'elles sont situées dans les zones de nuisances de bruit figurant sur les plans, les constructions à usage d'habitation ou hôtelier sont autorisées à condition que soient prises les dispositions réglementaires relatives à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation contre les bruits de l'espace extérieur.

#### **II - SUR LE SECTEUR 1AUd et 1AUdi, SONT AUTORISES AU FUR ET A MESURE DE LA REALISATION DES RESEAUX A CONDITION DE RESPECTER LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET D'ASSURER UNE URBANISATION RATIONNELLE DE L'ENSEMBLE DE LA ZONE :**

- a - Les constructions à usage d'habitation,
- b - Les équipements publics ayant fait l'objet d'une réserve d'emplacement au P.L.U.,
- c - Les constructions à usage d'activités artisanales à condition qu'elles n'entraînent aucune nuisance pour les habitations avoisinantes.
- d - Les nouvelles installations classées pour la protection de l'environnement sous réserve d'être nécessaires à la vie des habitants et de n'entraîner aucune incommodité, aucune insalubrité ni sinistre susceptible de causer des dommages graves en cas d'accident et de dysfonctionnement,

## **SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL**

### **ARTICLE 1AU 3 - ACCES ET VOIRIE**

#### **I- ACCES**

- a - Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès automobile, permettant notamment l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur des fonds voisins bénéficiant d'une servitude de passage instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil.
- b - Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de manière à apporter la moindre gêne à la circulation publique tout en respectant les normes de sécurité routière, notamment en terme de visibilité.
- c - Sur un même tenement, un accès commun pourra être imposé à toutes les constructions implantées sur les parcelles issues de la division de la propriété d'origine.
- d - Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut-être interdit
- e - L'accès direct sur route départementale n'étant pas recommandé, des accès groupés seront préférés à des accès indépendants afin de sécuriser la circulation routière. Pour tout nouvel accès, le gestionnaire de la voirie devra être préalablement consulté.

#### **II - VOIRIE**

- a - Les terrains doivent être desservis par des voies dont les dimensions, formes et caractéristiques techniques sont adaptées à l'ensemble des fonctions qu'elles assurent et en particulier à la nature et à l'intensité du trafic qu'elles supportent ou des opérations qu'elles doivent desservir.
- b - Ces voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.
- c - Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour. L'aire de retournement devra être aménagée en espace public.
- e - Lors de réalisation d'opération d'ensemble, le plan-masse doit prévoir la possibilité de raccordement ultérieur aux dessertes des opérations ultérieures.

## **ARTICLE 1AU 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

### **I-EAU POTABLE**

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

### **II ASSAINISSEMENT**

#### **1 - Eaux usées**

- a - Toute construction ou installation doit évacuer ses eaux et matières usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement en respectant les caractéristiques de ce réseau.
- b - En l'absence de réseau collectif et seulement dans ce cas les eaux usées doivent être traitées par un dispositif d'assainissement non collectif adapté aux caractéristiques du terrain. Le dispositif d'assainissement non collectif doit pouvoir être déconnecté, pour un raccordement direct de la construction ou de l'installation au réseau collectif lors de la création de ce dernier.
- c - La création d'un assainissement individuel doit faire l'objet d'un dossier spécifique « étude à la parcelle » soumis à l'instruction de la commune.
- d - L'évacuation des eaux usées industrielles dans le réseau public d'assainissement doit être autorisée par le gestionnaire du réseau.

#### **2 - Eaux pluviales**

La gestion des eaux pluviales ou assimilées sera assurée dans la mesure du possible sur l'unité foncière par des aménagements à la charge du propriétaire pour l'écoulement, l'infiltration, la rétention et éventuellement la limitation des débits évacués. En particulier, la récupération des eaux pluviales est recommandée. Seul le surplus qui n'aura été pu être pris en charge pourra être accepté dans le réseau collecteur s'il existe et s'il est suffisant.

## **ARTICLE 1AU 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

- a- Pour la réalisation d'un assainissement autonome, le terrain doit avoir une dimension suffisante avec un minimum de 1 000 m<sup>2</sup> pour permettre la réalisation d'un dispositif conforme à la réglementation en vigueur et tenant compte de la nature pédologique et hydrogéologique du terrain.
- b- Toutefois, ces règles ne s'appliquent pas dans les cas suivants :
  - pour les travaux et les extensions des constructions existantes,
  - pour les constructions annexes à une construction principale existante,
  - pour les bâtiments publics et 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 6 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES**

### **I- PRINCIPE :**

- a - Les constructions doivent être implantées leur façade principale entre 0 et 6 mètres de l'alignement des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation.
- b - Des implantations différentes peuvent être admises dans le cadre d'une opération d'ensemble faisant clairement apparaître un parti urbanistique.
- c - Les constructions doivent être implantées à au moins 10 m des voies ferrées.

### **II- 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 7 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

### **I- PRINCIPE**

A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres ( $L=H/2 \geq 3$  mètres).

### **II - EXCEPTIONS :**

- a - 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...).
- b - Dans le cas d'aménagement ou d'extension de bâtiments existants ne respectant pas les prescriptions du P.L.U., à condition que le retrait existant ne soit pas diminué.

## **ARTICLE 1AU 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME UNITE FONCIERE**

Il n'est pas fixé de distance minimale entre deux constructions sur un même terrain. Cependant, on veillera à ce que l'implantation des constructions se fasse selon des dispositions respectant leur éclaircissement.

