

COMMUNE DE SAINT-LEGER-DES-VIGNES



PLAN LOCAL D'URBANISME

**P.L.U.**

**REGLEMENT**

(septembre 2003)

document corrigé le 8 septembre 2004, suite à l'Enquête publique  
( document corrigé le 18 janvier 2005, selon indications de la Préfecture )

## SOMMAIRE

|   | Page |
|---|------|
| <b>TITRE I - DISPOSITIONS GENERALES</b>                           | 3    |
| <b>TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES</b>     | 6    |
| CHAPITRE 1 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA                | 6    |
| CHAPITRE 2 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UC                | 11   |
| CHAPITRE 3 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UE                | 17   |
| CHAPITRE 4 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UF.i              | 22   |
| CHAPITRE 5 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UL                | 26   |
| <b>TITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER</b> |      |
| CHAPITRE 7 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AU               | 30   |
| CHAPITRE 8 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 2AU               | 36   |
| <b>TITRE IV - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES</b>   |      |
| CHAPITRE 9 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A                 | 39   |
| CHAPITRE 10 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N                | 43   |

# TITRE 1

## DISPOSITIONS GENERALES

### ARTICLE 1 - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN

Le présent Règlement s'applique à la totalité du territoire de la commune de **Saint-Léger-des-Vignes**.

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

### ARTICLE 2 - DIVISION DU TERRITOIRE COMMUNAL EN ZONES

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

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

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

**Zone UA** : zone urbaine correspondant au centre-bourg et aux quartiers anciens de caractère traditionnel.

La zone UA comporte deux secteurs particuliers :

**UA.1** correspond à la place du 11 Novembre.

**UA.i** correspond à des terrains et constructions situés à l'intérieur du périmètre du Plan de prévention du risque d'inondation (PPRI)

**Zone UC** : zone urbaine à vocation principale d'habitation, pouvant accueillir aussi des commerces, des services ou des équipements.

La zone UC comporte deux secteurs particuliers :

**UC.i**, qui correspond à des terrains situés à l'intérieur du périmètre du Plan de prévention du risque d'inondation (PPRI).

**UC.r**, qui correspond à des terrains où existent des risques de glissement, d'instabilité ou de mauvaise portance du sol.

**Zone UE** : zone urbaine réservée aux activités économiques, à savoir artisanales, industrielles, commerciales et tertiaires.

La zone UE comporte un secteur particulier, **UE.i**, qui correspond à des terrains situés, au sud-ouest de la commune, à l'intérieur du périmètre du Plan de prévention du risque d'inondation (PPRI).

**Zone UF.i** : zone urbaine correspondant au Port de Saint-Thibault, classée au PPRI en aléa faible, où existent déjà des constructions et où sont autorisés dans certaines conditions des équipements d'intérêt général ainsi que des constructions ou aménagements en cohérence avec la proximité du canal : portuaires, sportifs, de loisirs, de tourisme, hôteliers, commerciaux, associatifs, administratifs.

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

**Zone UY** : zone urbaine principalement affectée aux activités ferroviaires et / ou aux installations ou constructions nécessaires aux Services publics ou d'intérêt collectif.

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

Elles comportent trois secteurs particuliers :

- \* **1.AU** : secteur non équipé ou partiellement équipé destiné à une urbanisation future à court ou moyen terme. Les constructions sont autorisées dès maintenant à condition qu'elles s'inscrivent dans la perspective d'une urbanisation d'ensemble du secteur, ordonnée et soucieuse d'une organisation optimale des espaces, et à condition que la viabilisation soit prise en charge par l'aménageur ou le pétitionnaire.
- \* **2.AU** : secteur non équipé, ou partiellement équipé, destiné à recevoir une urbanisation future à long terme, bien maîtrisée. Ne sont donc pas autorisées les occupations et utilisations du sol qui compromettraient ou rendraient plus difficile la cohérence de l'aménagement.

Dans le secteur 2.AU, le passage à l'urbanisation pourra se faire par une procédure de révision du P.L.U., par la réalisation d'une Zone d'Aménagement Concerté ou par un dossier de Lotissement. Dans ces trois cas, un aménagement d'ensemble devra définir l'organisation de l'unité foncière concernée.

- **Les zones agricoles** sont repérées sur les documents graphiques par un sigle commençant par la lettre majuscule « A ». Ce sont des zones naturelles qu'il convient de protéger pour préserver l'espace agricole et forestier, et pour ne pas créer de gêne au fonctionnement, à l'extension et à la modernisation des exploitations.
- **Les zones naturelles et forestières** sont repérées sur les documents graphiques par un sigle commençant par la lettre majuscule « N ». Ce sont des zones à protéger en raison de l'intérêt des sites naturels ou paysagers, de la valeur écologique du milieu, ou des risques tels qu'inondation, glissement de terrain ou pollution.

La zone N comporte cinq secteurs particuliers :

- \* **N.i** : terrains inondables classés au PPRI en aléas très fort, fort et faible
- \* **N.L i** : secteur réservé aux sports et aux loisirs, classé en aléa fort au PPRI
- \* **N1** : secteur correspondant au cimetière.
- \* **N.f** : secteur correspondant à la Maison forestière de Saint-Léger-des-Vignes et à ses annexes (terrain de service)
- \* **N.r** : terrains où existent des risques de glissement, d'instabilité ou de mauvaise portance du sol
- \* **N.x** : secteur dans lequel des vestiges archéologiques ont été repérés.

2.2 Le document graphique fait en outre apparaître :

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

### **ARTICLE 3 - ADAPTATIONS MINEURES**

3.1 - Les règles et servitudes définies par le P.L.U. ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation, à l'exception des adaptations mineures aux seuls articles 3 à 13 du règlement de chaque zone. Il s'agit d'adaptations rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

3.2 - Lorsqu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux règles édictées par le règlement applicable à la zone, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité - ou tout au moins de ne pas aggraver la non-conformité - de ces immeubles avec les dites règles, ou qui sont sans effet à leur égard.

## TITRE 2

### DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

# U

---

## CHAPITRE 1

### DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA

#### Caractères de la Zone UA

Cette zone urbaine correspond au centre-bourg et aux quartiers anciens de caractère traditionnel. Le tissu urbain y est assez dense. Les vocations principales sont l'habitation, les services, commerces et équipements d'intérêt collectif.

La zone UA comporte deux secteurs particuliers :

- \* UA.1, qui correspond à la place du 11 Novembre ;
- \* UA.i, qui correspond à des terrains et / ou à des constructions situés dans le périmètre du Plan de prévention du risque d'inondation, classés au PPRI en aléa fort et en aléa faible.

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

##### Article UA 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- celles visées à l'article UA 2 ci-après, qui ne rempliraient pas les conditions énoncées dans les articles qui suivent ;
- les constructions nouvelles à usage agricole,
- les constructions nouvelles à usage industriel,
- la création de terrains de camping et de stationnement de caravanes,
- les ouvertures de carrières, gravières ou sablières,
- les dépôts de véhicules hors d'usage susceptibles de contenir au moins 10 unités,
- les exhaussements et affouillements du sol, sauf lorsqu'ils contribuent à l'amélioration de l'aspect paysager des espaces libres communs, ou sauf pour des raisons fonctionnelles, techniques ou archéologiques.
- Dans le secteur UA.i, sont interdits :
  - les sous-sols enterrés
  - les maisons de retraite et les établissements accueillant de façon permanente des personnes vulnérables ou à mobilité réduite
  - les centres de secours principaux
  - les nouvelles constructions scolaires
  - toutes occupations du sol non autorisées par le PPRI.

