

Département de la Nièvre



Modification simplifiée du Plan Local d'Urbanisme

2 – Règlement d'urbanisme modifié

PLU approuvé par délibération du conseil municipal en date du 7 janvier 2021

Modification simplifiée approuvée par délibération du conseil municipal

en date du 1^{er} avril 2026

SOMMAIRE

Titre I : Dispositions générales.....	4
1. La délimitation du territoire en zones.....	4
2. Champ d'application territoriale du P.L.U.....	6
3. Portée du règlement à l'égard d'autres législations	6
Titre II : Dispositions communes aux zones	8
1. Dispositions applicables à certains travaux et constructions.....	8
2. Règles de hauteur.....	10
3. Dispositions particulières relatives aux risques, nuisances, pollutions et rejets	11
4. Dispositions relatives à la protection du cadre bâti, naturel et paysager.....	12
5. Dispositions relatives à la mise en œuvre des projets urbains et à la maîtrise de l'urbanisation	14
6. Conditions de desserte par la voirie et les réseaux.....	15
7. Aide Architecturale et environnementale.....	16
Titre III : Dispositions applicables aux zones	17
Chapitre 1 : Dispositions applicables à la zone UA.....	17
Chapitre 2 : Dispositions applicables à la zone UB.....	23
Chapitre 3 : Dispositions applicables à la zone UE	30
Chapitre 4 : Dispositions applicables à la zone 1AU.....	33
Chapitre 5 : Dispositions applicables à la zone A	39
Chapitre 6 : Dispositions applicables à la zone N	45
Lexique	49
Destinations et sous-destinations	59

Titre I : Dispositions générales

1. La délimitation du territoire en zones

Le règlement fixe les règles générales et les servitudes d'utilisation des sols permettant d'atteindre les objectifs du projet d'aménagement et de développement durables (PADD). Pour ce faire, il délimite les zones urbaines ou à urbaniser et les zones agricoles ou naturelles et forestières à protéger.

Les zones urbaines (ou « zones U »)

Sont classés en zone urbaine, les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

Les zones à urbaniser (ou « zones AU »)

Sont classés en zone à urbaniser les secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation.

Lorsque les voies ouvertes au public et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone et que des orientations d'aménagement et de programmation et, le cas échéant, le règlement en ont défini les conditions d'aménagement et d'équipement, les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement et de programmation et, le cas échéant, le règlement.

Lorsque les voies ouvertes au public et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, son ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une modification ou à une révision du plan local d'urbanisme comportant notamment les orientations d'aménagement et de programmation de la zone.

Les zones agricoles (ou « zones A »)

Sont classés en zone agricole les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Les zones naturelles et forestières (ou « zones N »)

Sont classés en zone naturelle et forestière, les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison :

- > soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique ;
- > soit de l'existence d'une exploitation forestière ;
- > soit de leur caractère d'espaces naturels ;
- > soit de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles ;
- > soit de la nécessité de prévenir les risques notamment d'expansion des crues.

Le présent règlement divise le territoire communal selon les zones précédentes et fixe les règles à l'intérieur de chacune de ces zones.

Les zones définies sont synthétisées dans le tableau ci-dessous. Des indices, auxquels s'attachent des prescriptions particulières peuvent être juxtaposés en suffixe au zonage.

Zone	Définition	Sous-secteur
UA	Zone urbaine ancienne correspondant au cœur historique du centre bourg	
UB	Zone pavillonnaire d'extension plus récente	UBi : partie de la zone UB figurant dans le périmètre du PPRi Rivière Nièvre
UE	Zone urbaine d'activités économiques et industrielles	
1AU	Zone à urbaniser à court terme, à vocation principale d'habitat	
A	Zone agricole	Ai : partie de la zone A figurant dans le périmètre du PPRi Rivière Nièvre At : secteur où de petits projets touristiques sont possibles
N	Zone naturelle et forestière	Ni : partie de la zone N figurant dans le périmètre du PPRi Rivière Nièvre

2. Champ d'application territoriale du P.L.U

Le présent règlement s'applique à l'intégralité du territoire de la commune de Saint-Martin d'Heuille (58).

Il est établi en application des articles L. 151-8 à L. 151-42 et R. 151-9 à R. 151-50 du Code de l'Urbanisme. Il s'applique aux constructions nouvelles et à tout aménagement des constructions existantes.

3. Portée du règlement à l'égard d'autres législations

Les articles suivants du code de l'urbanisme demeurent applicables nonobstant le règlement du PLU et permettent de refuser un permis de construire ou de ne l'accorder que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales.

- Article R. 111-2 [salubrité ou sécurité publique]: « Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations ».
- Article R. 111-4 [sites ou vestiges archéologiques]: « Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature, par sa localisation et ses caractéristiques, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques ».
- Article R. 111-26 [environnement]: « Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable doit respecter les préoccupations d'environnement définies aux articles L. 110-1 et L. 110-2 du code de l'environnement. Le projet peut n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si, par son importance, sa situation ou sa destination, il est de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement ».
- Article R. 111-27 [intégration paysagère]: « Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales ».
- Les dispositions des articles L. 111-6 et suivants du Code de l'Urbanisme issus de la loi du 2 février 1995 relative au renforcement de la protection de l'environnement s'appliquent sur les parties non urbanisées du territoire de la commune couvertes par le PLU :
- Article L. 111-6 [constructibilité interdite] : « En dehors des espaces urbanisés des communes, les constructions ou installations sont interdites dans une bande de cent mètres de part et d'autre de

l'axe des autoroutes, des routes express et des déviations au sens du code de la voirie routière et de soixante-quinze mètres de part et d'autre de l'axe des autres routes classées à grande circulation ».

- Cela ne s'applique pas (article L. 111-7 CU) :
 - > aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ;
 - > aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières ;
 - > aux bâtiments d'exploitation agricole ;
 - > aux réseaux d'intérêt public.

Cela ne s'applique pas non plus à l'adaptation, au changement de destination* (**=définition disponible dans le lexique*), à la réfection ou à l'extension* de constructions existantes ».

- Sont annexés les documents suivants applicables sur tout ou partie du territoire communal, nonobstant les dispositions du PLU :
 - > Les servitudes d'utilité publique prévues aux articles L. 151-43 et R. 151-51 (annexe) du Code de l'Urbanisme applicables sur tout ou partie du territoire communal nonobstant les dispositions du PLU.
 - > Le Plan de Prévention des Risques Inondations (PPRI) Rivière Nièvre approuvé.
 - > Les arrêtés préfectoraux du 18/06/2007 portant classement sonore des infrastructures de transports terrestres (l'A77 et le RD977).

Titre II : Dispositions communes aux zones

1. Dispositions applicables à certains travaux et constructions

*Edification des clôtures**

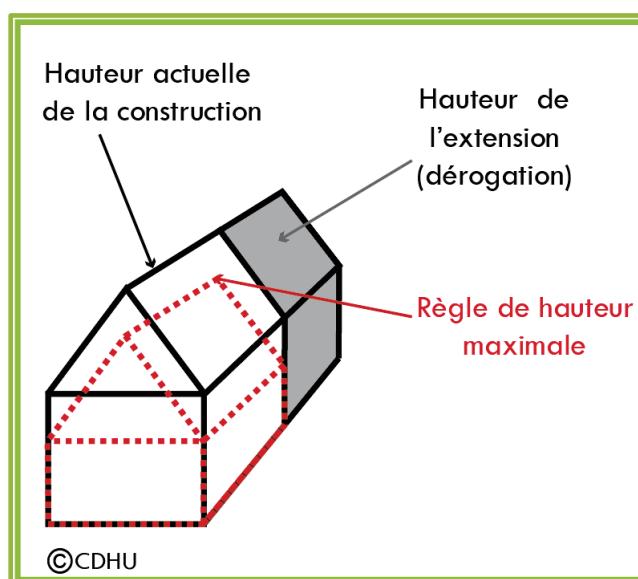
- Toute édification de clôtures sur l'ensemble du territoire de la commune est soumise à déclaration préalable conformément aux dispositions de l'article L. 421-4 du Code de l'urbanisme et de la délibération municipale prise suite à l'approbation du présent P.L.U.

Reconstruction d'une construction détruite depuis moins de 10 ans

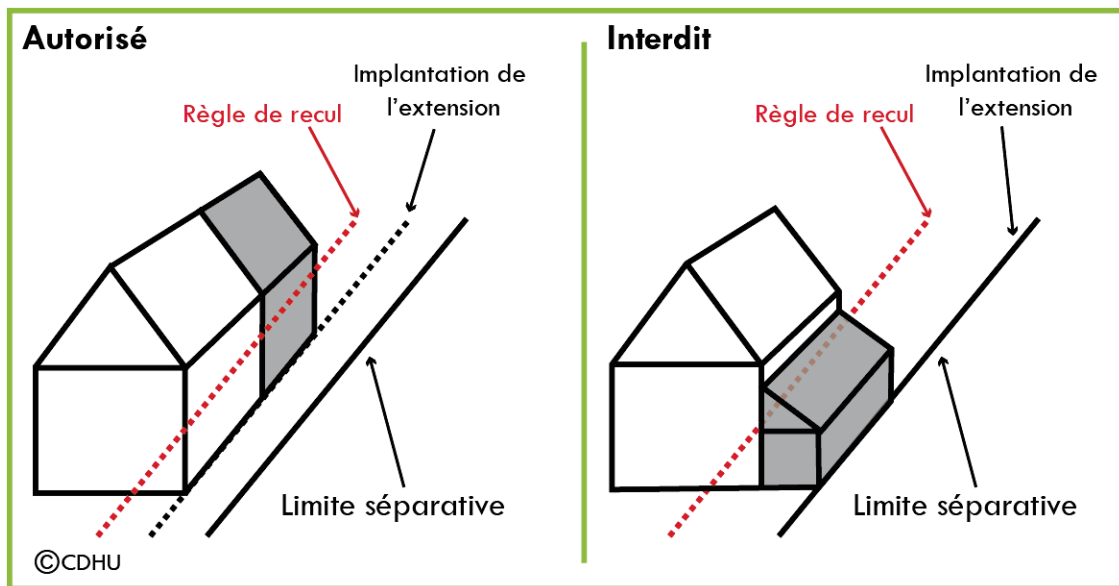
- La reconstruction à l'identique d'une construction détruite ou démolie depuis moins de 10 ans peut être autorisée dès lors qu'elle a été régulièrement édifiée conformément aux dispositions de l'article L. 111-15 du Code de l'Urbanisme en vigueur au moment de l'approbation du PLU.

Travaux sur bâti existant

- Lorsqu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux règles édictées applicables à la zone, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de cet immeuble avec les dites règles ou qui sont sans effet à leur égard.
- Ainsi, dans le cadre de la réhabilitation* ou de l'extension* de constructions existantes dont la hauteur est supérieure aux règles imposées, la hauteur de la construction initiale pourra être respectée, sans que celle-ci ne puisse être dépassée.



- De même, les extensions* de constructions existantes dont l'implantation actuelle ne respecte pas les règles définies pourront être autorisées sous réserve de respecter la continuité de la construction existante et ne pas réduire la distance de recul* initiale.

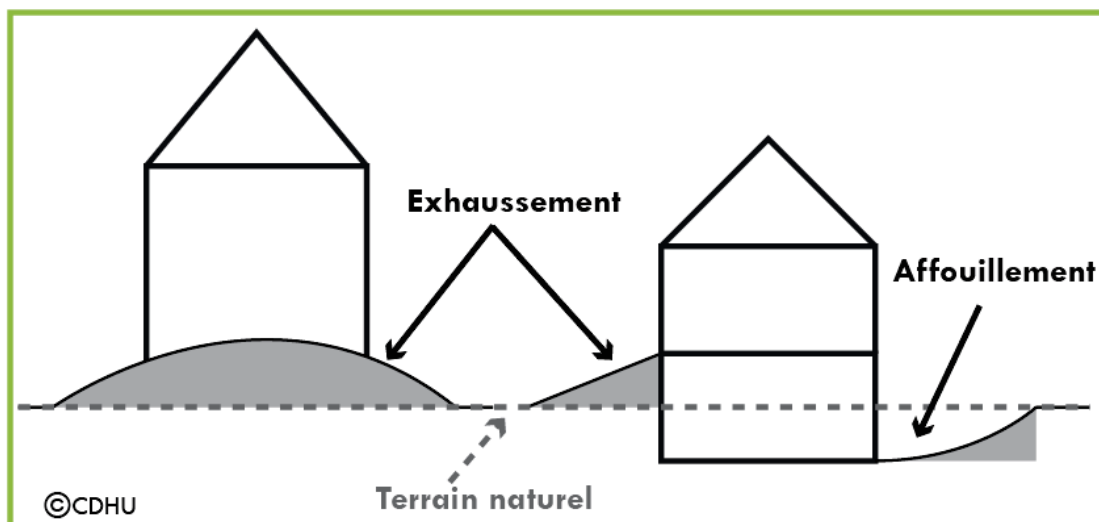


Adaptations mineures, dérogations, règles alternatives

- Les règles et servitudes définies par le PLU de Saint-Martin d’Heuille ne peuvent faire l’objet d’aucune autre dérogation que celles prévues par les articles L. 152-4 (reconstruction suite à une catastrophe naturelle, restauration ou reconstruction de monuments historiques, accessibilité), L. 152-5 (isolation, protection contre le rayonnement solaire exception faite des immeubles inscrits, classés ou protégés) et L. 152-6 (objectif de densité), à l’exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.
- Les règles générales peuvent être assorties de règles alternatives qui permettent une application circonstanciée à des conditions locales particulières. Ces règles alternatives ne peuvent avoir pour objet de se substituer aux possibilités reconnues à l’autorité compétente en matière d’autorisation d’urbanisme de procéder à des adaptations mineures par l’article L. 152-3 et d’accepter des dérogations aux règles du Plan Local d’Urbanisme par les articles L. 152-4 à L. 152-6.