## **ARTICLE 1AU 9 - EMPRISE AU SOL ET COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS**

- L'emprise au sol des constructions est limitée à 40% de la surface du terrain.
- Pour les constructions existantes régulièrement autorisées, l'extension est possible sous réserve que le projet prévu, ainsi que la construction existante n'excèdent pas 40 % de la surface du terrain
- Le Coefficient d'occupation des sols est fixé à 30 %

## **ARTICLE 1AU10- HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS :**

a - La hauteur maximale des constructions est fixée à 12 mètres au faîtage ou à l'acrotère du toit pour les bâtiments d'activités.

b - Cette hauteur peut être 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 EXTERIEUR**

Se reporter aux dispositions générales

SOUS-SOL : Dans le secteur 1AUdi, les sous-sols sont interdits et le rez-de-chaussée des constructions doit se situer à 0.60 m au dessus du niveau naturel du sol.

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

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

Il est demandé un minimum de deux places de stationnements par nouvelle habitation, prévues en dehors des voies publiques

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

- a- Les plantations existantes (haies ou arbres) doivent être maintenues dans la mesure du possible ou remplacées si nécessaire par des plantations d'espèces indigènes équivalentes. L'implantation des constructions doit respecter au mieux la végétation existante.
- b - Les espaces libres de toute construction, privés ou communs, devront être végétalisés afin d'améliorer le cadre de vie, d'optimiser la gestion des eaux pluviales et de réduire les pics thermiques. Conformément à la loi sur l'eau, on veillera à limiter l'imperméabilisation des surfaces de stationnement et de circulation.
- c - Les aires de stationnement doivent être plantées.
- d - haies seront composées d'essences locales diverses pour retrouver l'aspect des haies bocagères existantes.

## **CHAPITRE V - ZONE 2 AUe**

Vocation de la zone : La zone 2 AUe correspond aux secteurs destinés à une urbanisation future mais où les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité, d'assainissement collectif n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone. L'ouverture à l'urbanisation de ces zones d'extension est différée et subordonnée à une modification ou une révision du P.L.U. dont les élus décideront le moment venu, si un projet précis et élaboré vient encadrer l'urbanisation en prenant en compte l'impact paysager et environnemental.

La zone 2AUe correspond à un secteur prévu pour la création d'une zone d'activités au Champ Martin sur la commune de Poiseux. La situation de cette zone le long de la RD 977 impose, en application de la loi n°95101 du 2 février 1995, la réalisation d'une étude prenant en compte les nuisances, la sécurité, la qualité architecturale ainsi que la qualité de l'urbanisme et des paysages pour permettre son ouverture à l'urbanisation.

### **SECTION I - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL**

#### **ARTICLE 2AU 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

a- Les occupations et utilisations du sol autres que celles mentionnées à l'article 2

b - Les occupations et utilisations du sol autorisées à l'article 2 si elles ne respectent pas les conditions énoncées.

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

Sur l'ensemble de la zone, sont autorisés les bâtiments et ouvrages nécessaires au bon fonctionnement des services et réseaux publics et d'intérêt collectif (lignes de transports d'électricité, transformateurs...), à condition de ne pas compromettre l'urbanisation rationnelle ultérieure de la zone.

### **SECTION II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL**

**ARTICLE 2AU 3 - ACCES ET VOIRIE** : Sans objet.

**ARTICLE 2AU 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX** : Sans objet.

**ARTICLE 2AU 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS** : Sans objet.

#### **ARTICLE 2AU 6 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES**

Les bâtiments et ouvrages nécessaires au bon fonctionnement des services et réseaux publics et d'intérêt collectif (lignes de transports d'électricité, transformateurs, châteaux d'eau, lignes électriques...) peuvent s'implanter selon les besoins techniques

#### **ARTICLE 2AU 7 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Les bâtiments et ouvrages nécessaires au bon fonctionnement des services et réseaux publics et d'intérêt collectif (lignes de transports d'électricité, transformateurs, châteaux d'eau, lignes électriques...) peuvent s'implanter selon les besoins techniques

## **ARTICLE 2AU 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME UNITE FONCIERE**

Non réglementé.

## **ARTICLE 2AU 9 - EMPRISE AU SOL**

Non réglementé.

## **ARTICLE 2AU 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur des bâtiments et ouvrages nécessaires au bon fonctionnement services et réseaux publics et d'intérêt collectif (lignes de transports d'électricité, transformateurs, château d'eau...) sera déterminée par les besoins techniques.

## **ARTICLE 2AU 11 - ASPECT EXTERIEUR**

### **I- GENERALITES**

- a - Les constructions et installations ne doivent, par leur situation, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains.
- b - Les constructions doivent présenter un volume, un aspect, des formes et pentes de toitures, des matériaux et des couleurs en harmonie avec ceux des constructions avoisinantes et s'intégrant parfaitement dans leur environnement immédiat.
- c - Tout ouvrage ou bâtiment technique (transformateurs électriques...) sera conçu et implanté avec soin pour assurer une intégration optimale.

### **II- CLOTURES**

- a - Les murs constitués d'agglomérés de ciments bruts ou de panneau de béton préfabriqués sont interdits.
- b - Les haies doivent être constitué d'essences locales diverses.
- c - Le grillage, s'il est nécessaire pour des raisons techniques ou de sécurité, doit être positionné sur l'intérieur, la haie étant sur l'extérieur et le masquant entièrement à terme. La hauteur du grillage étant fixée par les besoins techniques.

## **ARTICLE 2AU 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES**

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

## **ARTICLE 2AU 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

- a - Les plantations existantes (haies ou arbres) doivent être maintenues dans la mesure du possible ou remplacées si nécessaire par des plantations d'espèces indigènes équivalentes. L'implantation des constructions doit respecter au mieux la végétation existante.
- b - Les espaces libres de toute construction, privés ou communs, devront être végétalisés afin d'améliorer le cadre de vie, d'optimiser la gestion des eaux pluviales et de réduire les pics thermiques. Conformément à la loi sur l'eau, on veillera à limiter l'imperméabilisation des surfaces de stationnement et de circulation.
- c - Les aires de stationnement doivent être plantées.
- d - Les haies seront composées d'essences locales diverses pour retrouver l'aspect des haies bocagères existantes.