##### Article UA 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES

#### I - Rappels

- a - l'édification de clôtures est soumise à déclaration, sauf s'il s'agit des clôtures habituellement nécessaires aux exploitations agricoles et forestières.
- b - les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles R.442.1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

**II - Sont autorisés notamment :**

- a - l'aménagement de bâtiments existants qui seraient interdits dans la zone ; leur extension sous réserve de respecter les règles ci-après.
- b- les constructions liées au caractère général de la zone, telles qu'habitations, commerces, bureaux, artisanat, services, hôtels, équipements d'intérêt collectif.
- c- les groupes d'habitations.

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

- a - La création, l'extension ou la transformation d'installations classées pour la protection de l'environnement, soumises à autorisation ou à déclaration, sont autorisées sous réserve :
  - qu'elles présentent un caractère de service pour les habitants de la zone ou de l'agglomération ;
  - qu'elles n'entraînent pour le voisinage aucune incommodité et aucune insalubrité ni aucun sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens ;
  - que le volume et l'aspect extérieur des constructions soient compatibles avec le paysage environnant.
- b - Lorsque des constructions à usage d'habitation ou d'hébergement sont situées dans les zones de bruit figurant sur les plans, elles peuvent être 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.
- C - Dans le secteur UA.i, les constructions neuves et les extensions de bâtiments existants ne sont autorisées que dans les conditions énoncées dans le Plan de Prévention des Risques d'Inondation (P.P.R.I.).

**II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

**Article UA 3 - ACCES ET VOIRIES**

**I - Accès**

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

**II - Voiries**

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

**Article UA 4 - DESSERTES PAR LES RESEAUX**

**I - Eau potable**

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

**II - Assainissement**

**a - Eaux usées**

Toute construction ou installation doit évacuer ses eaux et matières usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement, en respectant les caractéristiques du réseau.

**b - Eaux pluviales**

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

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

**III - Electricité, téléphone, télédistribution**

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

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

**Article UA 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

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

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

- 1 - Dans la zone UA proprement dite, les constructions nouvelles peuvent être implantées à l'alignement des voies.
- 2 - Le long des voies automobiles à grande circulation, les constructions ou extensions situées à l'intérieur des aires de bruit délimitées au plan de zonage par un dentelé doivent être conformes aux normes d'isolement acoustique, notamment aux dispositions de la loi du 31 décembre 1992, des arrêtés des 9 janvier 1995, 30 mai 1996, 17 mai 2000, et des décrets du 9 janvier 1995.
- 3 - Dans le secteur UA.1 : les constructions nouvelles seront implantées avec un recul de 5 mètres minimum par rapport à l'alignement de la route de La Machine.

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

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

**II - Implantation différente**

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

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

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

### **I - Règle**

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

### **II - Implantation différente**

Une implantation différente peut être admise si des raisons techniques, architecturales ou urbanistiques le justifient, notamment :

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

## **Article UA 9 - EMPRISE AU SOL**

### **1 - Dans la zone UA :**

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

### **2 - Dans le secteur UA.i, les règles applicables sont celles du PPRI.**

## **Article UA 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

### **I - Hauteur maximale**

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

### **II - Cette hauteur ne peut être dépassée que :**

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

## **Article UA 11 - ASPECT EXTERIEUR**

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

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

Les publicités peintes sur les façades ou implantées en panneaux aux abords ne sont admises que pour les établissements commerciaux ou d'activités, en petite dimension (inférieure à 2 x 3 m).

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

Le blanc pur est interdit en enduit ou peinture de façades.

**Dans le secteur UA.1 :** les bâtiments peuvent être d'architecture contemporaine. Dans tous les cas ils doivent être en cohérence d'aspect les uns avec les autres, pour qu'il y ait unité et effet d'ensemble autour de la place.

**Dans le secteur UA.i,** les clôtures neuves seront grillagées ou ajourées et, si elles comportent un mur plein, ce dernier aura une hauteur maximum de 0,60 m.

#### **Article UA 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES**

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

#### **Article UA 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

- a - les espaces libres doivent être traités de façon minérale et / ou végétale.
- b- les grands arbres existants doivent être maintenus dans la mesure du possible ou remplacés si nécessaire par des plantations d'arbres d'essence locale équivalente.
- c- les résineux susceptibles de prendre une grande hauteur ne sont autorisés qu'à raison d'un sujet pour 1000 m<sup>2</sup>, et leur hauteur doit être maintenue inférieure à 10 mètres.

### **III - POSSIBILITE MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

#### **Article UA 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

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

## CHAPITRE 2

### DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UC

#### Caractère de la Zone UC

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

La zone UC comporte deux secteurs particuliers :

\* UC.i, qui correspond à des terrains situés dans le périmètre du Plan de prévention du risque d'inondation (PPRI).

\* UC.r, qui correspond à des terrains où existent des risques de d'instabilité, de glissement ou de mauvaise portance du sol.

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

##### Article UC 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- celles visées à l'article UC 2 qui ne rempliraient pas les conditions énoncées dans les articles ci-après,
- les constructions nouvelles à usage agricole,
- les constructions nouvelles à usage industriel,
- la création de terrains de camping et de stationnement de caravanes,
- le stationnement isolé de caravanes ou de campeurs pendant plus de trois mois sur un même terrain,
- les ouvertures de carrières, gravières ou sablières,
- les dépôts de véhicules hors d'usage susceptibles de contenir au moins 10 unités,
- les exhaussements et affouillements du sol, sauf lorsqu'ils contribuent à l'amélioration de l'aspect paysager.
- Dans le secteur UC.i sont interdits :
  - les sous-sols enterrés
  - les maisons de retraite et les établissements accueillant de façon permanente des personnes vulnérables ou à mobilité réduite.
  - les centres de secours principaux
  - les nouvelles constructions scolaires
  - toutes occupations du sol non autorisées par le PPRI.

##### Article UC 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES

#### I - Rappels

- a - l'édification de clôtures est soumise à déclaration, sauf s'il s'agit des clôtures habituellement nécessaires aux exploitations agricoles et forestières.
- b - les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles R.442.1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

#### II - Sont autorisés notamment :

- a - les constructions liées au caractère général de la zone, telles que les habitations, commerces, bureaux, artisanat, services, hôtels, restaurants, équipements d'intérêt collectif.
- b - l'aménagement et l'extension de bâtiment existant, avec changement éventuel de destination pour une utilisation autorisée dans la zone.
- c - les groupes d'habitations et les lotissements à usage d'habitation.
- d - en cas de sinistre, la reconstruction sur place pour une affectation autorisée dans la zone.

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

- a - La création, l'extension ou la transformation d'installations classées pour la protection de l'environnement, soumises à autorisation ou à déclaration, sont autorisées sous réserve :
  - qu'elles présentent un caractère de service pour les habitants de la zone ou de l'agglomération ;
  - qu'elles n'entraînent pour le voisinage aucune incommodité et aucune insalubrité ni aucun risque de sinistre susceptibles de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens ;
  - que le volume et l'aspect extérieur des constructions soient compatibles avec les lieux environnants.
- b - Lorsque des constructions à usage d'habitation ou d'hébergement sont situées dans les zones de bruit figurant au Plan de Zonage, elles ne peuvent être autorisées que sous réserve de respecter les dispositions réglementaires relatives à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation et / ou d'enseignement contre les bruits de l'espace extérieur.
- c - Dans les secteurs UC.i, les constructions neuves et les extensions de bâtiments existants ne sont autorisées que dans les conditions énoncées dans le Plan de Prévention des Risques d'Inondabilité (P.P.R.I.)
- d - Dans le secteur UC.r, les constructions neuves et les extensions de bâtiments existants ne peuvent être admises que si le projet, par sa nature ou sa conception, ne génère pas, pour lui-même ou pour les terrains voisins, un risque de glissement du sol, d'instabilité ou d'affaiblissement de sa portance.

## II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

### Article UC 3 - ACCES ET VOIRIES

#### I - Accès

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

#### II - Voirie

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

### Article UC 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

#### I - Eau potable

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

#### II - Assainissement

##### a - Eaux usées

Toute construction ou installation doit évacuer ses eaux et matières usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement, en respectant les caractéristiques du réseau.