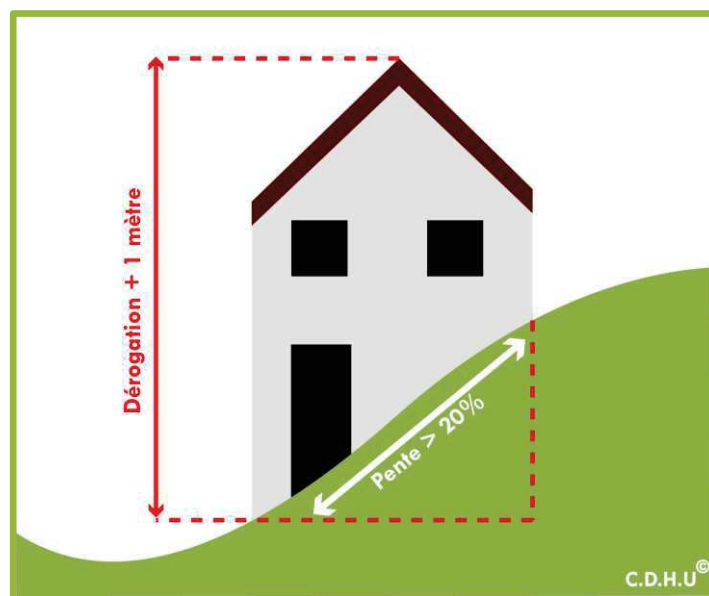
Exhaussements et affouillements**

- Afin de préserver le cadre paysager, sont interdits sur les terrains plats ou de faible pente (inférieure à 5 %) les exhaussements et affouillements se traduisant par la création de buttes artificielles en assise des constructions ou de rampes d’accès en sous-sol.

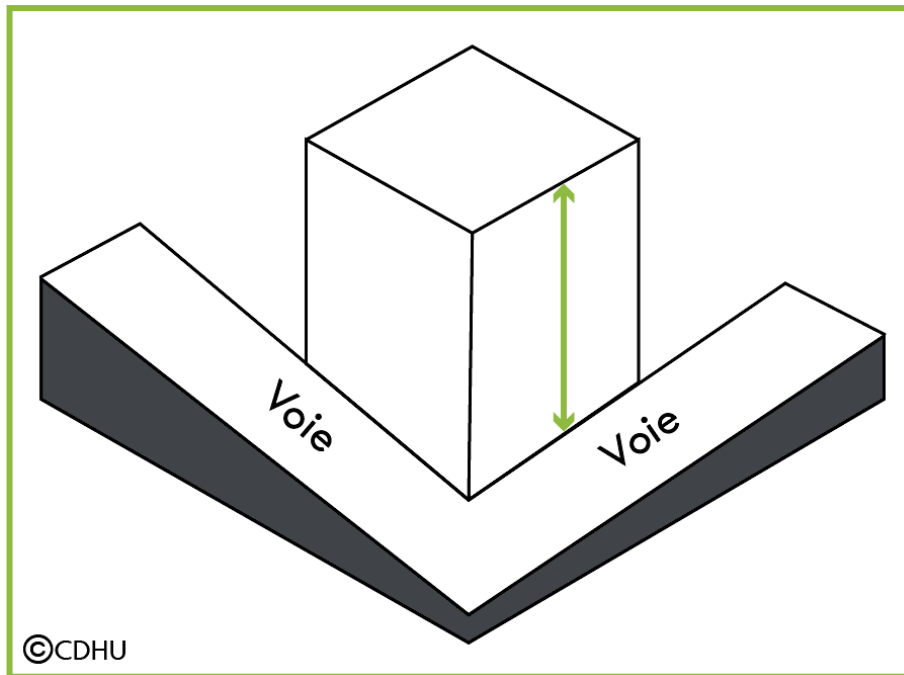


2. Règles de hauteur

- La hauteur des annexes doit être au maximum de 4 mètres.
- Afin de favoriser l'adaptation du bâti à la pente, la hauteur pourra excéder d'1 mètre la hauteur maximale autorisée dès lors que la pente est supérieure à 20 % (soit 11°31) entre les deux extrémités de la construction.



- Dans le cas d'un terrain situé à l'angle de deux ou plusieurs voies ou espaces publics, le terrain naturel* retenu pour le calcul de la hauteur est le terrain naturel le plus bas.



3. Dispositions particulières relatives aux risques, nuisances, pollutions et rejets

Plan de Prévention des Risques Inondations

- Le cours d'eau de la Nièvre fait l'objet d'un plan de prévention des risques inondations approuvé par arrêté préfectoral le 25 août 2010 et qui s'applique sur les différentes zones du PLU.

Pour rappel, ce PPRi constitue une servitude d'utilité publique et comprend deux types de zones de danger au sens de l'article L.562-1 du code de l'environnement :

- > zones rouges : correspondent aux zones d'aléa fort à très fort,
- > zones bleues : correspondent aux zones d'aléa faible et moyen.

La délimitation des zones rouges et bleues et les prescriptions spécifiques qui s'y appliquent se retrouvent dans le zonage et le règlement du PPRi annexés au présent PLU.

Risque d'effondrement des cavités souterraines et de mouvements de terrain

- Deux cavités souterraines naturelles sont recensées sur le territoire de la commune. Les données utiles liées à ces risques d'effondrement et de mouvements de terrain sont accessibles sur le site internet : <http://georiques.gouv.fr>

Un secteur Apv est cr

Gestion des eaux

- Des périmètres de protection de captages d'eau potable existent sur le territoire. La commune doit garantir la protection de ces derniers et respecter la prescription de Déclaration d'Utilité Publique (servitude AS1).
- Toute nouvelle construction à usage d'habitation devra prévoir l'installation d'un système de récupération des eaux de pluie. Son volume devra être au minimum de 2 m3.

4. Dispositions relatives à la protection du cadre bâti, naturel et paysager

Protection des éléments du patrimoine bâti

- En application de l'article L. 151-19 du Code de l'Urbanisme, les éléments bâtis à préserver, repérés au titre du patrimoine d'intérêt local sur les documents graphiques, sont soumis aux règles suivantes :
 - Les travaux ayant pour effet de modifier ou supprimer un élément que le PLU a identifié doivent être précédés d'une déclaration préalable de travaux (article R. 421-23 CU) ;
 - Tous les travaux effectués sur une construction ou ensemble de constructions repérés doivent être conçus pour contribuer à la préservation de leurs caractéristiques culturelles, historiques et architecturales et à leur mise en valeur ;
 - Les extensions* ou constructions nouvelles sur l'unité foncière* doivent être implantées de façon à mettre en valeur l'ordonnancement architectural du bâti existant.
- Les constructions, par leur situation, leur architecture, leur dimension ou leur aspect extérieur ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux environnants ainsi qu'aux sites et aux paysages naturels ou urbains.
- Les pastiches d'architecture étrangère sont interdits.

Protection du patrimoine naturel et paysager

- En application de l'article L. 151-23 du Code de l'Urbanisme, les éléments constitutifs du cadre naturel, identifiés au titre du patrimoine d'intérêt local sur les documents graphiques, sont à préserver ou à créer. Les symboles graphiques employés constituent un principe de repérage et non une localisation exacte des arbres à conserver ou à planter.
- Les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément que le PLU a identifié en application de l'article L. 151-23 doivent être précédés d'une déclaration préalable de travaux (article R.421-23 CU). Cette dernière pourra être refusée ou soumise à des conditions particulières si les travaux sont de nature à porter atteinte de manière irrémédiable à l'élément naturel identifié. Lorsque l'état sanitaire de l'élément naturel identifié (arbre remarquable, haie, bosquet...) le justifie, sa suppression est soumise à une déclaration préalable de travaux (R. 421-23 CU). L'autorisation

éventuellement délivrée pourra comporter une prescription visant sa replantation. Une dérogation à l'obligation de replantation pourra être obtenue lorsque le projet est nécessaire à la création d'un accès*.

- Des implantations différentes de celles fixées dans les règles spécifiques de chaque zone peuvent être autorisées ou imposées afin d'assurer la préservation d'un élément ou d'un espace végétal de qualité et notamment ceux repérés aux documents graphiques et définis ci-dessus.

Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère des constructions

- Seront recherchés :
 - la simplicité des formes et leur compacité pour favoriser les économies d'énergie,
 - l'harmonie du volume,
 - l'harmonie des couleurs,
 - l'harmonie dans les pentes de toitures,
 - l'harmonie dans les percements.
- Les différents murs d'une construction, qu'ils soient visibles ou non de la voie publique*, doivent présenter un aspect fini de qualité et donner des garanties de pérennité et de bon vieillissement. Les murs séparatifs, les murs aveugles apparents et les constructions annexes* doivent avoir un aspect qui s'harmonise avec celui des façades principales.
- Les annexes devront respecter le style architectural de la construction principale.
- L'emploi à nu de matériaux destinés à être enduits est interdit. Les enduits lisses seront privilégiés.
- Les ouvrages techniques (systèmes de refroidissement, rejets des bouches de chaudière, chauffe-eau solaires, éléments de compteurs, paraboles, etc.) devront être discrets ou dissimulés (par un écran végétal, enterrées, par une couleur identique à la façade...) et, lorsque cela est possible techniquement, non visibles depuis le domaine public.
- Les toitures comporteront un maximum de deux pans. Les toits à pan unique sont autorisés pour les annexes de moins de 15 m² d'emprise au sol.
- Les couvertures des constructions à destination d'habitation doivent être composées de tuiles traditionnelles de formes plate, romane ou à emboîtement.

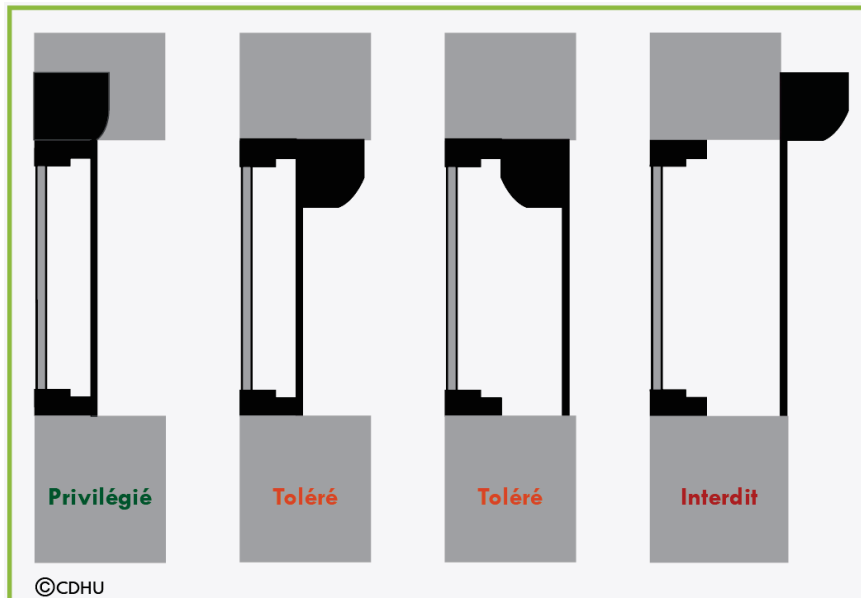


Tuiles plates

Tuiles romanes

Tuiles à emboîtement

- Dans le cadre d'une extension* ou d'une réhabilitation* de toiture existante, les nouvelles toitures ou leur prolongements doivent respecter les mêmes caractéristiques (teintes et type de couverture) que la toiture existante, à l'exception des vérandas, et même si le nuancier n'est pas respecté.
- Pour les constructions à usage d'habitation, les volets battants seront privilégiés. S'il s'agit de volets roulants, ils ne devront pas être saillie et, de préférence (si possible techniquement), encastrés dans la maçonnerie.