# **IV - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES ET NATURELLES**

# CHAPITRE VI - ZONE A

Vocation de la zone :

Zone qu'il convient de protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles et afin de ne pas créer de gêne au fonctionnement, à l'extension et à la modernisation des exploitations. Elle est strictement réservée aux activités agricoles et aux constructions absolument nécessaires à cet usage. La zone A comprend un secteur inondable Ai et un secteur protégé An du fait de la qualité des paysages et pour la préservation des cônes de vue.

## **SECTION I - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL**

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

- a - Les occupations et utilisations du sol autres que celles mentionnées à l'article 2,
- b - Les occupations et utilisations du sol autorisées à l'article 2 si elles ne respectent pas les conditions énoncées.
- c - Aucune occupation ou utilisation du sol n'est autorisée dans le secteur An.
- d - La reconstruction après sinistre pour cause d'inondation est interdite dans le secteur Ai.

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

#### **I- DANS L'ENSEMBLE DE LA ZONE A L'EXCLUSION DU SECTEUR AN :**

- a - Les constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectifs (lignes de transports d'électricité, château d'eau, station d'épuration...) compatibles avec la vocation de la zone.
- b - Les travaux d'infrastructure publique,
- c - Les équipements publics ayant fait l'objet d'une réserve d'emplacement au P.L.U.,
- d - Les bâtiments d'exploitation agricole, locaux et installations techniques liés à l'exploitation agricole (hangar, silo, stabulation...),
- e - Les installations classées liées à l'activité agricole,
- f - Les locaux destinés à une activité accessoire de l'activité principale d'exploitation (locaux de commercialisation de la production par exemple),
- g - Les constructions à usage d'habitation principale de toute personne dont la présence permanente est nécessaire sur l'exploitation et les locaux annexes de cette habitation (garage, abri de jardin,...) à condition d'être implantées à proximité immédiate de l'exploitation,
- h - Le changement de destination des bâtiments existants :
- i - pour des affectations compatibles avec la vocation de la zone (gîtes ruraux) liés à une exploitation agricole en activité à condition de ne pas nuire à l'activité agricole.
- j - pour une utilisation à usage d'habitation sans lien avec l'exploitation agricole pour les bâtiments présentant un intérêt repéré au plan de zonage par une étoile.
- k - Les affouillements et exhaussements du sol de plus de 100 m<sup>2</sup> et de plus de 2 m de dénivelé, à condition qu'ils correspondent à une mise en valeur agricole et qu'ils ne compromettent pas la stabilité des sols ou l'écoulement des eaux,
- l - En cas de sinistre, la reconstruction sur place et sans changement d'affectation d'un bâtiment préexistant, dans la limite de la surface initiale.

#### **II- SUR LE SECTEUR AN SEULES SONT AUTORISES PAR UNITE FONCIERE :**

Une construction légère dont la surface au plancher n'excédera pas 15 m<sup>2</sup>, réalisée en bois uniquement et limitée à 3 m de hauteur. Ne seront pas autorisées les dalles et les extensions de ces constructions

## **SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL**

### **ARTICLE A 3 - ACCES ET VOIRIE**

#### **I-ACCES**

a - Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès automobile, permettant notamment l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur des fonds voisins bénéficiant d'une servitude de passage instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil.

b - Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de manière à apporter la moindre gêne à la circulation publique tout en respectant les normes de sécurité routière, notamment en terme de visibilité

## II -VOIRIE

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

b - Ces voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

## ARTICLE A 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

### I - EAU POTABLE

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

b - En l'absence de réseau collectif, toute construction ou installation qui le nécessite doit être alimentée en eau potable par captage, forage ou puits particulier, conformément à la réglementation en vigueur et après déclaration à l'autorité sanitaire.

c - Tous travaux de branchement à un réseau d'alimentation en eau potable non destinés à desservir une installation existante ou autorisée sont interdits.

### II - ASSAINISSEMENT

#### 1 - Eaux usées

a - Toute construction ou installation doit évacuer ses eaux et matières usées après les avoir traitées par un dispositif non collectif adapté aux caractéristiques du terrain conformément à la réglementation en vigueur. b - La création d'un assainissement individuel doit faire l'objet d'un dossier spécifique « étude à la parcelle » soumis à l'instruction de la commune. c - L'évacuation directe des eaux et matières usées est interdite dans les fossés, cours d'eau et réseaux pluviaux.

#### 2 - Eaux pluviales

La gestion des eaux pluviales ou assimilées sera assurée dans la mesure du possible sur l'unité foncière par des aménagements à la charge du propriétaire pour l'écoulement, l'infiltration, la rétention et éventuellement la limitation des débits évacués. En particulier, la récupération des eaux pluviales est recommandée. Seul le surplus qui n'aura été pu être pris en charge pourra être accepté dans le réseau collecteur s'il existe et s'il est suffisant.

## ARTICLE A 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

a - Pour la réalisation d'un assainissement autonome, le terrain doit avoir une dimension suffisante pour permettre la réalisation d'un dispositif conforme à la réglementation en vigueur et tenant compte de la nature pédologique et hydrogéologique du terrain.