En l'absence de réseau collectif, et seulement dans ce cas, les constructions et installations existantes et / ou projetées peuvent être autorisées sous réserve que leurs eaux et matières usées soient dirigées sur des dispositifs de traitement agréés, éliminées conformément à la réglementation en vigueur, et à condition que la taille et la nature hydrogéologique du terrain le permettent.

L'évacuation directe des eaux et matières usées est interdite dans les fossés, cours d'eau et réseaux pluviaux.

**b - Eaux pluviales**

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

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

**III - Electricité, téléphone, télédistribution**

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

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

**Article UC 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

- a - Pour les constructions raccordées au réseau collectif d'assainissement, il n'est pas imposé de prescriptions concernant les caractéristiques des terrains.
- b - Pour les constructions non raccordées au réseau collectif d'assainissement, un terrain doit avoir une superficie minimum de 800 m<sup>2</sup> pour être constructible.  
Toutefois, cette règle ne s'applique pas dans les cas suivants :
  - pour la construction d'annexes ne rejetant ni eaux usées ni eaux vannes,
  - pour les bâtiments et ouvrages nécessaires au bon fonctionnement des services publics et réseaux d'intérêt public ne rejetant ni eaux usées ni eaux vannes.

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

**I - Règle**

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

**II - Implantation différente :**

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

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

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

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

Dans le secteur UC.i :

- Toute construction et tout aménagement doivent être conçus et implantés de telle sorte que leur impact soit le plus faible possible sur l'écoulement des eaux en cas d'inondation. Les prescriptions du PPRI leur sont applicables.
- La construction ou l'extension projetée ne peut pas être implantée en limite séparative : la distance – comptée horizontalement – de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à trois mètres ( $L > H/2 > 3$  mètres).

**II - Implantation différente :**

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

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

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

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

**II - Implantation différente :**

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

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

**III - Dans le secteur UC.i : les règles applicables sont celles du PPRI.**

### **Article UC 9 - EMPRISE AU SOL**

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

#### **Dans le secteur UC.i :**

- Toute construction et tout aménagement doivent être conçus de telle sorte que leur emprise au sol soit le plus faible possible, pour l'écoulement des eaux. Les sous-sols sont interdits.
- La reconstruction après sinistre de bâtiments existants n'est autorisée que dans la limite d'emprise au sol du bâtiment pré-existant.
- Les prescriptions du PPRI sont applicables.

### **Article UC 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

#### **I - Hauteur maximale**

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

#### **II - Cette hauteur ne peut être dépassée que :**

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

#### **III - Dans le secteur UC.i :**

Les sous-sols même partiels sont interdits.

Les constructions nouvelles à usage d'habitation ou d'hébergement doivent comporter un niveau habitable au-dessus de la cote des plus hautes eaux connues, doté d'ouvertures suffisantes pour permettre l'évacuation par l'extérieur des habitants en cas d'inondation.

### **Article UC 11 - ASPECT EXTERIEUR**

**Règle générale :** Elle se réfère à l'article R 421-2 du Code de l'Urbanisme, pièces 5°, 6° et 7° du « volet paysager ». Le « volet paysager » joint au dossier de demande de Permis de Construire devra obligatoirement présenter au moins une photo du site d'implantation en vue éloignée, et une photo en vue rapprochée.

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

- en vision éloignée, la future construction ne doit pas apparaître insolite dans l'environnement par son volume, sa couleur ou la brillance des matériaux ; l'aménagement des abords et les terrassements ne doivent pas être en rupture avec le paysage. Par ailleurs la plantation d'arbres à feuillage caduque et la juste implantation de la construction par rapport à la voie et aux autres constructions permettront d'éviter l'image d'une zone pavillonnaire banalisée.
- en perception rapprochée, la qualité architecturale de la construction sera recherchée notamment par son adaptation au sol, ses proportions y compris celles des baies, le traitement des abords.

#### **Règles particulières :**

##### Sous-sols (hors secteur UC.i)

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

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

Abris ou annexes : ils ne seront pas en tôle, sauf si cette dernière est laquée. Pour tous parements le ton sera neutre et exclura le blanc pur.

#### Clôtures

- a - les clôtures et les portails doivent être de modèle simple.
- b - la hauteur des clôtures sur le domaine public ne doit pas excéder 1,80 mètres.
- c - dans les secteurs UC.i, les clôtures ne seront pas pleines, mais grillagées ou ajourées.

#### Article UC 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

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

Les maisons d'habitation doivent comporter au moins un garage, plus un stationnement extérieur situés dans les limites du terrain. Le garage doit être intégré ou accolé à l'habitation, sauf en cas d'impossibilité due à la configuration du terrain.

#### Article UC 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

- a - Les plantations existantes (haies ou arbres) doivent être maintenues dans toute la mesure du possible, ou bien remplacées par des plantations d'espèces indigènes, c'est-à-dire courantes dans les paysages nivernais traditionnels.
- b - Les résineux susceptibles de prendre une grande hauteur ne sont pas autorisés ou doivent être élagués à 7 mètres de haut maximum.
- c - Les espaces libres de toute construction doivent être aménagés en espace végétal organisé.
- d - Le stockage d'encombrants et de matériaux de récupération dans les jardins est interdit.
- e - Les cuves et citernes (gaz propane, fioul, assainissement, etc), ainsi que les réservoirs d'eau potable privés seront enterrés ; en cas d'impossibilité technique et dans les secteurs UC.i, ils seront couverts par un toit.

### III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

#### Article UC 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

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

## CHAPITRE 3

### DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UE

#### Caractère de la Zone UE

Zone urbaine réservée aux activités économiques, à savoir artisanales, industrielles, commerciales, tertiaires.

Elle comporte un secteur particulier, **UE.i**, qui correspond à des terrains situés au sud-ouest de la commune dans le périmètre du Plan de prévention du risque d'inondation (PPRI), et classés en aléa fort.

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

##### Article UE 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

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

Dans le secteur **UE.i** sont interdits :

- les sous-sols enterrés
- les établissements accueillant des personnes vulnérables ou à mobilité réduite.
- les centres de secours principaux.

##### Article UE 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES

#### I - Rappels

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

#### II - Ne sont autorisés dans la zone UE que :

- a - les constructions, groupes de constructions et lotissements à usage d'activités telles qu'artisanat, bureaux, services, commerces, industries, entrepôts commerciaux...
- b - les habitations destinées au logement des personnes dont la présence permanente sur la zone est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance ou le gardiennage des établissements et services généraux de la zone.
- c- les bâtiments et ouvrages nécessaires au bon fonctionnement des services publics (station d'épuration, transformateurs, château d'eau...) et réseaux d'intérêt public.
- d - L'aménagement et / ou l'extension mesurée des constructions existantes autres que celles autorisées dans la zone, ainsi que de leurs annexes et des ouvrages ou installations qui leur sont liées.
- e - en cas de sinistre, la reconstruction sur place pour une affectation autorisée dans la zone, dans la limite d'emprise au sol du bâtiment préexistant.
- f - les installations classées soumises à déclaration et à autorisation.
- g - les ouvrages prévus dans les emplacements réservés inclus dans la zone.

#### III – Dans le secteur **UE.i**,

les constructions devront être conçues et implantées de telle sorte que leur impact soit le plus faible possible sur l'écoulement des eaux en cas d'inondation.

## II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

### Article UE 3 - ACCES ET VOIRIES

#### I – Accès

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

#### II - Voirie

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

Si un bâtiment projeté a une superficie supérieure ou égale à 1000 m<sup>2</sup>, les véhicules de défense incendie devront pouvoir faire le tour complet du bâtiment.