5. Dispositions relatives à la mise en œuvre des projets urbains et à la maîtrise de l'urbanisation

Au-delà des intentions d'aménagement présentées dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation, pour lesquelles une compatibilité des projets sera nécessaire, le règlement fixe les dispositions suivantes afin de garantir la cohérence du projet de territoire.

*Emplacements réservés**

- Les emplacements réservés pour la création ou l'extension de voies (y compris chemins piétons et pistes cyclables) et ouvrages publics, d'installations d'intérêt collectif et d'espaces verts (article L. 151-41 CU) sont identifiés sur les documents graphiques et répertoriés par un numéro de référence. Les réserves portées au plan sont soumises aux dispositions de l'article L. 152-2 du Code de l'Urbanisme.

Constructions pouvant changer de destination en zones agricole et naturelle*

- Les constructions pouvant changer de destination* en zone Agricole (A) et Naturelle (N) sont identifiées dans les documents graphiques au titre du 2ème alinéa de l'article L. 151-11 du Code de l'Urbanisme. L'accord de changement de destination* de ces constructions sera soumis à l'avis de la

Commission départementale de préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers (CDPENAF) lors de l'instruction des permis.

6. Conditions de desserte par la voirie et les réseaux

Accès*

- Pour être constructible, un terrain doit avoir accès* à une voie publique* ou à une voie privée*, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur un fond voisin, éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil.
- Une opération doit comporter un nombre d'accès* sur les voies publiques limité au strict nécessaire.
- La largeur des accès* sur la voie publique doit être proportionnée à la taille et au besoin des constructions.
- Les accès*, y compris les portes de garage situées à l'alignement* de l'espace public, doivent être aménagés de façon à répondre aux conditions de sécurité publique, notamment au regard de l'intensité de la circulation et des conditions de visibilité.

Voirie

- Les voies à créer ou à aménager doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir. Dans tous les cas, elles doivent permettre la bonne circulation des véhicules de secours et de lutte contre les incendies.
- Les nouvelles voies en impasse seront uniquement autorisées en l'absence de solution permettant le maillage viaire. Le cas échéant, elles doivent être aménagées de façon à assurer le retournement aisé des véhicules.
- L'aménagement des voies doit respecter la réglementation en vigueur, notamment celle relative à l'accessibilité des personnes à mobilité réduite.

Eau potable

- L'alimentation de toute construction nouvelle, dont le besoin en eau potable est reconnu, est assurée par le réseau public s'il existe ou à défaut, par un moyen conforme à la réglementation en vigueur.

Assainissement

- Si le réseau existe, toute nouvelle construction principale* doit prévoir des canalisations séparées (eaux usées / eaux pluviales) jusqu'en limite du domaine public, y compris si le réseau est unitaire au moment du dépôt de l'autorisation d'urbanisme.

Réseaux d'alimentation en énergie et réseaux de communication

- Tout nouveau réseau sur le domaine privé nécessaire à l'alimentation de la construction devra être réalisé en souterrain jusqu'au point de raccordement situé en limite du domaine public et, en cas d'impossibilité technique, être le plus discret possible.

7. Aide Architecturale et environnementale

- Les porteurs de projet souhaitant déposer une demande de permis de construire sont invités, préalablement au dépôt de leur demande, à échanger avec la Mairie et avec les architectes-conseils du CAUE.

TITRE III : Dispositions applicables aux zones

Chapitre 1 : Dispositions applicables à la zone UA

Caractère de la zone

La zone UA correspond au cœur du centre-bourg qui présente une urbanisation traditionnelle où les constructions sont édifiées en ordre resserré, proches de la voie publique et formant un front bâti continu ou semi-continu.

Ce secteur permettra la mixité des fonctions entre habitations, petites activités économiques, de commerces ou de services et des équipements publics ou administratifs.

Les dispositions de la zone UA viennent en complément des dispositions générales du Titre I et des dispositions communes aux zones du Titre II.

A. Destination des constructions, usages des sols et natures d'activités*

Occupation et utilisation du sol interdites ou autorisées

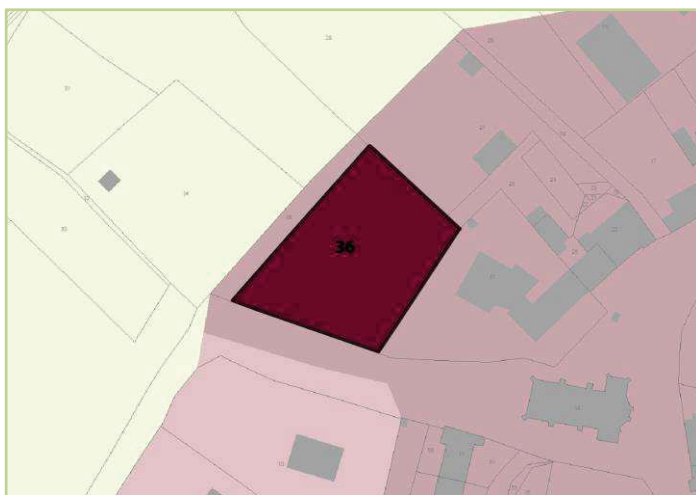
Destinations	Sous-destinations	Interdites	Autorisées sous conditions	Autorisées
Exploitation agricole et forestière	<i>Exploitation agricole</i>	✓		
	<i>Exploitation forestière</i>	✓		
Habitation	<i>Logement</i>			✓
	<i>Hébergement</i>			✓
Commerce et activité de service	<i>Artisanat et commerce de détail</i>			✓
	<i>Restauration</i>			✓
	<i>Commerce de gros</i>	✓		
	<i>Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle</i>			✓
	<i>Hébergement hôtelier et touristique</i>			✓
	<i>Cinéma</i>	✓		

Destinations	Sous-destinations	Interdites	Autorisées sous conditions	Autorisées
Equipements d'intérêt collectif et services publics	<i>Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés</i>			✓
	<i>Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés</i>		✓	
	<i>Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale</i>			✓
	<i>Salles d'art et de spectacles</i>			✓
	<i>Equipements sportifs</i>		✓	
	<i>Autres équipements recevant du public</i>			✓
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	<i>Industrie</i>		✓	
	<i>Entrepôt</i>		✓	
	<i>Bureau</i>		✓	
	<i>Centre de congrès et d'exposition</i>	✓		

Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières

▪ Sous conditions, sont admises, les constructions ayant la destination (ou sous-destination) suivante :

- › *Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés*, sous réserve de ne pas dépasser une hauteur de 8 mètres.
- › *Equipements sportifs*, uniquement sur la parcelle AC36.



Parcelle AC36 où les équipements sportifs sont autorisés (représentation graphique à valeur réglementaire)

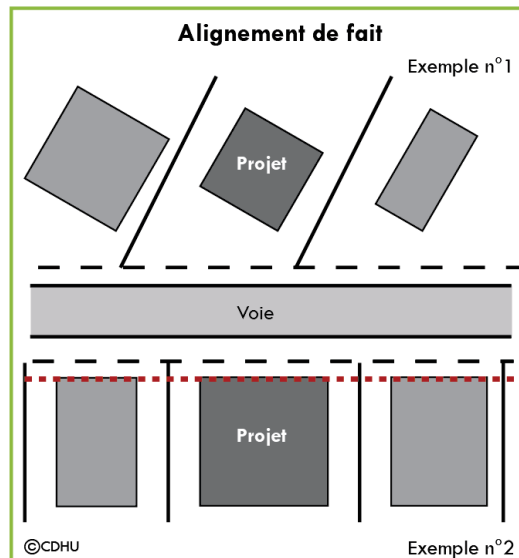
- › *Industrie*, à condition que leur emprise au sol ne dépasse pas 100 m², et que l'activité ne génère pas de nuisances et reste compatible avec le cadre résidentiel du secteur.
- › *Entrepôt*, à condition que leur emprise au sol ne dépasse pas 100 m², et que leur hauteur ne dépasse pas 6 mètres.
- › *Bureau*, à condition que leur emprise au sol ne dépasse pas 50 m².

B. Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

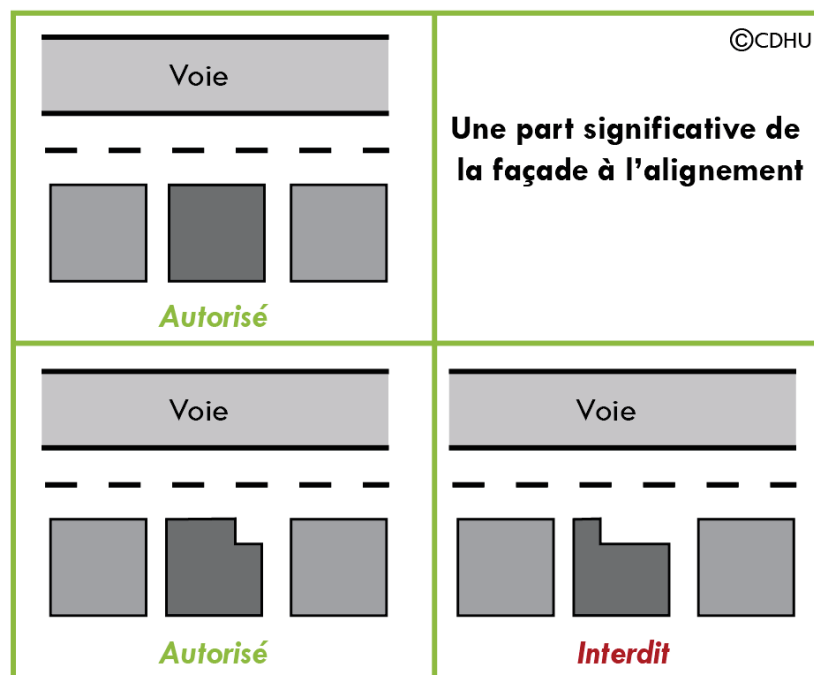
Volumétrie et implantation des constructions

Recul* d'implantation :

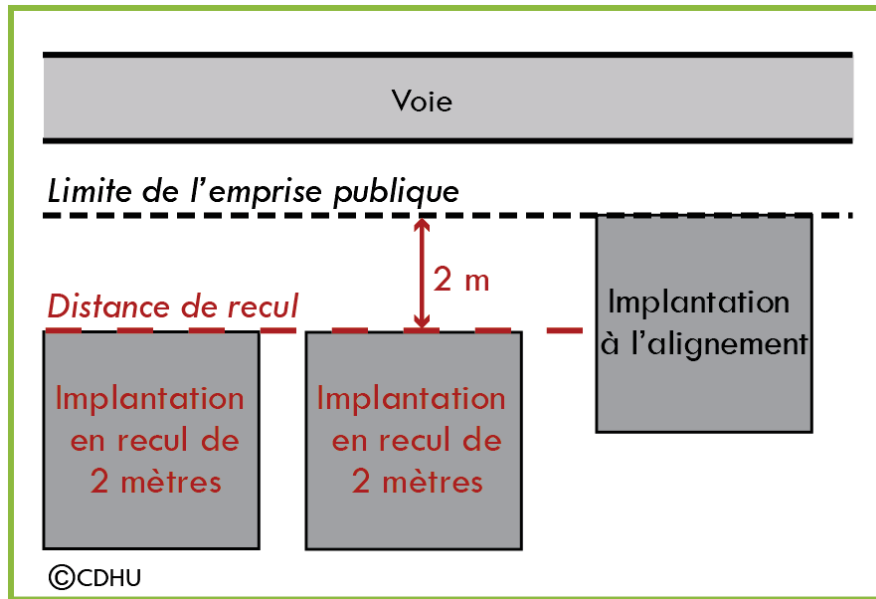
- Lorsqu'une continuité d'alignement sur la voie existe, les constructions principales doivent s'implanter en respectant cet alignement de fait.



L'obligation d'un alignement signifie que la construction doit comporter au moins une part significative de sa façade ou de son pignon à l'alignement des constructions voisines.



A défaut de l'existence d'un alignement de fait, les constructions principales doivent s'implanter soit à l'alignement*, soit en respectant un recul de 2 mètres par rapport à la limite de l'emprise publique*.



Toutefois, lorsque la façade du terrain présente un linéaire continu sur l'emprise publique inférieur ou égal à 10 mètres, la construction pourra s'implanter avec un recul plus important (jusqu'à 5 mètres).