B - Toutefois, ces règles ne s'appliquent pas dans les cas suivants :

pour les travaux effectués sur les constructions existantes,

pour les constructions annexes à une construction principale existante,

pour les bâtiments publics et 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 6 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES

### I -PRINCIPE :

a - Les constructions doivent présenter une implantation en harmonie avec celle des constructions avoisinantes et s'intégrant parfaitement dans leur environnement immédiat.

b - Les constructions principales doivent être implantées :

- soit à au moins 6 m de l'alignement des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation,
- soit suivant l'alignement d'une construction voisine.

c - Les bâtiments annexes peuvent être implantés librement.

d - Les constructions doivent être implantées à au moins 10 m des voies ferrées.

II -EXCEPTIONS :

- a - 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...).
- b - Dans le cas d'aménagement ou d'extension de bâtiments existants ne respectant pas les prescriptions du P.L.U., à condition que le retrait existant ne soit pas diminué

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

I- PRINCIPE :

A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à quatre mètres ( $L = H/2 > 4$  mètres).

II -EXCEPTIONS :

- a - 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...).
- b - 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 MEME UNITE FONCIERE**

Il n'est pas fixé de distance minimale entre deux constructions sur un même terrain. Cependant, on veillera à ce que l'implantation des constructions se fasse selon des dispositions respectant leur éclairage.

## **ARTICLE A 9 - EMPRISE AU SOL** Non réglementé.

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

I -HAUTEUR MAXIMALE

- a - La hauteur maximale des constructions est fixée à 9 mètres au faîtage.
- b - Des hauteurs supérieures peuvent être admises pour des éléments techniques nécessaires.

II -EXCEPTIONS :

- a - 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...).
- b - Dans le cas d'aménagement, de reconstruction ou de surélévation de bâtiments existants ne respectant pas les prescriptions du P.L.U.

## **ARTICLE A 11 - ASPECT EXTERIEUR**

Se reporter aux dispositions générales, ou à l'article A2, II

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

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

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

a - Les plantations existantes (haies ou arbres) doivent être maintenues dans la mesure du possible ou remplacées si nécessaire par des plantations d'espèces indigènes équivalentes. L'implantation des constructions doit respecter au mieux la végétation existante.

b - En particulier, les haies, arbres isolés ou en alignement repérés au plan comme éléments du paysage à préserver au titre de l'article L.123-1-7 du code de l'urbanisme seront conservés si l'état sanitaire des végétaux le permet. Sinon, ils seront remplacés par des espèces équivalentes. Pour les haies, seules les adaptations mineures nécessaires à l'accès de la

construction, telle que le déplacement ou l'ouverture de porte ou portail, sont autorisées en reprenant les dispositifs adaptés au caractère de l'ouvrage.

f - Les espaces libres de toute construction, privés ou communs, devront être végétalisés afin d'améliorer le cadre de vie, d'optimiser la gestion des eaux pluviales et de réduire les pics thermiques. Conformément à la loi sur l'eau, on veillera à limiter l'imperméabilisation des surfaces de stationnement et de circulation.

g - Les aires de stationnement doivent être plantées.

h - Les haies seront composées d'essences locales diverses pour retrouver l'aspect des haies bocagères existantes

# CHAPITRE VII - ZONE N

Vocation de la zone :

Zone à caractère naturel et forestier et à protéger en raison de la qualité des sites ou de risques. Elle comprend sept secteurs et un sous-secteur :

- Nc, secteur correspondant aux châteaux d'eau à OUROUER
- Nd, secteur constructible, sur NOLAY et POISEUX
- Nel, secteur autorisant des aménagements légers à vocation de loisirs aux abords de l'Etang et au Métro à POISEUX, près de Sauvage à BALLERAY et au sud du bourg de NOLAY,
- Ni correspondant aux zones inondables et de ruissellement,
- NL réservé aux activités sportives et de loisirs au sud d'OUROUER comprenant un sous-secteur NLn compris dans la zone Natura 2000,
- Nn où toute construction ou installation est interdite pour la protection des paysages et de l'environnement (ZNIEFF et zone Natura 2000),
- Npc, secteur de protection de captage sur POISEUX à la Fontaine du Bois et à la Fontaine des Fées et sur NOLAY pour le captage des Gobets,

Les coupes et abattages dans les EBC sont soumises à déclaration préalable (articles L130-1 du code de l'urbanisme).

## SECTION I - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL

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

- a - Les occupations et utilisations du sol autres que celles mentionnées à l'article N 2
- b - Les occupations et utilisations du sol autorisées à l'article N 2 si elles ne respectent pas les conditions énoncées.
- c - En particulier, toute nouvelle construction est interdite dans les secteurs Npc et Nn.

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

#### I - SUR L'ENSEMBLE DE LA ZONE N A L'EXCLUSION DES SECTEURS Nc ET Nn sont autorisées

- a - Les constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif (lignes de transports d'électricité, station d'épuration, château d'eau...) compatibles avec la vocation de la zone.
- b - Une construction légère par unité foncière, dont la surface au plancher n'excédera pas 15 m<sup>2</sup>, réalisée en bois uniquement limitées à 3 m de hauteur. Ne seront pas autorisées les dalles et les extensions de ces constructions

#### II - SUR L'ENSEMBLE DE LA ZONE N A L'EXCLUSION DES SECTEURS Nc, Ni, Nn ET NLn, SONT AUTORISEES:

- a - L'aménagement, la construction des annexes et l'extension mesurée des constructions existantes.
- b - La reconstruction sur place et sans changement d'affectation dans la limite d'emprise au sol du bâtiment préexistant.
- c - Les abris de jardin ou pour animaux, de faible emprise (inférieur à 12 m<sup>2</sup>) sur un terrain bâti ou nu.
- d - Les constructions de faible emprise nécessaires à l'observation du milieu naturel.
- e - Le changement de destination des bâtiments existants ainsi que leur extension et la construction de leurs annexes :
  - pour une utilisation à usage d'habitation,
  - pour des affectations compatibles avec la vocation de la zone (activités culturelles, sportives, de loisirs ou de tourisme) telles que la création de gîtes ruraux, centres aérés, centres équestres...).