### Article UE 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

#### I - Eau potable

- a - Toute construction ou installation qui, par sa destination, nécessite l'alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes et être munie, selon les cas, d'un dispositif anti-retour d'eau.
- b - Toute construction ou installation qui, par sa destination, présente des risques au regard de la sécurité incendie, devra comporter sur le terrain ou aux abords un poteau incendie conforme à la norme NF S 61-213, c'est-à-dire ayant une section de tuyau de 100 mm, assurant un débit de 60 m<sup>3</sup> / h ou 1000 litres / minute sous une pression dynamique minimale de un bar et implanté à moins de 200 mètres de la construction ou de l'installation.

#### II - Assainissement

##### a - Eaux usées

Toute construction ou installation doit évacuer ses eaux et matières usées, après traitement conforme aux normes, par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement, en respectant les caractéristiques de ce réseau et les normes en vigueur en matière d'assainissement.

##### b - Eaux pluviales

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

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

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

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

#### III - Electricité, téléphone, télédistribution

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

**Article UE 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

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

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

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

**II - Implantation différente :**

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

Cela peut être le cas notamment :

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

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

Les constructions nouvelles ne sont pas autorisées en limite séparative.

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

**II - Implantation différente :**

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

**III - Dans le secteur UE.i :**

- Toute construction et tout aménagement doivent être conçus et implantés de telle sorte que leur impact soit le plus faible possible sur l'écoulement des eaux en cas d'inondation.
- Les prescriptions d'implantation sont celles du PPRI.

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

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

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

**II - Implantation différente :**

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

Cela peut être le cas notamment :

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

**III - Dans le secteur UE.i :**

- Toute construction et tout aménagement doivent être conçus et implantés de telle sorte que leur impact soit le plus faible possible sur l'écoulement des eaux.
- La construction neuve ou l'extension projetée ne peut pas être implantée en contiguïté d'une construction existante sur la même unité foncière : la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment projeté au point du bâtiment existant 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).
- Les autres prescriptions d'implantation sont celles du PPRI.

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

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

**II - Toutefois, une emprise supérieure peut être admise :**

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

**Dans le secteur UE.i :**

- a) Toute construction et tout aménagement doivent être conçus de telle sorte que leur emprise au sol soit le plus faible possible, pour l'écoulement des eaux en cas d'inondation.
- b) La surface maximale d'emprise au sol de l'ensemble des constructions ne peut excéder 30 % de la superficie du terrain.

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

La hauteur d'une construction neuve – comptée à l'égoût du toit – ne doit pas excéder 9 mètres

**II - Hauteur différente :**

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

#### **Article UE 11 - ASPECT EXTERIEUR**

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

#### **Article UE 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES**

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

#### **Article UE 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

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

### **III - POSSIBILITE MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

#### **Article UE 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Non réglementé.

## CHAPITRE 4

### DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UF.i

---

#### Caractère de la Zone UF.i

Zone urbaine correspondant au Port de Saint-Thibault, classée au PPRI en aléa faible, où existent déjà des constructions et où sont autorisés dans certaines conditions des équipements d'intérêt général ainsi que des constructions ou aménagements en cohérence avec la proximité du canal : portuaires, sportifs, de loisirs, de tourisme, commerciaux, associatifs, administratifs. La totalité de la zone est domaine public fluvial géré par Voies Navigables de France.

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

##### Article UF.i 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- celles visées à l'article UF.i 2 ci-après qui ne rempliraient pas les conditions énoncées dans les articles qui suivent
- les constructions nouvelles à usage agricole,
- les constructions à usage industriel,
- les ouvertures de carrières, gravières ou sablières,
- le dépôt de véhicules hors d'usage,
- les affouillements du sol,
- les sous-sols enterrés,
- les maisons de retraite et les centres accueillant de façon permanente des personnes à mobilité réduite,
- les centres de secours principaux,
- les constructions scolaires.

##### Article UF.i 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES

#### I - Rappels

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

#### II - Sont autorisés notamment :

- a - les constructions liées au caractère général de la zone, telles que les habitations, commerces, bureaux, artisanat, services, associations, hôtels, restaurants, équipements d'intérêt collectif, équipements de loisir ou de sport.
- b - l'aménagement et / ou l'extension de bâtiments existants non autorisés
- c - les groupes d'habitations
- d - les ouvrages et constructions nécessaires au bon fonctionnement des services d'intérêt public (transformateurs, station de relevage, ...), ainsi que les réseaux d'intérêt public.

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

- la création, l'extension ou la transformation d'installations classées pour la protection de l'environnement, soumises à autorisation ou à déclaration, sont autorisées sous réserve :
  - qu'elles présentent un caractère de service pour les habitants de la zone ou de l'agglomération;
  - qu'elles n'entraînent pour le voisinage aucune incommodité et aucune insalubrité ni aucun sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens ;
  - que le volume et l'aspect extérieur des constructions soient compatibles avec l'environnement.
- les constructions nouvelles à usage d'habitation ou d'hôtellerie, y compris les extensions, sont soumises aux normes d'isolation acoustique, en particulier aux dispositions de la loi du 31 décembre 1992 ainsi qu'à celles des arrêtés et décrets relatifs au-dit isolement.

## II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

### Article UF.i 3 - ACCES ET VOIRIES

#### I - Accès

- a - pour être constructible, un terrain doit avoir un accès automobile permettant notamment l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, par une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin faisant l'objet d'une servitude de passage instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil.
- b - les accès doivent être adaptés à l'opération, aménagés de manière à apporter la moindre gêne à la circulation publique et prendre un minimum de linéaire sur la voie publique.
- c - un accès commun pourra être imposé aux différentes parties de terrains qui seraient concédées.

#### II - Voirie

- a - les terrains destinés à être bâtis doivent être desservis par des voies dont les dimensions, formes et caractéristiques techniques sont adaptées à l'ensemble des fonctions qu'elles assureront, ainsi qu'à la nature et à l'intensité du trafic qu'elles supporteront.
- b - ces voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

### Article UF.i 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

#### I - Eau potable

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

#### II - Assainissement

##### a - Eaux usées

Toute construction, installation ou équipement doit évacuer ses eaux et matières usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement en place le long de la R.N. 81, en respectant les caractéristiques du réseau et si nécessaire avec relevage et clapet anti-retour. L'évacuation directe des eaux et matières usées dans le Canal est interdite.

##### b - Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans un réseau collecteur. Ces travaux sont à la charge du pétitionnaire, lequel doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

### Article UF.i 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

### Article UF.i 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

#### I - Règle

Les constructions nouvelles doivent être implantées à 5 mètres minimum de l'alignement de la RN 81.

#### II - Implantation différente :

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

- a - pour les bâtiments publics et les réseaux, ouvrages ou constructions nécessaires au bon fonctionnement des services d'intérêt public en général, de Voies Navigables de France en particulier
- b - dans le cas d'aménagement, d'extension ou de reconstruction après sinistre de bâtiments existants ne respectant pas les prescriptions du présent Règlement.
- c - lorsqu'il s'agit d'un projet d'ensemble dont le schéma d'organisation fait clairement apparaître une composition harmonieuse des constructions projetées.

**Article UF.i 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES****I - Règle :**

- a - La construction ou l'extension projetée peut être implantée en limite séparative. Dans le cas contraire 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).
- b - Toute construction et tout aménagement doivent être conçus et implantés de telle sorte que leur impact soit le plus faible possible sur l'écoulement des eaux en cas d'inondation.

**II - Implantation différente :**

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

- a - pour les bâtiments publics et les réseaux, ouvrages ou constructions nécessaires au bon fonctionnement des services d'intérêt public en général, de Voies Navigables de France en particulier
- b - dans le cas d'aménagement, d'extension ou de reconstruction après sinistre de bâtiments existants ne respectant pas les prescriptions du présent Règlement.
- c - lorsqu'il s'agit d'un projet d'ensemble dont le schéma d'organisation fait clairement apparaître une composition harmonieuse des constructions projetées.