Implantation des annexes :

- Les annexes pourront s'implanter à l'alignement uniquement lorsque la construction principale* est également implantée à l'alignement. A défaut, elles devront s'implanter avec un recul minimum de 2 mètres par rapport à l'alignement. Les garages pourront s'implanter dans la continuité de la construction principale* quel que soit le recul de celle-ci.

Limites séparatives* :

- Aux limites séparatives, les constructions doivent s'implanter soit en limites, soit avec un retrait* supérieur ou égal à 2 mètres. Il s'agira de tendre vers l'harmonie avec les constructions alentour.

Le retrait minimum est obligatoire sur les limites séparatives formant le fond de parcelle et lorsque la limite séparative correspond à une limite de zone N ou A.

Hauteur* :

- La hauteur des constructions principales est définie en harmonie avec le bâti environnant, avec un décrochement possible de plus ou moins 1 mètre, sans dépasser un maximum de 9 mètres.

Emprise au sol* :

- Les annexes à l'habitation sont autorisées, à condition de ne pas dépasser 30 m² d'emprise au sol par annexe, dans la limite de deux annexes non accolées par habitation et ne dépassant une emprise cumulée de 80 m² au total.

Disposition particulières :

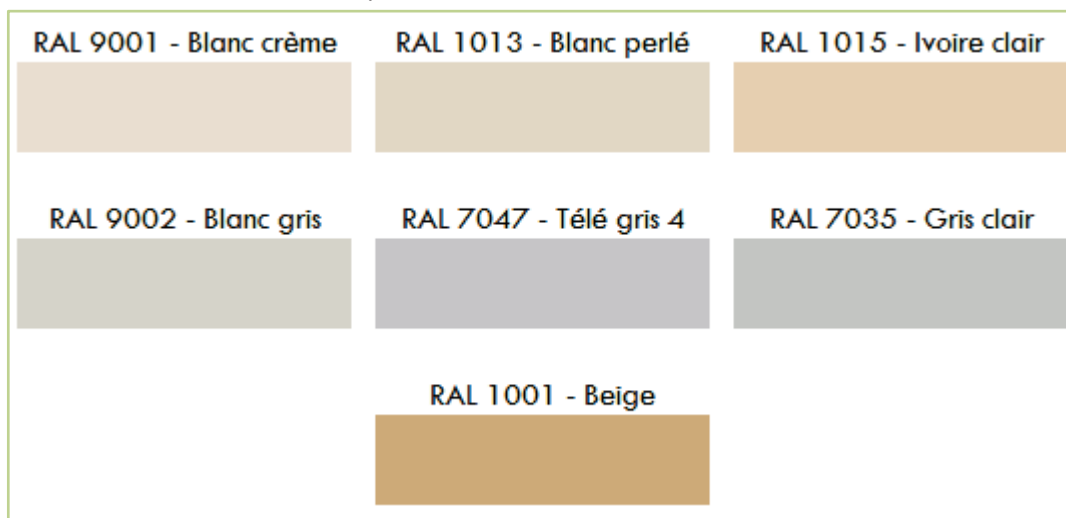
- Des implantations et des volumétries différentes des règles édictées précédemment, pourront être autorisées dans les cas suivants :
 - > La réalisation d'équipements ou de constructions d'intérêt collectif ou de services publics.

- La préservation ou la restauration d'un élément du patrimoine bâti ou naturel classé, inscrit ou repéré au titre des articles L.151-19 et L.151-23 du code de l'urbanisme.
- En raison d'une configuration atypique ou complexe du terrain (parcelle en angle, en cœur d'îlot ou ne disposant que d'une seule limite séparative...).

Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Façades :

- Les teintes des façades doivent être en harmonie avec celles des constructions environnantes. A cette fin, elles devront s'inscrire dans la palette de couleurs définie ci-dessous :



- Ce nuancier ne s'applique pas aux constructions présentant un bardage bois, ni aux équipements d'intérêt collectif.

Toitures et couvertures :

- L'inclinaison de pente des toitures doit s'inscrire en harmonie avec celle des constructions adjacentes, sans pouvoir être inférieure à 30° (à l'exception des vérandas, serres et abris de jardin, annexes d'une emprise au sol inférieure à 25 m² ainsi que des équipements d'intérêt collectif).
- Les couvertures seront dans les teintes définies dans le nuancier ci-dessous :



- Le nuancier précédent ne s'applique pas pour les toitures végétalisées.

Clôture* :

- La hauteur des clôtures ne devra pas dépasser 1,20 mètre, quelle que soit sa composition.

- Tant en bordure des voies qu'entre les propriétés, les clôtures doivent être conçues de manière à s'harmoniser entre elles, avec la rue, les constructions existantes sur la propriété et dans le voisinage.

Stationnement

Normes de stationnement :

- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques, sauf impossibilité liée au parcellaire.
- Par ailleurs, il est exigé, pour les constructions à usage d'habitation collective, une place de stationnement par tranche de 75 m² de surface de plancher* de construction avec au minimum une place par logement.
- Dans les opérations d'aménagement, il est possible de réaliser un parc de stationnement commun à l'ensemble ou à une partie de l'opération pour satisfaire au besoin en stationnement des constructions ou installations projetées.

Stationnement des cycles :

- Pour les constructions à usage d'équipements collectifs ou de service public, un emplacement adapté aux besoins doit être situé à proximité de l'accès* aux établissements, avec une place au minimum pour 50 m² de surface de plancher*.

Chapitre 2 : Dispositions applicables à la zone UB

Caractère de la zone

La zone UB est une zone à plus faible densité et couvrant un tissu pavillonnaire semi-continu ou discontinu. Elle correspond au tissu bâti des extensions plus récentes des bourgs et hameaux.

Elle a comme vocation principale l'habitat mais pourra ponctuellement autoriser des occupations mixtes en accueillant des constructions abritant des bureaux ou des activités artisanales tout en restant compatibles avec la fonction résidentielle de la zone.

Cette zone comprend un sous-secteur UBi correspondant au périmètre réglementaire du PPRI Rivière Nièvre et des zones inondables.

Les dispositions de la zone UB viennent en complément des dispositions générales du Titre I, des dispositions communes aux zones du Titre II, et aux principes d'aménagement figurant dans les OAP du Stade, du Champ de la Vigne et du Champ Mormont (cf. pièce n° 3 du dossier de P.L.U. – Orientations d'Aménagement et de Programmation).

Dans le sous-secteur UBi, les dispositions du règlement du PPRI Rivière Nièvre viennent s'ajouter et s'imposer aux dispositions de la zone UB et à l'ensemble du règlement du PLU.

A. Destination* des constructions, usages des sols et natures d'activités

Occupation et utilisation du sol interdites et autorisées

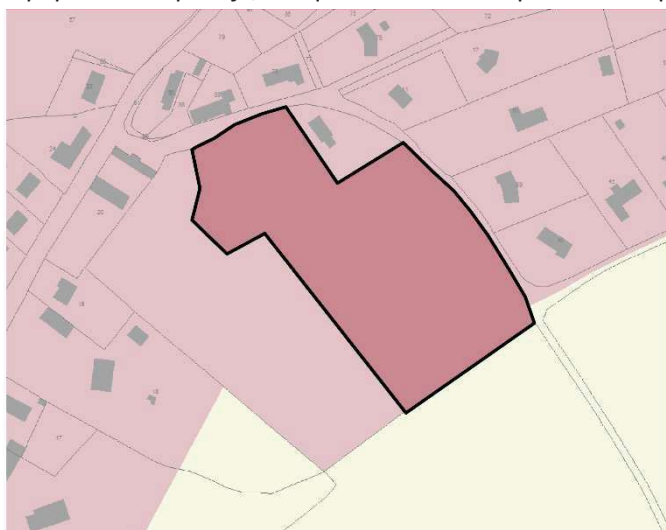
Destinations	Sous-destinations	Interdites	Autorisées sous conditions	Autorisées
Exploitation agricole et forestière	<i>Exploitation agricole</i>	✓		
	<i>Exploitation forestière</i>	✓		
Habitation	<i>Logement</i>			✓
	<i>Hébergement</i>			✓
Commerce et activité de service	<i>Artisanat et commerce de détail</i>			✓
	<i>Restauration</i>			✓
	<i>Commerce de gros</i>	✓		
	<i>Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle</i>			✓
	<i>Hébergement hôtelier et touristique</i>			✓
	<i>Cinéma</i>	✓		

Destinations	Sous-destinations	Interdites	Autorisées sous conditions	Autorisées
Equipements d'intérêt collectif et services publics	<i>Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés</i>			✓
	<i>Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés</i>		✓	
	<i>Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale</i>			✓
	<i>Salles d'art et de spectacles</i>			✓
	<i>Equipements sportifs</i>		✓	
	<i>Autres équipements recevant du public</i>			✓
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	<i>Industrie</i>		✓	
	<i>Entrepôt</i>		✓	
	<i>Bureau</i>		✓	
	<i>Centre de congrès et d'exposition</i>	✓		

Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières

▪ Sous conditions, sont admises, les constructions ayant la destination (ou sous-destination) suivante :

- › *Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés*, sous réserve de ne pas dépasser une hauteur de 8 mètres.
- › *Equipements sportifs*, uniquement sur une partie de la parcelle AE21.

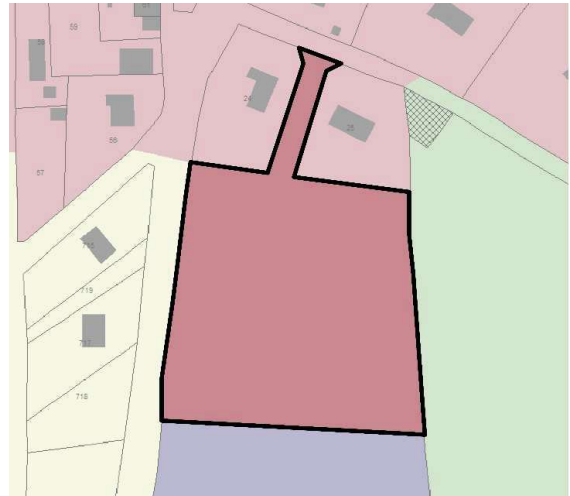


Partie de la parcelle AE21 où les équipements sportifs sont autorisés (représentation graphique à valeur réglementaire)

- › *Industrie*, à condition que leur emprise au sol ne dépasse pas 100 m², et que l'activité ne génère pas de nuisances et reste compatible avec le cadre résidentiel du secteur.
- › *Entrepôt*, à condition que leur emprise au sol ne dépasse pas 100 m², et que leur hauteur ne dépasse pas 6 mètres.
- › *Bureau*, à condition que leur emprise au sol ne dépasse pas 50 m².

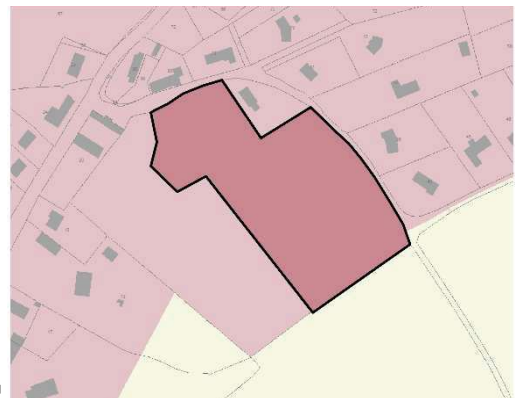
- Par ailleurs, concernant la parcelle AL27 (dans sa partie classée en zone UB), seules sont autorisées les constructions relevant de la sous-destination « Hébergement ».

Parcelle AL27 où seule la sous-destination « Hébergement » est autorisée (représentation graphique à valeur réglementaire)



- Enfin, concernant la parcelle AE21, dans la partie où sont autorisés les équipements sportifs, seules sont également autorisées les constructions relevant des sous-destinations « Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés », « Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale », « Salles d'art et de spectacles » et « Autres équipements recevant du public ».