#### III - SUR LE SECTEUR Nc, SEULES SONT AUTORISEES :

L'aménagement, l'extension et la construction des annexes des bâtiments existants.

#### V - SUR LE SECTEUR Nd, SONT AUSSI AUTORISEES :

Les constructions à usage d'habitation et les annexes qui leurs sont liées.

#### V - SUR LE SECTEUR NeL, SONT AUSSI AUTORISEES :

- a - Les travaux, aménagements, constructions légères et installations légères liées à la vocation sportive et de loisirs

tels que kiosques, cheminements, panneaux, tables d'orientation, bancs et tables pique-nique, terrains de plein-air...

b - Les affouillements et exhaussements du sol nécessaires à l'entretien des plans d'eau existants à condition qu'ils ne compromettent pas la stabilité des sols ou l'écoulement des eaux.

#### VI - SUR LE SECTEUR NL SONT AUSSI AUTORISES SOUS RESERVE D'UNE PARFAITE INTEGRATION DANS LE SITE:

- a - Les constructions liées à aux activités sportives et de loisirs,
- b - Les constructions destinées à un hébergement temporaire (gîtes ruraux, gîtes d'étape...),
- c - Les aire de jeux et de sports à condition qu'ils ne portent pas atteinte au caractère du site,
- d - Les travaux, aménagements, constructions et installations liées à la vocation sportive et de loisirs et de tourisme de la zone tels que kiosques, terrain de plein-air, création de cheminements, implantation de panneaux, bancs et tables pour pique-nique compatibles avec la vocation de loisirs de la zone à condition qu'ils en portent pas atteinte au caractère du site,
- e - Les constructions à usage d'habitation destinées aux seules personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la surveillance ou le gardiennage des constructions ou installations du secteur,

#### VII - SUR LE SOUS-SECTEUR NLn, SEULS SONT AUTORISES SOUS RESERVE D'UNE PARFAITE INTEGRATION DANS LE SITE:

Les travaux, aménagements, constructions légères et installations légères liées à la vocation sportive et de loisirs du secteur à condition qu'ils ne puissent être situés ailleurs et de ne causer aucun dommage aux habitats naturels repérés dans la zone Natura 2000.

Sur les secteurs NLni les constructions régulièrement autorisées doivent être surélevées de 0.60m au-dessus du niveau du sol naturel et ne pas comporter d'aménagement susceptible d'avoir un effet direct ou indirect sur la préservation des champs d'expansion des crues, l'écoulement des eaux ou la sécurité des personnes et des biens comme cela est prévu au VIII g

#### VIII - DANS LE SECTEUR Ni, SEULS SONT AUTORISES :

- a - La reconstruction après sinistre d'un bâtiment existant régulièrement autorisé.
- b - Pour les constructions existantes régulièrement autorisées, une extension est autorisée dans la limite de 30% d'augmentation de leur emprise au sol.
- c - Les constructions et installations nécessaires au bon fonctionnement des services publics ou des réseaux d'intérêt collectif, leurs équipements et les remblaiements indispensables.
- d - Les clôtures entièrement ajourées à maille large (minimum 10 cm x 10 cm) ou à trois fils. Cette règle s'applique également aux clôtures et éléments de séparation ou de protection intérieurs aux propriétés.
- e - Les travaux d'infrastructure publique, leurs équipements et les remblaiements indispensables.
- f - Les aménagements divers, espaces verts, aménagements de terrains de plein air, de sports ou loisirs, aires de stationnement, réseaux aériens ou enterrés, non susceptibles d'avoir un effet direct ou indirect sur la préservation des champs d'expansion des crues, l'écoulement des eaux et la sécurité des personnes et des biens.
- g - les constructions annexes de type garage ou abris de jardin liées à une habitation existante, sous réserve de respecter les préconisations suivantes :
  - La surface au plancher ne devra pas excéder 40 m<sup>2</sup>
  - La construction ne devra pas être réalisée à plus de 50 m de l'habitation
  - La construction devra être surélevée de 0.60 m par rapport au niveau naturel du sol et ne pas comporter d'aménagement susceptible d'avoir un effet direct ou indirect sur la préservation des champs d'expansion des crues, l'écoulement des eaux et la sécurité des personnes et des biens.

## **SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL**

### **ARTICLE N 3 - ACCES ET VOIRIE**

#### I- ACCES

- a - Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès automobile, permettant notamment l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur des fonds voisins bénéficiant d'une servitude de passage instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil.
- b - Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de manière à apporter la moindre gêne à la circulation publique tout en respectant les normes de sécurité routière, notamment en terme de visibilité.

#### II - VOIRIE

- a - Les terrains doivent être desservis par des voies dont les dimensions, formes et caractéristiques techniques sont adaptées à l'ensemble des fonctions qu'elles assurent et en particulier à la nature et à l'intensité du trafic qu'elles supportent ou des opérations qu'elles doivent desservir.
- b - Ces voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

## **ARTICLE N 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

### **I - EAU POTABLE**

- a - Toute construction ou installation qui, de par sa destination, nécessite l'alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes et être muni d'un dispositif anti-retour d'eau.
- b - En l'absence de réseau collectif, toute construction ou installation qui le nécessite doit être alimentée en eau potable par tout moyen conforme à la réglementation en vigueur.
- c - Tous travaux de branchement à un réseau d'alimentation en eau potable non destinés à desservir une installation existante ou autorisée sont interdits.