**Article UF.i 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

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

**Article UF.i 9 - EMPRISE AU SOL**

**Règles :** Elles sont définies au Plan de prévention des risques d'inondation (PPRI).

**Emprise différente :**

Une emprise supérieure peut être admise pour l'extension de bâtiments existants ayant la même utilisation ou une autre utilisation admise dans la zone, pour les ouvrages et bâtiments nécessaires au bon fonctionnement des services publics et de la navigation, et pour les réseaux d'intérêt public.

**Article UF.i 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS****I - Hauteur maximale**

- La hauteur des constructions ne doit pas excéder 12 mètres à l'égoût du toit, plus deux niveaux de combles.
- Les constructions à usage d'habitation ou d'hébergement doivent comporter un étage au-dessus de la cote des plus hautes eaux connues. Cet étage comportera au minimum une large porte-fenêtre.

**II - Cette hauteur ne peut être dépassée que :**

- a - pour les bâtiments publics et les réseaux, ouvrages ou constructions nécessaires au bon fonctionnement des services d'intérêt public en général, de Voies Navigables de France en particulier
- b - dans le cas de reconstruction d'un bâtiment sinistré, de l'aménagement ou de l'extension de bâtiments existants, sous réserve que la hauteur n'excède pas la hauteur initiale et que la reconstruction ne porte pas atteinte à l'ensemble portuaire dans lequel elle s'inscrit.

#### **Article UF.i 11 - ASPECT EXTERIEUR**

La qualité architecturale de la construction devra intégrer le caractère portuaire des lieux et la proximité du Canal.

Les sous-sois sont interdits dans la zone UF.i.

#### **Article UF.i 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES**

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

#### **Article UF.i 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

- a - Les plantations existantes, arbres ou arbustes, doivent être maintenues dans toute la mesure du possible.
- b - Les espaces libres de toute construction devront être aménagés en espace minéral ou végétal peu dense pour le libre écoulement des eaux.

### **III - POSSIBILITE MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

#### **Article UF.i 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Non réglementé.

## **CHAPITRE 5**

### **DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UL**

---

#### **Caractère de la Zone UL :**

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

Il s'agit essentiellement du Centre Fresneau situé à la Charbonnière, de son stade et du Centre d'accueil des Sportifs.

#### **I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL**

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

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

##### **Article UL 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES**

###### **I - Rappels**

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

###### **II - Ne sont autorisées que :**

- a - les constructions et aménagements liés au caractère général de la zone, à savoir : sport, jeu, loisir, hébergement, habitation, gestion, enseignement, restauration, ainsi que leurs annexes, rangements, et tous ouvrages nécessaires à leur bon fonctionnement.
- b - l'aménagement et / ou l'extension de bâtiments ou équipements existants.

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

Les constructions admises dans la zone situées dans les emprises de bruit figurant au Plan de Zonage ne peuvent être autorisées que sous réserve de respecter les dispositions réglementaires relatives à l'isolement acoustique des bâtiments contre les bruits de l'espace extérieur.

#### **II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

##### **Article UL 3 - ACCES ET VOIRIES**

###### **I - Accès**

- a - pour être constructible, un terrain doit avoir un accès automobile permettant notamment l'approche des ambulances, des véhicules de secours et du matériel de lutte contre l'incendie, par une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin faisant l'objet d'une servitude de passage instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil.
- b - les accès doivent être adaptés à l'opération, aménagés de manière à apporter la moindre gêne à la circulation publique et prendre un minimum de linéaire sur la voie publique.
- c - sur une même unité foncière, un accès commun pourra être imposé à toutes les constructions implantées sur les parcelles issues de la division de la propriété d'origine.

###### **II - Voirie**

- a - les terrains destinés à être bâtis doivent être desservis par des voies dont les dimensions, formes et caractéristiques techniques sont adaptées à l'ensemble des fonctions qu'elles assureront, ainsi qu'à la nature et à l'intensité du trafic qu'elles supporteront.
- b - ces voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche des ambulances, des véhicules de secours et du matériel de lutte contre l'incendie.

**Article UL 4 - DESSERTES PAR LES RESEAUX****I - Eau potable**

- a - Toute construction ou installation qui, par sa destination, nécessite l'alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes et être munie, selon les cas, d'un dispositif anti-retour d'eau.
- b - Toute construction ou installation qui, par sa destination, présente des risques au regard de la sécurité incendie, devra comporter sur le terrain ou aux abords un poteau incendie conforme à la norme NF S 61-213, à savoir ayant une section de tuyau de 100 mm et assurant un débit de 60 m<sup>3</sup> / h ou 1000 litres / minute sous une pression dynamique minimale de un bar, poteau implanté à moins de 200 mètres de la construction ou de l'installation.

**II - Assainissement****a - Eaux usées**

Toute construction ou installation doit évacuer ses eaux et matières usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement, en respectant les caractéristiques du réseau. L'évacuation directe des eaux et matières usées est interdite dans les fossés, cours d'eau et réseaux pluviaux.

**b - Eaux pluviales**

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

**Article UL 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

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

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

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

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

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

**II - Implantation différente :**

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

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

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

### **I - Règle**

La distance entre deux constructions non contiguës, sur une même unité foncière, doit être au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment le plus élevé sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

### **II - Implantation différente :**

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

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

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

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

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

### **I - Hauteur maximale**

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

### **II - Cette hauteur ne peut être dépassée que :**

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

## **Article UL 11 - ASPECT EXTERIEUR**

**Règle :** elle se réfère à l'article R 421-2 du Code de l'Urbanisme, pièces 5°, 6° et 7° du « volet paysager ».

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

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

**Enduits et parements de façades :** le blanc pur et les couleurs criardes sont interdits.

**Abris ou annexes :** ils ne seront pas en tôle, sauf si cette dernière est laquée. Pour tous parements le ton sera neutre et exclura le blanc pur.

**Clôtures :** la hauteur des clôtures sur le domaine public ne devra pas excéder 1,80 mètres.

**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.

**Article UL 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

Les plantations existantes (haies ou arbres) doivent être maintenues dans la mesure du possible, ou remplacées par des plantations d'espèces indigènes similaires.

**III - POSSIBILITE MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

**Article UL 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Non réglementé.

## TITRE 3

### DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES D'URBANISATION FUTURE

#### CHAPITRE 7

### DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AU

#### Caractère de la Zone 1.AU

Zone non équipée ou partiellement équipée destinée à une urbanisation future à court ou moyen terme. Les constructions peuvent être admises dès maintenant à condition qu'elles s'inscrivent dans la perspective d'une urbanisation d'ensemble cohérente de la zone et des secteurs, avec une implantation réfléchie de la voirie et des constructions.

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

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

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- celles visées à l'article 1.AU.2 ci-après qui ne rempliraient pas les conditions énoncées dans les articles qui suivent,
- les constructions nouvelles à usage agricole,
- les constructions nouvelles à usage industriel,
- la création de terrains de camping et de stationnement de caravanes,
- le stationnement isolé de caravanes ou de campeurs pendant plus de trois mois sur un même terrain,
- les ouvertures de carrières, gravières ou sablières,
- les dépôts de véhicules hors d'usage susceptibles de contenir au moins 10 unités,
- les exhaussements et affouillements du sol, sauf lorsqu'ils contribuent à l'amélioration de l'aspect paysager.