Partie de la parcelle AE21 où les sous-destinations autorisées sont limitées (représentation graphique à valeur réglementaire)

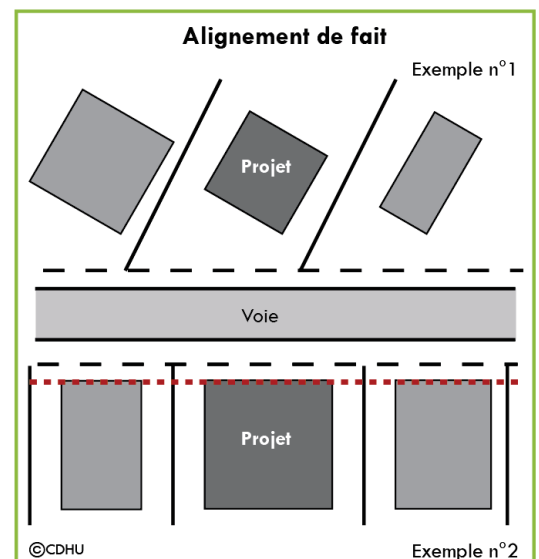


B. Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

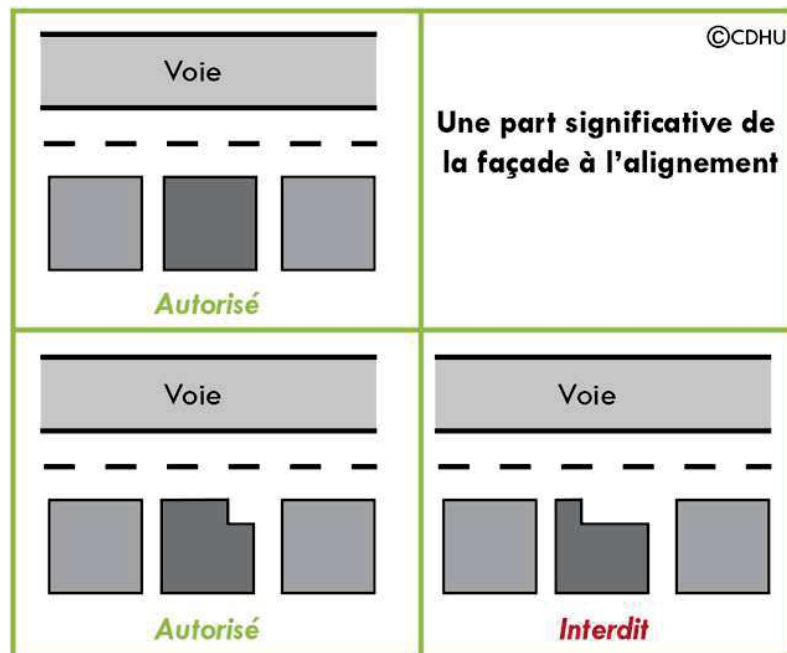
Volumétrie et implantation des constructions

Recul* d'implantation :

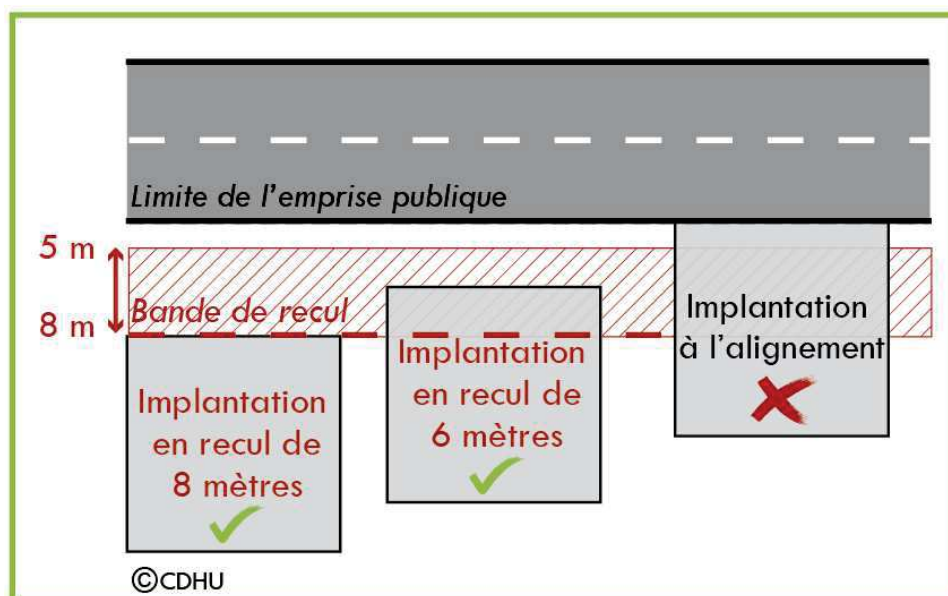
- Lorsqu'une continuité d'alignement sur la voie existe, les constructions principales doivent s'implanter en respectant cet alignement de fait.



L'obligation d'un alignement signifie que la construction doit comporter au moins une part significative de sa façade ou de son pignon à l'alignement des constructions voisines.



A défaut de l'existence d'un alignement de fait, les constructions principales doivent s'implanter à l'intérieur d'une bande d'implantation située en recul de 5 à 8 mètres par rapport à la limite de l'emprise publique*.



Toutefois, lorsque la façade du terrain présente un linéaire continu sur l'emprise publique inférieur ou égal à 10 mètres, la construction pourra s'implanter avec un recul plus important (jusqu'à 10 mètres).

Implantation des annexes :

- Les annexes devront s'implanter avec un recul minimum de 2 mètres par rapport à l'alignement et d'1m50 par rapport aux limites séparatives.

Limites séparatives* :

- Aux limites séparatives, les constructions doivent s'implanter avec un retrait supérieur ou égal à 2 mètres.

De façon à préserver le cadre de vie et éviter un effet « mur », la notion de hauteur des constructions est prise en compte et pondère la règle générale précisée ci-dessus. Ainsi, les constructions dont la hauteur est supérieure à 7 mètres doivent obligatoirement s'implanter avec un éloignement minimum de 3 mètres par rapport aux limites séparatives.

Hauteur* :

- La hauteur des constructions principales est définie en harmonie avec le bâti environnant, avec un décrochement possible de plus ou moins 1 mètre, sans dépasser un maximum de 8 mètres.

Emprise au sol* :

- Les annexes à l'habitation sont autorisées, à condition de ne pas dépasser 30 m² d'emprise au sol par annexe, dans la limite de deux annexes non accolées par habitation, et ne dépassant pas une emprise cumulée de **80 m²** au total.

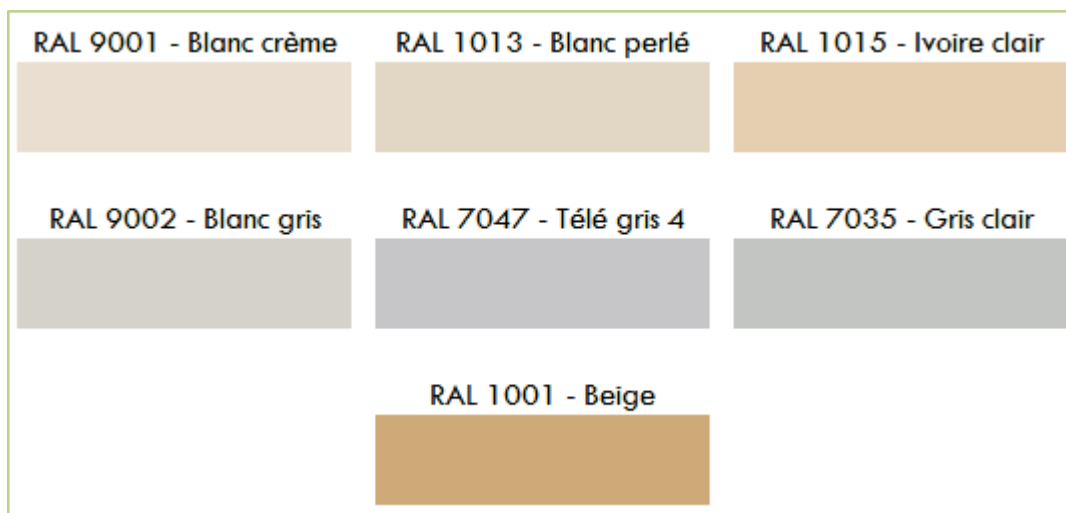
Disposition particulières :

- Des implantations et des volumétries différentes des règles édictées précédemment, pourront être autorisées dans les cas suivants :
 - > La réalisation d'équipements ou de constructions d'intérêt collectif ou de services.
 - > La préservation ou la restauration d'un élément du patrimoine bâti ou naturel classé, inscrit ou repéré au titre des articles L.151-19 et L.151-23 du code de l'urbanisme.
 - > En raison d'une configuration atypique ou complexe du terrain (parcelle en angle, en cœur d'îlot ou ne disposant que d'une seule limite séparative...).

Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Façades :

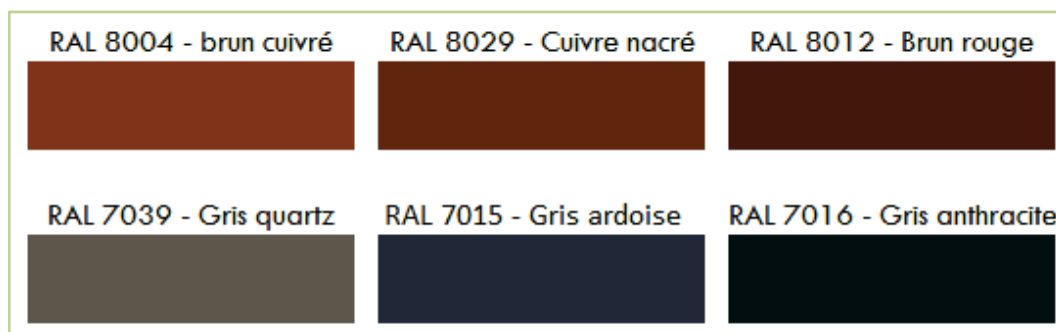
- Les teintes des façades doivent être en harmonie avec celles des constructions environnantes. A cette fin, elles devront s'inscrire dans la palette de couleurs définie ci-après :



- Ce nuancier ne s'applique pas aux constructions présentant un bardage bois, ni aux équipements d'intérêt collectif.

Toitures et couvertures :

- L'inclinaison de pente des toitures doit s'inscrire en harmonie avec celle des constructions adjacentes, sans pouvoir être inférieure à 30° (à l'exception des vérandas, serres et abris de jardin, annexes d'une emprise au sol inférieure à 25 m² ainsi que des équipements d'intérêt collectif).
- Les couvertures seront dans les teintes définies dans le nuancier ci-dessous :



- Les toitures terrasses sont autorisées uniquement sur une partie du volume de la construction, exception faite des toitures végétalisées. Le nuancier précédent ne s'applique pas pour les toitures végétalisées.

Clôture* :

- Les clôtures doivent être constituées :
 - › Soit de haies vives comportant de manière proportionnée, a minima 2 essences différentes. Les essences locales et à pousse lente sont à privilégier. Les essences de Laurier et de résineux (thuya...) sont interdites ;
 - › Soit d'un mur en pierre ou en maçonnerie enduite (l'enduit étant traité de manière semblable à celui de la construction principale ou des murs voisins) avec une hauteur maximale de 1,10 mètre ;

- Soit de grilles ou grillages ou tout autre dispositif à claire-voie comportant ou non un mur-bahut* d'une hauteur maximale de 50 cm. La hauteur totale maximale de la clôture est fixée à 1,50 mètre. Les parties à claire-voie doivent être ajourées à 75% de leur surface.
- Tant en bordure des voies qu'entre les propriétés, les clôtures doivent être conçues de manière à s'harmoniser entre elles, avec la rue, les constructions existantes sur la propriété et dans le voisinage, à l'exception des clôtures végétalisées.

Biodiversité et espaces partagés :

- Dans les lotissements comportant plus de 5 logements, l'espace libre représentera une surface au moins égale à 50% de la surface dédiée à la circulation des véhicules motorisés. Cet espace pourra notamment comprendre les cheminements piétons, les espaces verts, les placettes ou les noues.
- Les marges de recul libres de toute construction à l'intérieur de la parcelle privée et qui résultent d'une implantation en retrait de l'alignement doivent participer à la qualité de l'espace public. A cette fin, la plantation d'arbres fruitiers ou décoratifs dans cet espace est exigée.

Stationnement

Normes de stationnement :

- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques, sauf impossibilité liée au parcellaire.
- Par ailleurs, il est exigé, pour les constructions à usage d'habitation collective, une place de stationnement par tranche de 75 m² de surface de plancher* de construction avec au minimum deux places par logement.
- Dans les opérations d'aménagement, il est possible de réaliser un parc de stationnement commun à l'ensemble ou à une partie de l'opération pour satisfaire au besoin en stationnement des constructions ou installations projetées.
- Dans les secteurs des orientations d'aménagement et de programmation, des principes d'aménagement de stationnement individuel et/ou communs sont fixés.

Stationnement des cycles :

- Pour les constructions à usage d'équipements collectifs ou de service public, un emplacement adapté aux besoins doit être situé à proximité de l'accès* aux établissements avec une place au minimum pour 50 m² de surface de plancher*.

Chapitre 3 : Dispositions applicables à la zone UE

Caractère de la zone

La zone UE regroupe les secteurs d'implantation d'activités économiques et industrielles.

L'objectif du PLU pour l'évolution de cette zone est de permettre le développement d'activités nouvelles et le maintien des activités existantes.

Les dispositions de la zone UE viennent en complément des dispositions générales du Titre I et des dispositions communes aux zones du Titre II.