### **II - ASSAINISSEMENT**

#### **1 - Eaux usées**

- d - Toute construction ou installation doit évacuer ses eaux et matières usées après les avoir traitées par un dispositif non collectif adapté aux caractéristiques du terrain conformément à la réglementation en vigueur.
- a - La création d'un assainissement individuel doit faire l'objet d'un dossier spécifique « étude à la parcelle » soumis à l'instruction de la commune.
- b - Dans le secteur Npc, tout nouveau système d'assainissement pour desservir une construction nouvelle est interdit. Seule la mise aux normes des systèmes d'assainissement pour desservir des constructions existantes est autorisée.
- c - L'évacuation directe des eaux et matières usées est interdite dans les fossés, cours d'eau et réseaux pluviaux.

#### **2 - Eaux pluviales**

La gestion des eaux pluviales ou assimilées sera assurée dans la mesure du possible sur l'unité foncière par des aménagements à la charge du propriétaire pour l'écoulement, l'infiltration, la rétention et éventuellement la limitation des débits évacués. En particulier, la récupération des eaux pluviales est recommandée. Seul le surplus qui n'aura été pu être pris en charge pourra être accepté dans le réseau collecteur s'il existe et s'il est suffisant.

## **ARTICLE N 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

- a - Pour la réalisation d'un assainissement autonome, le terrain doit avoir une dimension suffisante pour permettre la réalisation d'un dispositif conforme à la réglementation en vigueur et tenant compte de la nature pédologique et hydrogéologique du terrain, avec un minimum de 1 500 m<sup>2</sup>.
- b - Toutefois, ces règles ne s'appliquent pas dans les cas suivants :
- pour les travaux effectués sur les constructions existantes,
  - pour les constructions annexes à une construction principale existante,
  - pour les bâtiments publics et 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 6 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES**

### **I - PRINCIPE :**

- a - Les constructions doivent présenter une implantation en harmonie avec celle des constructions avoisinantes et s'intégrant parfaitement dans leur environnement immédiat. )
- b - Les constructions principales seront implantées :
- soit à au moins 6 m de l'alignement des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation,
  - soit suivant l'alignement d'une construction voisine.
- c - Les bâtiments annexes peuvent être implantés librement.
- d - Les constructions doivent être implantées à au moins 10 m des voies ferrées.

### **II - EXCEPTIONS :**

- a - 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...).
- b - Dans le cas d'aménagement ou d'extension de bâtiments existants ne respectant pas les prescriptions du P.L.U., à condition que le retrait existant ne soit pas diminué.

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

### **I - PRINCIPE :**

A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à quatre mètres ( $L = H/2 > 4$  mètres).

### **II - EXCEPTIONS:**

- a - 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...).
- b - Dans le cas d'aménagement ou d'extension de bâtiments existants ne respectant pas les prescriptions du P.L.U., à condition que le retrait existant ne soit pas diminué.

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

Il n'est pas fixé de distance minimale entre deux constructions sur un même terrain. Cependant, on veillera à ce que l'implantation des constructions se fasse selon des dispositions respectant leur éclaircissement.

## **ARTICLE N 9 - EMPRISE AU SOL**

- a - Dans le secteur Ni, l'emprise au sol des constructions est limitée à 30% , une extension est autorisée pour les constructions existantes régulièrement autorisées dans la limite de 30 % d'augmentation de leur emprise au sol.
- b - Dans le secteur Nd et Ndi, l'emprise au sol des constructions est fixée à 20% de la surface du terrain.
- c - Dans le secteur NL, l'emprise au sol des constructions est limitée à 30% de la surface du terrain.
- d - Dans le reste de la zone et les autres secteurs : non réglementé.

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

### **I - HAUTEUR MAXIMALE**

- a - La hauteur maximale des constructions est fixée à 9 mètres au faîtage.

### **II - EXCEPTIONS :**

- a - 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...).
- b - Dans le cas d'aménagement, de reconstruction ou de surélévation de bâtiments existants ne respectant pas les prescriptions du P.L.U.

## **ARTICLE N 11 - ASPECT EXTERIEUR**

Se reporter aux dispositions générales.

### **SOUS-SOL**

Dans le secteur Ndi, les sous-sols sont interdits et le rez-de-chaussée des constructions doit se situer à 0,60 m au dessus du niveau naturel du sol.

## **ARTICLE N 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES**

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

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

- a - Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme.
- b - Les plantations existantes (haies ou arbres) doivent être maintenues dans la mesure du possible ou remplacées si nécessaire par des plantations d'espèces indigènes équivalentes. L'implantation des constructions doit respecter au mieux la végétation existante.
- c - En particulier, les haies, arbres isolés ou en alignement repérés au plan comme éléments du paysage à préserver au titre de l'article L.123-1-7 du code de l'urbanisme seront conservés si l'état sanitaire des végétaux le permet. Sinon, ils seront remplacés par des espèces équivalentes. Pour les haies, seules les adaptations mineures nécessaires à l'accès de la construction, telle que le déplacement ou l'ouverture de porte ou portail, sont autorisées en reprenant les dispositifs adaptés au caractère de l'ouvrage.
- d - Les espaces libres de toute construction, privés ou communs, devront être végétalisés afin d'améliorer le cadre de vie, d'optimiser la gestion des eaux pluviales et de réduire les pics thermiques. Conformément à la loi sur l'eau, on veillera à limiter l'imperméabilisation des surfaces de stationnement et de circulation.
- e - Les aires de stationnement doivent être plantées.
- f - Les haies seront composées d'essences locales diverses pour retrouver l'aspect des haies bocagères existantes.