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

#### I - Rappels

- a - l'édification de clôtures est soumise à déclaration préalable sauf s'il s'agit des clôtures habituellement nécessaires aux exploitations agricoles et forestières.
- b - les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles R.442.1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

**II - Ne sont autorisées que les occupations et utilisations du sol ci-après, à condition qu'elles ne compromettent pas l'organisation d'ensemble de la zone :**

- a - les ouvrages et constructions nécessaires au bon fonctionnement des services d'intérêt public (transformateur, château d'eau, bassin déversoir d'orage, ...), ainsi que les réseaux d'intérêt public.
- b - l'aménagement et l'extension mesurée de bâtiment existant, avec changement éventuel de destination pour une utilisation autorisée dans la zone.
- c - en cas de sinistre, la reconstruction sur place pour une affectation autorisée dans la zone, dans la limite d'emprise au sol du bâtiment préexistant
- d - les groupes d'habitations ou les lotissements à usage d'habitation, sous réserve qu'ils ne compromettent pas l'organisation rationnelle ultérieure de la zone, et à condition que :
  - chaque opération porte sur une superficie minimale de 5 000 m<sup>2</sup>.
  - l'opération soit immédiatement raccordable à la voirie automobile et aux réseaux collectifs d'assainissement et d'alimentation en eau potable.
  - les équipements et ouvrages de viabilité internes à l'opération et ceux nécessités par le raccordement aux divers réseaux publics soient pris en charge financièrement par le pétitionnaire dans les conditions légales.

Lorsque le regroupement des terrains constructibles dans le secteur ne permet plus d'atteindre le seuil de 5000 m<sup>2</sup>, la demande d'occupation du sol portera sur la totalité du solde des unités foncières disponibles.

- e - les constructions (ou parties de constructions) à usage de commerce courant, bureaux ou services, à condition qu'elles soient intégrées au groupe d'habitations ou du lotissement autorisé à l'alinéa d- ci-dessus.
- f - les équipements collectifs d'intérêt général.

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

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

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

**SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

**Article 1.AU 3 - ACCES ET VOIRIES**

**I - Accès**

- a - le Plan de zonage localise par une flèche les points de sortie sur la voirie existante.
- b - sur une même entité foncière, un accès commun pourra être imposé à toutes les constructions implantées sur les parcelles issues de la division de la propriété d'origine.
- c - les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter une moindre gêne à la circulation publique. Toute opération doit prendre un minimum d'accès sur les voies publiques.
- d - lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

**II - Voiries**

- a - les terrains doivent être desservis par des voies dont les dimensions, formes et caractéristiques techniques sont adaptées à l'ensemble des fonctions qu'elles sont destinées à assurer, en particulier à la nature des opérations à desservir et à l'intensité du trafic prévisible.
- b - ces voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.
- c - les voies de desserte primaire des groupements d'habitations et des lotissements ne doivent pas être conçues définitivement en impasse : le schéma d'organisation de l'opération doit prévoir en espace non privatif la possibilité de raccordement ultérieur avec les urbanisations voisines existantes ou projetées.
- d - les voies internes à créer, non figurées au Plan de Zonage, seront librement ouvertes à la circulation publique.

**Article 1.AU 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

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

**I - Eau potable**

- a - Toute construction ou installation, qui par sa destination, nécessite l'alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes et être munie, selon les cas, d'un dispositif anti-retour d'eau.
- b - Des bornes incendie conformes à la norme NF S 61-213 devront être implantées à une distance maximum de 200 mètres du bâtiment le plus éloigné ; la section de leur tuyau d'alimentation sera de 100 mm minimum et leur débit sera de 60 m<sup>3</sup> / h ou 1000 litres / minute sous une pression dynamique minimale de 1 bar.

**II - Assainissement****a - Eaux usées**

Toute construction ou installation doit évacuer ses eaux et matières usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement, en respectant les caractéristiques de ce réseau.

**b - Eaux pluviales**

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

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

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

**III - Electricité - téléphone**

La desserte en électricité et télécommunication, et le raccordement des constructions doivent se faire en souterrain à l'intérieur du périmètre objet de l'aménagement.

**IV - Eclairage extérieur**

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

**Article 1.AU 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS****a - Règle (rappel) :**

pour être ouvert à l'urbanisation, conformément aux dispositions prévues à l'article 1.AU 2, le terrain à urbaniser doit avoir une superficie minimale de 5000 m<sup>2</sup>.

**b - Cette règle ne s'applique pas :**

- aux terrains sur lesquels seront implantés des bâtiments publics, des ouvrages ou constructions nécessaires au bon fonctionnement des services publics ou des réseaux d'intérêt public (transformateurs, château d'eau, lignes électriques...).
- dans le cas d'aménagement, de reconstruction à l'identique après sinistre, ou d'extension de bâtiment existant implanté sur un terrain ne respectant pas les prescriptions du présent Règlement.
- dans le cas d'un équipement collectif ou d'un bâtiment d'intérêt public.

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

Les constructions doivent être implantées à 6 mètres au moins de l'alignement des voies publiques et des voies privées primaires ouvertes à la circulation automobile, voies existantes, à modifier ou à créer.

**II - Implantation différente :**

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

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

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

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

**II - Implantation différente :**

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

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

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

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

**II - Implantation différente :**

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

- a - pour les bâtiments publics, pour les ouvrages ou constructions nécessaires au bon fonctionnement des services publics (transformateur, château d'eau, lignes électriques...), et pour les réseaux d'intérêt public.
- b - dans le cas d'aménagement, d'extension ou de reconstruction après sinistre de bâtiments existants ne respectant pas les prescriptions du présent Règlement.
- c - cette distance peut-être réduite de moitié pour les façades en vis-à-vis qui ne comportent pas de baies éclairant des pièces d'habitation, sans pouvoir être inférieure à 3 m.

**Article 1.AU 9 - EMPRISE AU SOL**

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

**Article 1.AU 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS****I - Hauteur maximale**

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

**II - Cette hauteur ne peut être dépassée que :**

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

**Article 1.AU 11 - ASPECT EXTERIEUR****Objectif :**

Construire ou aménager en évitant de dégrader ce qui fait le charme de l'environnement bâti ou naturel.

**Règle** (elle se réfère à l'article R 421-2 du Code de l'Urbanisme, pièces 5°, 6° et 7° du « volet paysager » :

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

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

**Enduits et parements de façades extérieures** : le blanc pur et les couleurs criardes sont interdits.

**Abris ou annexes** : ils ne seront pas en tôle, sauf si cette dernière est laquée. Pour tous parements le ton sera neutre et exclura le blanc pur.

**Clôtures** : la hauteur des clôtures sur le domaine public ne devra pas excéder 1,80 mètres.

**Article 1.AU 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES****Règle :**

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

- I - pour les constructions à usage d'habitation :  
deux places de stationnement par logement, l'une dans le garage intégré ou accolé au bâtiment, l'autre à l'intérieur de la propriété.
- II - pour les constructions à usage de bureau ou de service (y compris les bâtiments publics) :  
au minimum une place de stationnement par 25 m<sup>2</sup> de surface de plancher hors œuvre nette de bâtiment affecté aux bureaux ou services.
- III- pour les établissements commerciaux :
  - a - Commerces courants : une surface de stationnement au moins égale à 30% de la surface de plancher hors œuvre nette de l'établissement affectée à la vente.
  - b - Hôtels : une place de stationnement par chambre
  - c - Restaurants : deux places de stationnement pour 15 m<sup>2</sup> de restaurant.
- IV- Autres constructions ou installations  
Le stationnement des véhicules doit correspondre aux besoins des constructions ou installations.

**Cette règle ne s'applique pas**

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

**Modalités d'application :**

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

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

**Article 1.AU 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

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

**III - POSSIBILITE MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

**Article 1 AU 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Non réglementé.

## CHAPITRE 8

# DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 2.AU

### Caractère de la Zone 2 AU

Zone naturelle non équipée ou partiellement équipée destinée à recevoir une urbanisation future à long terme, bien maîtrisée. Le règlement applicable à cette zone a pour objectif d'éviter les occupations et utilisations du sol qui compromettraient ou rendraient plus difficile la cohérence de leur aménagement.

Cette zone peut être urbanisée après modification ou révision du PLU.