A. Destination* des constructions, usages des sols et natures d'activités

Occupation et utilisation du sol interdites et autorisées

Destinations	Sous-destinations	Interdites	Autorisées sous conditions	Autorisées
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	✓		
	Exploitation forestière	✓		
Habitation	Logement	✓		
	Hébergement	✓		
Commerce et activité de service	Artisanat et commerce de détail	✓		
	Restauration	✓		
	Commerce de gros			✓
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	✓		
	Hébergement hôtelier et touristique	✓		
	Cinéma	✓		
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	✓		
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés			✓
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	✓		
	Salles d'art et de spectacles	✓		
	Equipements sportifs	✓		

Destinations	Sous-destinations	Interdites	Autorisées sous conditions	Autorisées
	<i>Autres équipements recevant du public</i>	✓		
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	<i>Industrie</i>			✓
	<i>Entrepôt</i>			✓
	<i>Bureau</i>	✓		
	<i>Centre de congrès et d'exposition</i>	✓		

B. Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Volumétrie et implantation des constructions

Recul* d'implantation :

Les constructions doivent s'implanter au minimum à 5 mètres des voies et emprises publiques existantes, mesurés à partir du nu de la façade.

Limites séparatives* :

- Les constructions doivent s'implanter soit en limite séparative, soit en respectant une distance de 5 mètres minimum mesurés à partir du nu de la façade.

Hauteur* :

La hauteur des constructions principales doit être au maximum de 12 mètres. Cette limite ne s'applique pas aux cheminées et autres éléments à caractère strictement industriel.

Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Façades :

- Les teintes des façades doivent être en harmonie avec celles des constructions environnantes. A cette fin, elles devront s'inscrire dans la palette de couleurs définie ci-après :

RAL 1013 - Blanc perlé	RAL 1015 - Ivoire clair	RAL 1001 - Beige
RAL 1019 - Beige gris	RAL 7006 - Gris beige	RAL 7022 - Gris terre d'ombre
RAL 7001 - Gris argent	RAL 7002 - Gris olive	RAL 4009 - Violet pastel
RAL 7038 - Gris agate	RAL 7003- Gris mousse	RAL 7006 - Gris beige
RAL 7035 - Gris clair	RAL 7032 - Gris silex	RAL 7034 - Gris jaune
RAL 7044 - Gris soie	RAL 7030 - Gris pierre	RAL 7012 - Gris basalte

Ce nuancier ne s'applique pas aux constructions présentant un bardage bois ni aux équipements d'intérêt collectif.

Clôtures* :

- Les murs pleins de plus d'1 mètre 10 sont interdits.
- S'il s'agit de haies vives, elles sont composées à proportions équivalentes d'au minimum de deux essences différentes.

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

Stationnement

- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques. Les manœuvres d'entrée ou de sortie des véhicules doivent pouvoir s'effectuer hors des voies publiques.

Chapitre 4 : Dispositions applicables à la zone 1AU

Caractère de la zone

La zone 1AU correspond aux secteurs de développement futur de la commune. Ces nouveaux quartiers auront une vocation principale d'habitat, avec une possibilité de mixer les fonctions : habitat, activités et services compatibles avec l'environnement résidentiel.

Les dispositions de la zone 1AU viennent en complément des dispositions générales du Titre I, des dispositions communes aux zones du Titre II, et aux principes d'aménagement figurant dans l'OAP du Crot Mornay (cf. pièce n° 3 du dossier de P.L.U. – Orientations d'Aménagement et de Programmation).

A. Destination* des constructions, usages des sols et natures d'activités

Occupation et utilisation du sol interdites

Destinations	Sous-destinations	Interdites	Autorisées sous conditions	Autorisées
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	✓		
	Exploitation forestière	✓		
Habitation	Logement			✓
	Hébergement			✓
Commerce et activité de service	Artisanat et commerce de détail	✓		
	Restauration	✓		
	Commerce de gros	✓		
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle			✓
	Hébergement hôtelier et touristique	✓		
	Cinéma	✓		
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	✓		
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés		✓	
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	✓		
	Salles d'art et de spectacles	✓		
	Equipements sportifs	✓		

Destinations	Sous-destinations	Interdites	Autorisées sous conditions	Autorisées
	<i>Autres équipements recevant du public</i>	✓		
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	<i>Industrie</i>	✓		
	<i>Entrepôt</i>	✓		
	<i>Bureau</i>	✓		
	<i>Centre de congrès et d'exposition</i>	✓		

Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières

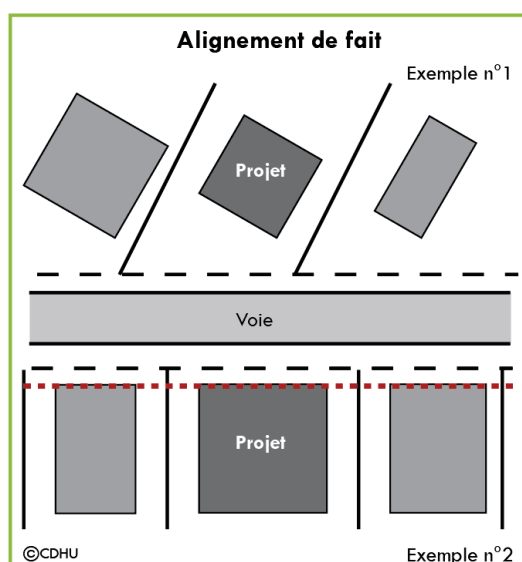
- Sous conditions, sont admises, les constructions ayant la destination (ou sous-destination) suivante :
 - *Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés*, sous réserve de ne pas dépasser une hauteur de 8 mètres.

B. Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

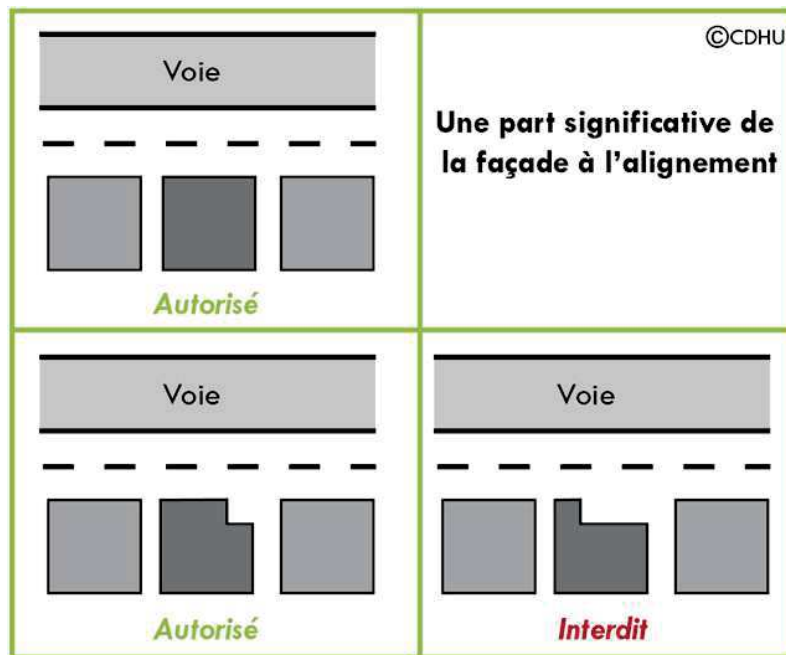
Volumétrie et implantation des constructions

Recul* d'implantation :

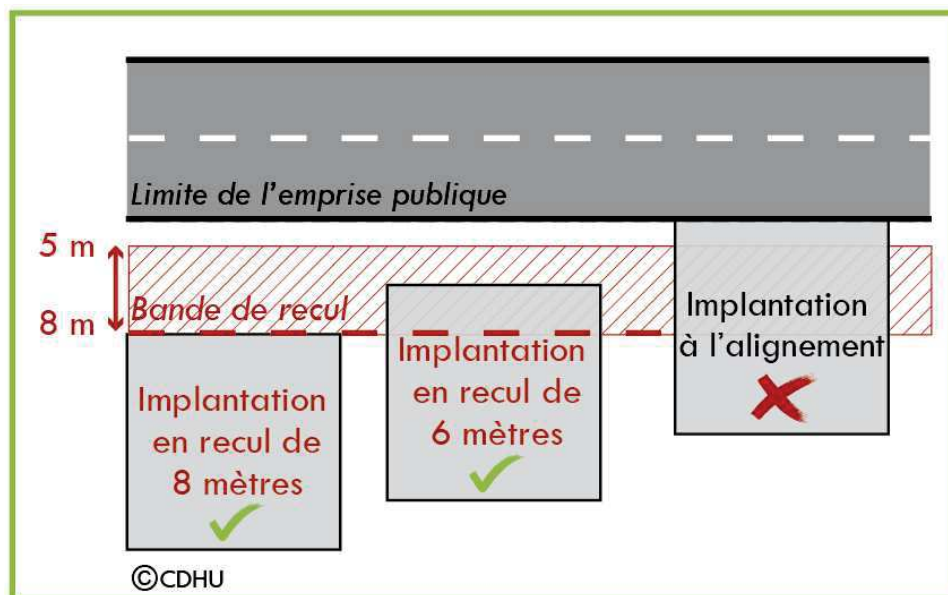
- Lorsqu'une continuité d'alignement sur la voie existe, les constructions principales doivent s'implanter en respectant cet alignement de fait.



L'obligation d'un alignement signifie que la construction doit comporter au moins une part significative de sa façade ou de son pignon à l'alignement des constructions voisines.



A défaut de l'existence d'un alignement de fait, les constructions principales doivent s'implanter à l'intérieur d'une bande d'implantation située en recul de 5 à 8 mètres par rapport à la limite de l'emprise publique*.



Toutefois, lorsque la façade du terrain présente un linéaire continu sur l'emprise publique inférieur ou égal à 10 mètres, la construction pourra s'implanter avec un recul plus important (jusqu'à 10 mètres).

Implantation des annexes* :

- Les annexes devront s'implanter avec un recul minimum de 2 mètres par rapport à l'alignement et d'1m50 par rapport aux limites séparatives.

Limites séparatives* :

- Aux limites séparatives, les constructions doivent s’implanter soit en limites, soit avec un retrait* supérieur ou égal à 3 mètres.

De façon à préserver le cadre de vie et éviter un effet « mur », la notion de hauteur des constructions est prise en compte et pondère la règle générale précisée ci-dessus. Ainsi, les constructions dont la hauteur est supérieure à 7 mètres doivent obligatoirement s’implanter avec un éloignement minimum de 3 mètres par rapport aux limites séparatives.

Hauteur :

- La hauteur des constructions principales est définie en harmonie avec le bâti environnant, avec un décrochement possible de plus ou moins 1 mètre, sans dépasser un maximum de 8 mètres.

Emprise au sol* :

- Les annexes à l’habitation sont autorisées, à condition de ne pas dépasser 30 m² d’emprise au sol par annexe, dans la limite de deux annexes non accolées par habitation, et ne dépassant pas une emprise cumulée de 80 m² au total.

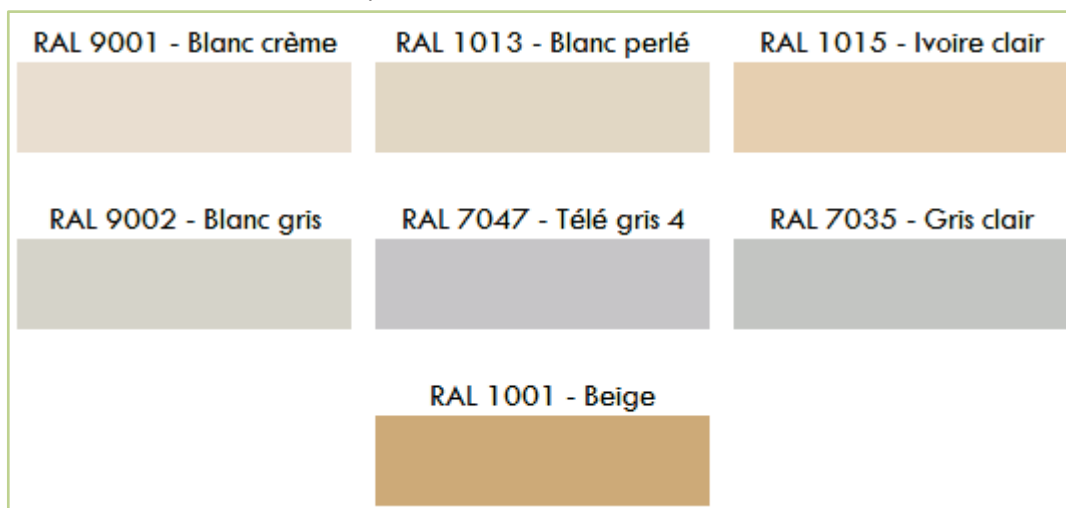
Disposition particulières :

- Des implantations et des volumétries différentes des règles édictées précédemment, pourront être autorisées dans les cas suivants :
 - La réalisation d’équipements ou de constructions d’intérêt collectif ou de services publics.
 - La préservation ou la restauration d’un élément du patrimoine bâti ou naturel classé, inscrit ou repéré au titre des articles L.151-19 et L.151-23 du code de l’urbanisme.
 - En raison d’une configuration atypique ou complexe du terrain (parcelle en angle, en cœur d’îlot ou ne disposant que d’une seule limite séparative...).

Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Façades :

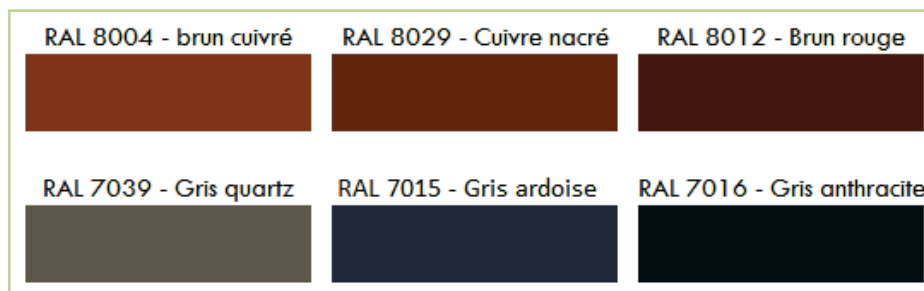
- Les teintes des façades doivent être en harmonie avec celles des constructions environnantes. A cette fin, elles devront s’inscrire dans la palette de couleurs définie ci-dessous :



- Ce nuancier ne s'applique pas aux constructions présentant un bardage bois ni aux équipements d'intérêt collectif.

Toitures et couvertures :

- L'inclinaison de pente des toitures doit s'inscrire en harmonie avec celle des constructions adjacentes, sans pouvoir être inférieure à 30° (à l'exception des vérandas, serres et abris de jardin, annexes d'une emprise au sol inférieure à 25 m² ainsi que des équipements d'intérêt collectif).
- Les couvertures seront dans les teintes définies dans le nuancier ci-dessous :



- Les toitures terrasses sont autorisées uniquement sur une partie du volume de la construction, exception faite des toitures végétalisées. Le nuancier précédent ne s'applique pas pour les toitures végétalisées.

Clôture* :

- Les clôtures doivent être constituées :
 - Soit de haies vives comportant de manière proportionnée, a minima 2 essences différentes. Les essences locales et à pousse lente sont à privilégier. Les essences de Laurier et de résineux (thuya...) sont interdites ;
 - Soit d'un mur en pierre ou en maçonnerie enduite (l'enduit étant traité de manière semblable à celui de la construction principale ou des murs voisins) avec une hauteur maximale de 1,10 mètre ;
 - Soit de grilles ou grillages ou tout autre dispositif à claire-voie comportant ou non un mur-bahut* d'une hauteur maximale de 50 cm. La hauteur totale maximale de la clôture est fixée à 1,50 mètre. Les parties à claire-voie doivent être ajourées à 75% de leur surface.
- Tant en bordure des voies qu'entre les propriétés, les clôtures doivent être conçues de manière à s'harmoniser entre elles, avec la rue, les constructions existantes sur la propriété et dans le voisinage, à l'exception des clôtures végétalisées.

Biodiversité et espaces partagés :

- Dans les lotissements comportant plus de 5 logements, l'espace libre représentera une surface au moins égale à 50% de la surface dédiée à la circulation des véhicules motorisés. Cet espace pourra notamment comprendre les cheminements piétons, les espaces verts, les placettes ou les noues.
- Les marges de recul libres de toute construction à l'intérieur de la parcelle privée et qui résultent d'une implantation en retrait de l'alignement doivent participer à la qualité de l'espace public. A cette fin, la plantation d'arbres fruitiers ou décoratifs dans cet espace est exigée.

Stationnement

Normes de stationnement :

- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques, sauf impossibilité liée au parcellaire.
- Par ailleurs, il est exigé, pour les constructions à usage d'habitation collective, une place de stationnement par tranche de 75 m² de surface de plancher* de construction, avec au minimum deux places par logement.
- Dans les opérations d'aménagement, il est possible de réaliser un parc de stationnement commun à l'ensemble ou à une partie de l'opération pour satisfaire au besoin en stationnement des constructions ou installations projetées.

Stationnement des cycles :

- Pour les constructions à usage d'équipements collectifs ou de service public, un emplacement adapté aux besoins doit être situé à proximité de l'accès* aux établissements, avec une place au minimum pour 50 m² de surface de plancher*.

Chapitre 5 : Dispositions applicables à la zone A

Caractère de la zone

La zone Agricole (A) correspond à des secteurs du territoire à réserver à l'activité agricole en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres.

Elle comprend des constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole et aux services publics ou d'intérêt collectif.

La zone comprend trois secteurs spécifiques :

- le secteur Ai, correspondant aux prescriptions spécifiques du règlement du PPRI de la rivière Nièvre,
- le secteur At, où de petits projets touristiques sont permis,

Les dispositions de la zone A viennent en complément des dispositions générales du Titre I et des dispositions communes aux zones du Titre II.

Dans le sous-secteur Ai, les dispositions du règlement du PPRI Rivière Nièvre viennent s'ajouter et s'imposer aux dispositions de la zone A et à l'ensemble du règlement du PLU.

A. Destination des constructions, usages des sols et natures d'activités

Occupation et utilisation du sol interdites et autorisées

Destinations	Sous destinations	Interdites	Autorisées sous conditions	Autorisées
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	✓		
	Exploitation forestière	✓		
Habitation	Logement			✓
	Hébergement			✓
Commerces et activités de services	Artisanat et commerce de détail		✓	
	Restauration			✓
	Commerce de gros	✓		
	Activités de services avec accueil de clientèle	✓		
	Hébergement hôtelier et touristique			
	Cinéma	✓		
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques			✓
	Locaux techniques et industries des administrations			✓
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale			✓
	Salle d'art et spectacles			✓
	Equipements sportifs			✓
	Autres équipements recevant du public			✓

Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie	✓		
	Entrepôt	✓		
	Bureau			✓
	Centre de congrès et d'exposition			✓

Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières

- Sous conditions, sont admises, les constructions ayant la destination (ou sous-destination) suivante :
 - Habitation, à condition d'être strictement liées et nécessaire à l'exercice de l'activité agricole, et d'être implantées aux abords immédiats (100 mètres maximum) des constructions des sites d'exploitation, sauf impossibilité liée notamment à la configuration de l'exploitation, à la topographie, à l'organisation économique ou sociale de l'exploitation ou à des exigences sanitaires. Le dépôt du permis de construire pour une maison d'habitation doit s'effectuer simultanément ou après la réalisation de la construction d'exploitation agricole.
 - Hébergement hôtelier et touristique, à condition d'être situées en secteur « At ».
- Sont également autorisées les affectations et usages du sol suivants :
 - Les extensions* des constructions existantes à usage d'habitation si elles sont bien intégrées au paysage ;
 - La construction et l'extension d'annexes* à l'habitation, à condition qu'elles s'intègrent dans le paysage, qu'elles ne compromettent pas l'activité agricole, et dans la limite de 3 annexes* maximum par habitation ;
 - Les changements de destination* des constructions existantes, à condition d'être repérées sur les plans de zonage et de ne pas compromettre le fonctionnement d'une exploitation agricole.

B. Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Volumétrie et implantation des constructions

Implantation :

- Les constructions doivent s'implanter avec un recul minimal de 10 mètres par rapport aux voies et emprises publiques.

Des implantations différentes pourront être admises pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif si des contraintes techniques l'exigent, et à la condition que le projet ne nuise pas à l'environnement.

Dans le secteur « At », le recul minimum exigé par rapport aux voies et emprises publiques est de 3 mètres.

- La construction et l'extension d'annexes* à l'habitation devront être intégralement situées dans un rayon de 20 mètres maximum à compter de tout point de la maison d'habitation.

Les annexes* doivent être implantées :

- › soit sur une ligne de faîtage* perpendiculaire à la construction principale* existante ou nouvelle dans la marge de recul imposée ;
- › soit à l'arrière de la construction principale* et, le cas échéant, le moins visible depuis l'espace public.

Emprise au sol* :

- Les extensions* des constructions existantes à usage d'habitation sont limitées à 50% de l'emprise au sol existante de l'habitation, dans la limite de 60 m² de surface de plancher* supplémentaire.
- Les annexes ne doivent pas dépasser 30 m² d'emprise au sol par annexe et une emprise au sol cumulée de 80 m² au total.
- Concernant le secteur « At », l'emprise au sol de chaque construction ne devra pas dépasser 35 m². L'emprise au sol cumulée des différentes constructions devra être inférieure à 15 % de la surface totale d'assiette du projet.

Limites séparatives* :

- Les constructions doivent s'implanter soit en limite séparative, soit en respectant une distance de 3 mètres minimum mesurés à partir du nu de la façade.

De façon à préserver le cadre de vie et éviter un effet « mur », la notion de hauteur des constructions est prise en compte et pondère la règle générale précisée ci-dessus. Ainsi, les constructions dont la hauteur est supérieure à 7 mètres doivent nécessairement s'implanter avec un éloignement minimum de 3 mètres par rapport aux limites séparatives.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux équipements d'intérêt collectif et services publics pour lesquels l'implantation des nouvelles constructions est libre.

Hauteur :

- La hauteur des constructions à usage agricole doit être au maximum de 13 mètres (à l'exception des silos).
- La hauteur des constructions à usage d'habitation doit être au maximum de 9 mètres.
- *Concernant le secteur « At », la hauteur maximum des constructions doit être de 5 mètres.*

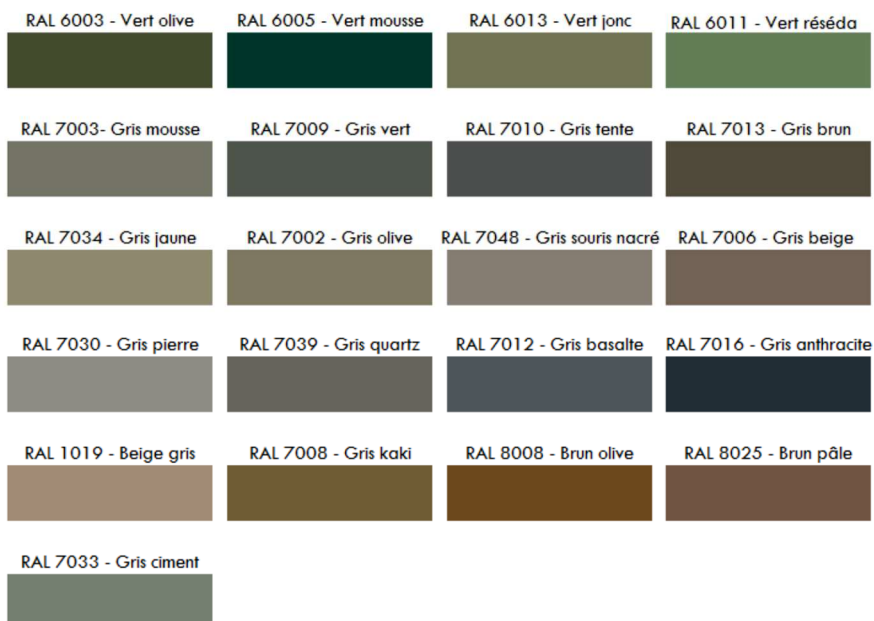
Dispositions particulières :

- Toutefois, des implantations et des volumétries différentes des règles édictées précédemment pourront être autorisées dans les cas suivants :
 - La réalisation d'équipements ou de constructions d'intérêt collectif ou de services publics.
 - La préservation ou la restauration d'un élément du patrimoine bâti ou naturel classé, inscrit ou repéré au titre des articles L.151-19 et L.151-23 du code de l'urbanisme.
 - En raison d'une configuration atypique ou complexe du terrain (parcelle en angle, en cœur d'îlot ou ne disposant que d'une seule limite séparative...).