## IV - ANNEXES

### RAPPEL

#### CLOTURES — INSTALLATIONS ET TRAVAUX DIVERS

##### **Article R 421-2**

Sont dispensées de toute formalité au titre du présent code, en raison de leur nature ou de leur très faible importance, sauf lorsqu'ils sont implantés dans un secteur sauvegardé dont le périmètre a été délimité ou dans un site classé :

a) Les constructions nouvelles répondant aux critères cumulatifs suivants :

- une hauteur au-dessus du sol inférieure ou égale à douze mètres ; - une emprise au sol inférieure ou égale à cinq mètres carrés ; - une surface de plancher inférieure ou égale à cinq mètres carrés.

b) Les habitations légères de loisirs implantées dans les emplacements mentionnés aux 1° à 4° de l'article R.111-32 et dont la surface de plancher est inférieure ou égale à trente-cinq mètres carrés;"

c) Les éoliennes dont la hauteur du mât et de la nacelle au-dessus du sol est inférieure à douze mètres ;

d) Les piscines dont le bassin a une superficie inférieure ou égale à dix mètres carrés ;

e) Les châssis et serres dont la hauteur au-dessus du sol est inférieure ou égale à un mètre quatre-vingts ;

f) Les murs dont la hauteur au-dessus du sol est inférieure à deux mètres, sauf s'ils constituent des clôtures régies par l'article R. 421-12 ;

g) Les clôtures, en dehors des cas prévus à l'article R. 421-12, ainsi que les clôtures nécessaires à l'activité agricole ou forestière ; h) Le

mobilier urbain ;

i) Les caveaux et monuments funéraires situés dans l'enceinte d'un cimetière.

##### **Article R 421-12 :**

Doit être précédée d'une déclaration préalable l'édification d'une clôture située :

a) Dans un secteur sauvegardé dont le périmètre a été délimité, dans le champ de visibilité *d'un* monument historique défini à l'article L. 621-30-1 du code du patrimoine ou dans une zone de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager créée en application de l'article L. 642-1 du code du patrimoine ;

b) Dans un site inscrit ou dans un site classé en application des articles L. 341-1 et L. 341-2 du code de l'environnement ;

c) Dans un secteur délimité par le plan local d'urbanisme en application du 7° de l'article L. 123-1 ;

d) Dans une commune ou partie de commune où le conseil municipal ou l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de plan local d'urbanisme a décidé de soumettre les clôtures à déclaration.

#### **LES ELEMENTS DU PAYSAGE A PRESERVER**

##### **Article R 421-28 :**

Doivent en outre être précédés d'un permis de démolir les travaux ayant pour objet de démolir ou de rendre inutilisable tout ou partie d'une construction identifiée comme devant être protégée par un plan local d'urbanisme, en application du 7° de l'article L. 123-1 (élément du paysage identifié sur le document graphique du P.L.U.).

Les haies, arbres isolés ou en alignement repérés au plan comme éléments du paysage à préserver au titre de l'article L.123-1-7 du code de l'urbanisme seront conservés si l'état sanitaire des végétaux le permet. Sinon, ils seront remplacés par des espèces équivalentes. Pour les haies, seules les adaptations mineures nécessaires à l'accès de la construction, telle que le déplacement ou l'ouverture de portail, sont autorisées en reprenant les dispositifs adaptés au caractère de l'ouvrage.

## **PROTECTION DU PATRIMOINE ARCHEOLOGIQUE**

Dans les secteurs susceptibles de présenter des éléments de patrimoine archéologique, avant tous travaux (constructions, assainissement, labours profonds, etc.) entraînant des terrassements et affouillements, la Direction Régionale des Affaires Culturelles, Service Régional de l'Archéologie, doit être prévenue afin de pouvoir réaliser, à titre préventif, toutes les interventions nécessaires à l'étude scientifique ou à la protection du patrimoine archéologique.

Le décret n°2004-490 prévoit que « les opérations d'aménagement, de construction d'ouvrages 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 de 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(art. 1).

Conformément à l'article 7 du même décret, « ...les autorités compétentes pour autoriser les aménagements, ouvrages ou travaux... peuvent décider de saisir le Préfet de région en se fondant sur les éléments de localisation du patrimoine archéologique dont elles ont connaissance. »

De plus, en application de l'article L.531-14 du code du patrimoine, en cas de découverte fortuite et afin d'éviter toute destruction de site qui serait alors sanctionnée par la législation relative à la protection du patrimoine archéologique (loi du 15 juillet 1980, articles 322-1 et 322-2 du nouveau code pénal), les découvertes de vestiges archéologiques doivent immédiatement être signalées au maire de la commune, lequel prévient la Direction régionale des affaires culturelles de Bourgogne — Service régional de l'archéologie.

## **ESPACES BOISES CLASSES**

En application de l'article L130-1, les plans locaux d'urbanisme peuvent classer comme espaces boisés, ) les bois, forêts, parcs à conserver, à protéger ou à créer, qu'ils relèvent ou non du régime forestier, enclos ou non, attenant ou non à des habitations. Le classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.

Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue aux chapitres Ier et II du titre Ier livre III du code forestier.

Dans les bois, forêts ou parcs situés sur le territoire de communes où l'établissement d'un plan local d'urbanisme a été prescrit, ainsi que dans tout espace boisé classé, les coupes et abattages d'arbres sont soumis à la déclaration préalable prévue par l'article L. 421-4, sauf dans les cas suivants :

s'il est fait application des dispositions du livre I du code forestier ;

s'il est fait application d'un plan simple de gestion agréé conformément à l'article L. 222-1 du code forestier ou d'un règlement type de gestion approuvé conformément aux dispositions du II de l'article L. 8 et de l'article L. 222-6 du même code ;

si les coupes entrent dans le cadre d'une autorisation par catégories définies par arrêté préfectoral, après avis du centre régional de la propriété forestière.