Dans tous les cas, un aménagement d'ensemble devra définir l'organisation du secteur ou de l'ensemble foncier concerné.

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

#### Article 2.AU 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article 2.AU 2 ci-après, ainsi que celles visées à l'article 2.AU 2 ne satisfaisant pas aux conditions énoncées dans les articles qui suivent.

#### Article 2.AU 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES

##### I - Rappels

- a - l'édification de clôtures est soumise à déclaration préalable sauf s'il s'agit des clôtures habituellement nécessaires aux exploitations agricoles et forestières.
- b - les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles R.442.1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

II - **Ne sont admises que les occupations et utilisations du sol suivantes**, à condition qu'elles ne compromettent pas l'organisation rationnelle ultérieure de la zone :

- a - les ouvrages ou constructions nécessaires au bon fonctionnement des services d'intérêt public (transformateurs, châteaux d'eau, bassins déversoirs d'orage, ...) et les réseaux d'intérêt public.
- b - le changement de destination, l'aménagement, l'extension mesurée, la construction d'annexe contigüe de bâtiment existant.

### II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

#### Article 2.AU 3 - ACCES ET VOIRIES

Sans objet.

#### Article 2.AU 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Sans objet.

#### Article 2.AU 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Sans objet.

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

- a - les ouvrages et constructions nécessaires au bon fonctionnement des services publics (transformateur, château d'eau, lignes électriques...), ainsi que les réseaux d'intérêt public peuvent s'implanter selon les besoins techniques.
- b - dans le cas de reconstruction, d'aménagement ou d'extension de bâtiment existant, un recul au moins égal à celui qui existe entre le bâtiment et la voie doit être respecté.

#### **Article 2.AU 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

- a - les ouvrages et constructions nécessaires au bon fonctionnement des services publics (transformateur, château d'eau, lignes électriques...), ainsi que les réseaux d'intérêt public peuvent s'implanter selon les besoins techniques.
- b - dans le cas de reconstruction, d'aménagement, de construction d'annexe contigüe ou d'extension de bâtiment existant, un recul au moins égal à celui qui existe entre le bâtiment et la limite séparative doit être respecté.

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

##### **Règle :**

La distance entre deux constructions non contiguës sur une même unité foncière doit être au moins égale à la hauteur de la construction la plus élevée, sans être inférieure à quatre mètres.

##### **Implantation différente :**

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

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

#### **Article 2.AU 9 - EMPRISE AU SOL**

Il n'est pas fixé de règle d'emprise au sol dans le secteur 2.AU.

#### **Article 2.AU 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

- a - la hauteur des bâtiments et ouvrages nécessaires au bon fonctionnement des services publics (transformateurs, château d'eau, lignes électriques...) et celle des réseaux d'intérêt public sera déterminée par les besoins techniques.
- b - dans le cas de reconstruction, d'aménagement ou d'extension de bâtiment existant, la hauteur construite ou reconstruite ne doit pas excéder la hauteur du bâtiment préexistant et ne doit pas porter atteinte au caractère du paysage environnant.

#### **Article 2.AU 11 - ASPECT EXTERIEUR**

- a - en aucun cas, les constructions et installations ne doivent, par leur implantation, leur volume ou leur aspect extérieur, porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, site naturel et paysage urbain.
- b - tout ouvrage technique sera conçu et implanté avec soin pour assurer une intégration optimale dans l'environnement naturel et / ou bâti.

#### **Article 2.AU 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES**

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

**Article 2.AU 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

Les arbres et les haies existants doivent être préservés, ou remplacés par des végétaux indigènes d'essences locales comparables.

**III - POSSIBILITE MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

**Article 2.AU 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Non réglementé.

## TITRE 4

### DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

#### CHAPITRE 9

#### DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A

##### Caractère de la Zone A

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

La zone A comporte deux secteurs particuliers :

- \* Ax, dans lequel des gisements néolithiques ont été répertoriés
- \* Ai, qui correspond à un terrain situé dans le périmètre du Plan de prévention du risque d'inondation (PPRI), au sud-ouest de la commune.

*\* AR, terrains où existent des risques de glissement, d'instabilité ou de mauvaise portance du sol.*

##### I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION 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 A2.
- b - les occupations visées à l'article A2, mais ne satisfaisant pas aux conditions énoncées dans les articles ci-après.
- c - dans le secteur Ax : les affouillements du sol ; l'ouverture de carrières.
- d - dans le secteur Ai : les occupations du sol non autorisées par le PPRI.

###### Article A 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES

###### I - Rappels

- a - l'édification de clôtures est soumise à déclaration, sauf s'il s'agit des clôtures habituellement nécessaires aux exploitations agricoles et forestières.
- b - les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles R.442.1 et suivants du Code de l'Urbanisme.
- c - les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés à conserver figurés au plan par un quadrillage.
- d - les demandes de défrichement sont irrecevables dans les espaces boisés à conserver figurant au plan.
- e - les affouillements et exhaussements du sol liés à l'activité agricole à condition qu'ils ne compromettent pas la stabilité des sols ou l'écoulement des eaux, à l'exclusion du secteur Ax.

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

- a - les bâtiments d'exploitation agricole, les locaux et les installations techniques directement liés à l'exploitation agricole (hangars, silos...).
- b - les locaux destinés à une activité accessoire de l'activité principale d'exploitation (locaux de commercialisation de la production par exemple), à condition qu'ils soient implantés à proximité des bâtiments agricoles.
- c - les constructions à usage d'habitation principale de toute personne dont la présence permanente est nécessaire sur l'exploitation, ainsi que les locaux annexes de cette habitation à condition qu'ils soient implantés à proximité des bâtiments d'exploitation existants.
- d - l'aménagement, l'extension mesurée et la restauration de bâtiments existants autres que ceux autorisés dans la zone, pour la même affectation ou pour des affectations compatibles avec la vocation de la zone (par exemple : gîte rural, centre aéré, relais équestre...) et la création de leurs annexes (garages, piscines, terrains de tennis, boxes,...).

- e - la reconstruction sur le même terrain d'un bâtiment de même destination et de même surface de plancher hors œuvre nette, en cas de destruction par sinistre.
- f - les affouillements et exhaussements du sol liés à l'activité agricole à condition qu'ils ne compromettent pas la stabilité des sols ou l'écoulement des eaux.

Dans le secteur A.i : les occupations et utilisations sont définies au PPRI.

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

- a - les constructions nouvelles, extensions ou aménagements à usage d'habitation situés dans les zones de bruit figurées au Plan de Zonage sont soumises aux dispositions réglementaires relatives à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation contre les bruits de l'espace extérieur
- b - les installations classées liées à l'activité agricole et forestière sont admises à condition :
  - qu'elles soient distantes d'au moins 100 mètres de la limite des zones d'habitation existantes ou prévues (UA, UC, 1.AU, 2.AU),
  - qu'elles n'entraînent pour le voisinage aucune incommodité et, en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucune insalubrité et aucun sinistre susceptibles de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens,
  - que le volume et l'aspect extérieur des constructions soient compatibles avec l'environnement.
- c - dans le secteur Ax, toute découverte de vestige archéologique doit être signalée aussitôt au Service Régional de l'Archéologie (39, rue Vannerie, 21000 DIJON ; tél. 03.80.68.50.20).
- d - dans le secteur A.j : les occupations et utilisations du sol doivent être compatibles à la fois avec les conditions ci-dessus et avec les prescriptions du PPRI.

**II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

**Article A 3 - ACCES ET VOIRIES**

**I - Accès**

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

**II - Voirie**

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

**Article A 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

**I - Eau potable**

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

**II - Assainissement****a - Eaux usées / eaux vannes :**

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.

En l'absence de réseau collectif d'assainissement et seulement dans ce cas, les constructions et installations peuvent être autorisées sous réserve que leurs eaux et matières usées soient dirigées sur des dispositifs de traitement agréés, et éliminées conformément à la réglementation en vigueur, et sous réserve que la taille et la nature hydrogéologique du terrain le permettent.