### **Article R130-1. :**

Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à déclaration préalable dans les bois, forêts et parcs situés sur le territoire des communes ou parties de communes où l'établissement d'un P.L.U. a été prescrit mais où ce plan n'a pas encore été autorisé ainsi que dans les espaces boisés classés. Toutefois, cette déclaration n'est pas requise :

1° Lorsque le propriétaire procède à l'enlèvement des arbres dangereux, des chablis et des bois morts ; 2°

Lorsque les bois et forêts sont soumis au régime forestier et administrés conformément aux dispositions du titre I du livre Ier de la première partie du code forestier ;

3° Lorsque le propriétaire a fait agréer un plan simple de gestion dans les conditions prévues aux articles L. 222-1 à L. 222-4 et à l'article L. 223-2 du code forestier ;

4° Lorsque les coupes entrent dans le cadre d'une autorisation par catégories définies par arrêté du préfet pris après avis du CRPF en application de l'article L. 130-1 (5e alinéa) ;

5° Lorsque les coupes font l'objet d'une autorisation délivrée au titre des articles R. 222-13 à R. 222-20, R. 412-2 à R. 412-6 du code forestier, ou du décret du 28 juin 1930 pris pour l'application de l'article 793 du code général des impôts.

La demande d'autorisation de défrichement présentée en application des articles L. 312-1 et suivants du code forestier dans les cas prévus au quatrième alinéa de l'article L. 130-1 vaut déclaration préalable de coupe ou d'abattage d'arbres au titre de cet article.

### **Article R130-5 :**

Sous réserve des dispositions de l'article R. 130-1, toute coupe ou abattage d'arbres compris dans un espace boisé classé est

subordonné à une autorisation expresse. Si celle-ci n'est pas prononcée dans les quatre mois de la saisine, l'accord est réputé refusé.

L'autorité compétente pour statuer sur la demande se prononce par arrêté.

Plan Local d'Urbanisme de la communauté de communes « LE BON PAYS » règlement d'urbanisme modifié par délibération du  
L'autorisation peut être subordonnée à des prescriptions spéciales concernant notamment la technique de gestion, le respect de certains peuplements, l'obligation de procéder à des reboisements ou à des plantations de remplacement.

La décision est notifiée au demandeur par lettre recommandée accompagnée, lorsque la décision est négative ou assortie de prescriptions, d'une demande d'avis de réception postal.

L'autorisation est valable deux ans. Elle peut toutefois, si la coupe ou l'abattage n'ont pu être pratiqués au cours des années pour lesquelles l'autorisation a été donnée, être prolongée d'une année.

Les coupes rases doivent être suivies dans les cinq ans de travaux de reboisement, à défaut de régénération naturelle.

L'autorisation est publiée par voie d'affichage à la mairie pendant deux mois. Dans les zones urbaines, elle est en outre préalablement portée à la connaissance du public, par apposition de la décision de l'autorité compétente sur un panneau implanté à la limite du terrain boisé concerné et visible d'une voie ouverte au public.

Un arrêté du ministre chargé de l'urbanisme règle le contenu et les formes de l'affichage et fixe la liste des pièces du dossier dont tout intéressé peut prendre connaissance.

## **DEFINITIONS**

### HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur absolue est mesurée au faîtage, toutes superstructures comprises. Ne sont pas compris dans les superstructures les antennes, paratonnerres et souches de cheminée.

La hauteur d'une construction sur un terrain en pente doit être mesurée au niveau de la plus grande hauteur de la construction (là où le terrain est le plus bas).

La hauteur des murs de clôture est mesurée à la verticale depuis le sol jusqu'au faîte du mur.

### EXTENSION MESUREE

Par extension mesurée, il est entendu une extension de 30% de la surface au plancher

### TENEMENT

Ensemble des parcelles appartenant à un même propriétaire.

# CONSEIL SUR LES HAIES

## AVANTAGES DE LA HAIE CHAMPETRE :

Une haie champêtre est constituée d'une association d'arbres et d'arbustes locaux, avec une dominante de feuillus, la plupart caducs, quelques uns persistants. Elle forme une clôture vivante, changeant de teintes selon les saisons, et formant une parfaite transition avec le milieu naturel.

A l'inverse, les haies plantées de thuyas, cyprès, cupressus ou de lauriers-palmes, tous étrangers au paysage local, forment des rangées uniformes et invariables. Ainsi, le paysage naturel perd peu à peu son caractère.

## CHOIX DES ESSENCES LOCALES

La composition végétale de la haie ne varie pas en fonction de sa taille • qu'elle soit basse, libre, brise-vent ou bande boisée, elle contient presque toujours des arbres et des arbustes.

Les arbres (charmes, hêtres, chênes, érables champêtres...) forment l'armature de la haie et lui donnent une certaine

■ Arbustes épineux : Houx (Hex aquifolium) solidité. Les arbustes apportent l'agrément de leur floraison ou de leurs fruits à différentes périodes de l'année.

■ Arbustes persistants :

Buis (Buxus sempervireus)

Troène commun (Ligustrum vulgare)

■ Arbustes non persistants :

Cornouiller sanguin (Cornus sanguinea) Fusain d'Europe (Euonymus europeae)

■ Arbustes à baies comestibles :

Groseillier à maquereau (Ribes uva-crispa)

■ Arbustes à fleurs et/ou à fruits décoratifs :

Viorne lantane (Viburnum lantana) (floraison blanche au printemps) Cornouiller mâle

(Cornus mas) (floraison jaune au début du printemps)

■ Arbres :

Charme commun (Carpinus betulus)

Chêne pédonculé (Quercus robur)

Chêne sessile (Quercus petraea)

Erable champêtre (Acer campestre)

Hêtre (Fagus sylvatica)

Saule sp. (Salix sp.)