L'évacuation des eaux et matières usées non traitées dans les cours d'eau, fossés ou égouts d'eau pluviale est interdite.

**b - Eaux pluviales**

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

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

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

**Article A 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

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

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

- a - les constructions doivent être implantées à 6 mètres au moins de l'alignement des voies automobiles publiques.
- b - aucun bâtiment neuf d'habitation ne peut être implanté à moins de 100 mètres de l'axe de la RN 81.

**Implantation différente :**

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

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

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

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

**Implantation différente :**

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

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

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

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

### **Article A 9 - EMPRISE AU SOL**

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

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

#### **I - Hauteur maximale**

- a - les constructions à usage d'habitation et leurs annexes ne peuvent excéder 6 mètres à l'égout du toit, plus un niveau de comble.
- b - pour les autres constructions, la hauteur maximale est fixée à 10 mètres à l'égoût du toit.

#### **II - Cette hauteur ne peut être dépassée que :**

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

### **Article A 11 - ASPECT EXTERIEUR**

- a - en aucun cas, les constructions et installations ne doivent, par leur implantation, leur volume ou leur aspect extérieur, porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, sites naturels ou paysages urbains. La couleur blanche et les matériaux brillants ne sont pas autorisés en façades, en raison de leur agressivité dans l'environnement rural nivernais.
- b - tout ouvrage technique sera conçu et implanté de manière à assurer une intégration optimale dans l'environnement naturel ou bâti.
- c - les clôtures neuves seront soit grillagées et / ou naturelles (haies d'essences indigènes), soit en maçonnerie. Les murs constitués d'agglomérés de ciment bruts ou de panneaux de béton préfabriqués sont interdits s'ils ont plus de 2,00 m de haut.

Dans le secteur A.i : les clôtures ne seront pas pleines, mais grillagées ou ajourées.

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

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

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

#### **Espaces boisés classés**

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

#### **Obligation de préserver**

Les arbres existants doivent être préservés, ou remplacés par des arbres à feuillage caduque d'essence locale.

#### **Obligation de planter**

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

### **III - POSSIBILITE MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

#### **Article A 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Non réglementé.

## CHAPITRE 10

### DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N

#### Caractère de la Zone N

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

La zone N comporte cinq secteurs particuliers :

- \* **N.i** : terrains inondables
- \* **NL.i** : secteur réservé aux sports et aux loisirs situé dans le périmètre du Plan de prévention du risque d'inondabilité (P.P.R.I.).
- \* **N1** : secteur correspondant au cimetière.
- \* **N.f** : secteur correspondant à la Maison forestière de Saint-Léger-des-Vignes et à ses annexes (terrain de service).
- \* **Nr** : terrains où existent des risques de glissement, d'instabilité ou de mauvaise portance du sol.
- \* **Nx** : secteur dans lequel des vestiges archéologiques ont été repérés.

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

##### Article N 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DE SOL INTERDITES

- a - toute occupation et utilisation du sol autre que celles admises à l'article N 2 sont interdites.
- b - les occupations et utilisations du sol visées à l'article N 2 qui ne rempliraient pas les conditions énoncées aux articles ci-après.
- c - toute construction dans les espaces boisés à conserver figurant au plan par un quadrillage, à l'exception des bâtiments publics, réseaux, ouvrages ou constructions nécessaires au bon fonctionnement des services d'intérêt public.
- d - toute construction, reconstruction, extension et tout aménagement à usage d'habitation dans les secteurs Ni.
- e - la création, l'extension ou la transformation d'installations classées pour la protection de l'environnement, qu'elle soit soumise à autorisation ou à déclaration.
- f - dans le secteur Nx sont interdits : les affouillements du sol et l'ouverture de carrières.

##### Article N 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES

###### I - Rappels

- a - l'édification de clôtures est soumise à déclaration préalable, sauf s'il s'agit des clôtures habituellement nécessaires aux exploitations agricoles et forestières.
- b - les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles R.442.1 et suivants du Code de l'Urbanisme.
- c - les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés à conserver figurant au plan par un quadrillage
- d - les demandes de défrichement sont irrecevables dans les espaces boisés à conserver figurant au plan.

###### II - Ne sont admises que les occupations et utilisations du sol ci-après,

sous réserve d'une intégration en harmonie avec l'environnement et la topographie et sous réserve de la préservation du caractère naturel de la zone :

- a - l'aménagement de bâtiment existant et / ou l'extension mesurée de bâtiment existant, y compris avec changement de destination pour habitation ou occupation du sol compatible avec la préservation de l'environnement.
- b - en cas de sinistre, la reconstruction sur place et sans changement d'affectation, dans la limite d'emprise au sol du bâtiment préexistant.

- c - les ouvrages ou constructions nécessaires au bon fonctionnement des services publics (transformateur, château d'eau,...) et les réseaux d'intérêt public.
- d - dans le secteur N1 ne sont admis que les ouvrages et aménagements liés aux besoins du cimetière.
- e - dans le secteur N.f sont admis les ouvrages ou constructions nécessaires au service et au bon fonctionnement de la Maison forestière
- f - dans les secteurs Ni, NL.i, Nr et Nx ne sont admis que les occupations et utilisations du sols suivantes : l'aménagement de bâtiment existant dans la même emprise, à l'exclusion de l'habitation dans le secteur Ni ; l'entretien ou le remplacement d'ouvrage ou d'équipement existant ; le changement de destination de bâtiment existant pour une affectation compatible avec la vocation de la zone et de faible impact sur l'environnement, à l'exclusion de l'habitation dans le secteur Ni.

## II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

### Article N 3 - ACCES ET VOIRIES

#### I - Accès

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

#### II - Voirie

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

### Article N 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

#### I - Eau potable

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

#### II - Assainissement

##### a - Eaux usées :

Toute construction ou installation autorisée doit évacuer ses eaux et matières usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement en respectant les caractéristiques de ce réseau, avec relevage et / ou clapet anti-retour si nécessaire.

En l'absence de réseau collectif d'assainissement, et seulement dans ce cas, les constructions et installations autorisées peuvent évacuer leurs eaux et matières usées vers des dispositifs de traitement autonome agréés, en conformité avec la réglementation en vigueur, et sous réserve que la taille et que la nature hydrogéologique du terrain le permettent.

L'évacuation des eaux et matières usées non traitées dans les cours d'eau, fossés ou égouts pluviaux est interdite.

##### b - Eaux pluviales :

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

**Article N 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

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

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

Les extensions admises doivent être implantées à 6 mètres au moins de l'alignement des voies publiques existantes, modifiées ou à créer.

**II - Implantation différente :**

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

- les ouvrages, constructions et installations liées aux infrastructures routières et de navigation ;
- les ouvrages ou constructions nécessaires au bon fonctionnement des services publics (transformateurs, châteaux d'eau, station d'épuration,...), y compris les réseaux d'intérêt collectif.
- l'extension du cimetière (secteur N1)

**III - Rappel :**

Le long de la RD 34 (route de La Machine), la largeur des secteurs affectés par le bruit est de 30 mètres comptés de part et d'autre de la route.

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

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

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

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

**Article N 9 - EMPRISE AU SOL**

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

**Article N 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS****I - Hauteur maximale**

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

**II - Cette hauteur ne peut être dépassée que :**

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

**Article N 11 - ASPECT EXTERIEUR**

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

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

**Article N 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES**

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

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

**I - Espaces boisés classés**

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

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

**II - Obligation de préserver**

Les arbres et les haies doivent être préservés, ou remplacés par des plantations d'espèces locales comparables.

Dans les secteurs Ni et NL.i, les plantations ne doivent pas faire obstacle à l'écoulement des eaux.

**III - POSSIBILITE MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

**Article N 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Non réglementé.