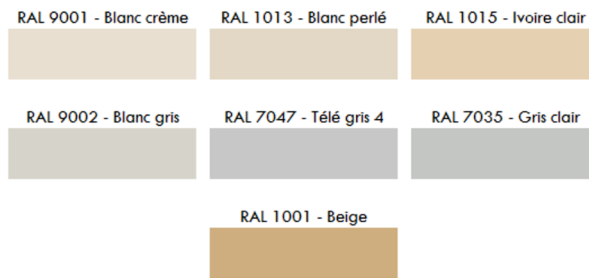
Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Façades :

- Les teintes des façades doivent être en harmonie avec celles des constructions environnantes et favoriser l'intégration paysagère. A cette fin, les façades des constructions à vocation agricole devront s'inscrire dans la palette de couleurs définie ci-dessous :



Les constructions à usage d'habitation devront respecter le nuancier suivant :



Ce nuancier ne s'applique pas aux constructions présentant un bardage bois ni aux équipements d'intérêt collectif.

Concernant le secteur « At », les teintes des façades devront s'inscrire en cohérence avec les matériaux naturels locaux type bois, terre ou pierre.



Illustration à valeur non réglementaire

Toitures et couvertures :

- L'inclinaison de pente des toitures doit être comprise entre 10 et 30° pour les constructions à usage agricole (à l'exception des tunnels et serres), et ne peut être inférieure à 30° pour les constructions à usage d'habitation (à l'exception des vérandas, serres et abris de jardin, annexes d'une emprise au sol inférieure à 25 m²). L'inclinaison des pentes de toitures n'est pas réglementée pour les équipements d'intérêt collectif.

- Les couvertures seront dans les teintes définies dans le nuancier ci-dessous :



- Le nuancier précédent ne s'applique pas pour les toitures végétalisées.

Clôture* :

- Les clôtures des constructions à usage d'habitation doivent être constituées :
 - Soit de haies vives comportant de manière proportionnée, a minima 2 essences différentes.
Les essences locales et à pousse lente sont à privilégier. Les essences de Laurier et de résineux (Thuya...) sont interdites ;
 - Soit d'un mur en pierre ou en maçonnerie enduite (l'enduit étant traité de manière semblable à celui de la construction principale ou des murs voisins) avec une hauteur maximale de 1,10 mètre ;
 - Soit de grilles ou grillages ou tout autre dispositif à claire-voie comportant ou non un mur bahut* d'une hauteur maximale de 50 cm. La hauteur totale maximale de la clôture est fixée à 1,50 mètre. Les parties à claire-voie doivent être ajourées à 75% de leur surface.

- Tant en bordure des voies qu'entre les propriétés, les clôtures doivent être conçues de manière à s'harmoniser entre elles, avec la rue, les constructions existantes sur la propriété et dans le voisinage, à l'exception des clôtures végétalisées.

Espaces libres* et plantations :

- Pour les constructions à usage d'habitation : au moins 40% de la superficie de l'unité foncière* doit être libre de toute construction dont au moins les deux-tiers d'espaces de pleine terre.

Stationnement

- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques. Les manœuvres d'entrée ou de sortie des véhicules doivent pouvoir s'effectuer hors des voies publiques.

Chapitre 6 : Dispositions applicables à la zone N

Caractère de la zone

La zone Naturelle et forestière (N) correspond aux secteurs du territoire à protéger en raison :

- > de la qualité des sites, des milieux naturels ou des paysages ;
- > de leur caractère d'espace naturel ou de la présence d'une exploitation forestière ;
- > de la prise en compte des risques naturels, de nuisances ou de servitudes spéciales.

La zone N comprend un secteur Ni correspondant aux prescriptions spécifiques du règlement du PPRI de la rivière Nièvre ;

Les dispositions de la zone N viennent en complément des dispositions générales du Titre I et des dispositions communes aux zones du Titre II.

Dans le sous-secteur Ni, les dispositions du règlement du PPRI Rivière Nièvre viennent s'ajouter et s'imposer aux dispositions de la zone N et à l'ensemble du règlement du PLU.

A. Destination des constructions, usages des sols et natures d'activités

Occupation et utilisation du sol interdites et autorisées

Destinations	Sous-destinations	Interdites	Autorisées sous conditions	Autorisées
Exploitation agricole et forestière	<i>Exploitation agricole</i>	✓		
	<i>Exploitation forestière</i>			✓
Habitation	<i>Logement</i>	✓		
	<i>Hébergement</i>	✓		
Commerce et activité de service	<i>Artisanat et commerce de détail</i>	✓		
	<i>Restauration</i>	✓		
	<i>Commerce de gros</i>	✓		
	<i>Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle</i>	✓		
	<i>Hébergement hôtelier et touristique</i>	✓		
	<i>Cinéma</i>	✓		
Equipements d'intérêt collectif et services publics	<i>Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés</i>	✓		

Destinations	Sous-destinations	Interdites	Autorisées sous conditions	Autorisées
	<i>Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés</i>			✓
	<i>Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale</i>	✓		
	<i>Salles d'art et de spectacles</i>	✓		
	<i>Equipements sportifs</i>	✓		
	<i>Autres équipements recevant du public</i>	✓		
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	<i>Industrie</i>	✓		
	<i>Entrepôt</i>	✓		
	<i>Bureau</i>	✓		
	<i>Centre de congrès et d'exposition</i>	✓		

Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières

- Sont également autorisées dans la zone N les changements de destination* des constructions existantes, à condition d'être repérées sur les plans de zonage par une étoile, et de ne pas compromettre le fonctionnement d'une exploitation agricole.

B. Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Volumétrie et implantation des constructions

Implantations :

- Les constructions doivent s'implanter avec un recul minimal de 10 mètres par rapport aux autres voies et emprises publiques.

Des implantations différentes pourront être admises pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif si des contraintes techniques l'exigent, et à la condition que le projet ne nuise pas à l'environnement.

Limites séparatives* :

- Les constructions doivent s'implanter soit en limite séparative, soit en respectant une distance de 3 mètres minimum mesurés à partir du nu de la façade.

De façon à préserver le cadre de vie et éviter un effet « mur », la notion de hauteur des constructions est prise en compte et pondère la règle générale précisée ci-dessus. Ainsi, les constructions dont la hauteur est supérieure à 7 mètres doivent nécessairement s'implanter avec un éloignement minimum de 3 mètres par rapport aux limites séparatives.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux équipements d'intérêt collectif et services publics pour lesquels l'implantation des nouvelles constructions est libre.

Hauteur :

- La hauteur des constructions à usage d'exploitation forestière doit être au maximum de 13 mètres (à l'exception des silos).

Disposition particulières :

- Des implantations et des volumétries différentes des règles édictées précédemment, pourront être autorisées dans les cas suivants :
 - › La réalisation d'équipements ou de constructions d'intérêt collectif ou de services publics.
 - › La préservation ou la restauration d'un élément du patrimoine bâti ou naturel classé, inscrit ou repéré au titre des articles L.151-19 et L.151-23 du code de l'urbanisme.
 - › En raison d'une configuration atypique ou complexe du terrain (parcelle en angle, en cœur d'îlot ou ne disposant que d'une seule limite séparative...).

Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Façades :

- Les teintes des façades doivent être en harmonie avec celles des constructions environnantes et favoriser l'intégration paysagère. A cette fin, elles devront s'inscrire dans la palette de couleurs définie ci-dessous :

RAL 6003 - Vert olive	RAL 6005 - Vert mousse	RAL 6013 - Vert jonc	RAL 6011 - Vert réséda
RAL 7003- Gris mousse	RAL 7009 - Gris vert	RAL 7010 - Gris tente	RAL 7013 - Gris brun
RAL 7034 - Gris jaune	RAL 7002 - Gris olive	RAL 7048 - Gris souris nacré	RAL 7006 - Gris beige
RAL 7030 - Gris pierre	RAL 7039 - Gris quartz	RAL 7012 - Gris basalte	RAL 7016 - Gris anthracite
RAL 1019 - Beige gris	RAL 7008 - Gris kaki	RAL 8008 - Brun olive	RAL 8025 - Brun pâle
RAL 7033 - Gris ciment			

Ce nuancier ne s'applique pas aux constructions présentant un bardage bois, ni aux équipements d'intérêt collectif.

Clôture* :

- Une clôture devra être constituée de haies vives choisies parmi les essences locales et comportant à minima 3 essences différentes. Les essences de Laurier et de résineux (thuya...) sont interdites.

Stationnement

- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques. Les manœuvres d'entrée ou de sortie des véhicules doivent pouvoir s'effectuer hors des voies publiques.

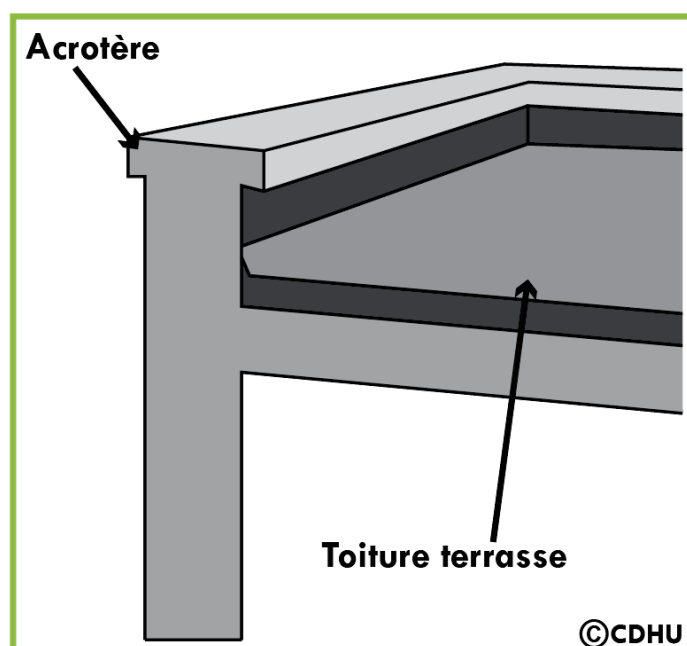
Lexique

Accès

Point de jonction entre un terrain et une voie de desserte publique ou privée (qui doit être carrossable), situé sur l'emprise de la propriété ou aménagé sur fonds voisins (cf. article 682 du Code civil). Il correspond donc à l'ouverture en façade d'un terrain privé (portail, porche) donnant sur une voie de desserte et au cheminement y conduisant sur ledit terrain privé.

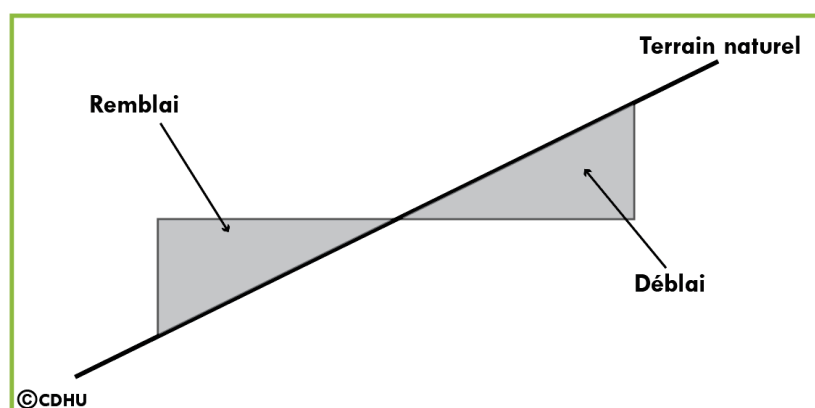
Acrotère

Saillie verticale d'une façade, au-dessus du niveau d'une toiture-terrasse, ou d'une toiture à faible pente, pour en masquer la couverture.



Affouillement

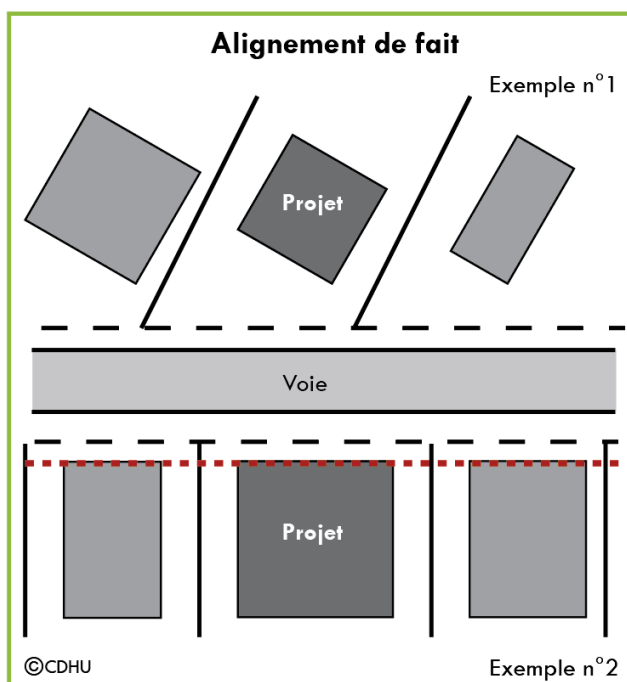
Abaissement du niveau de sol naturel par déblai (enlèvement de terres).



Alignement

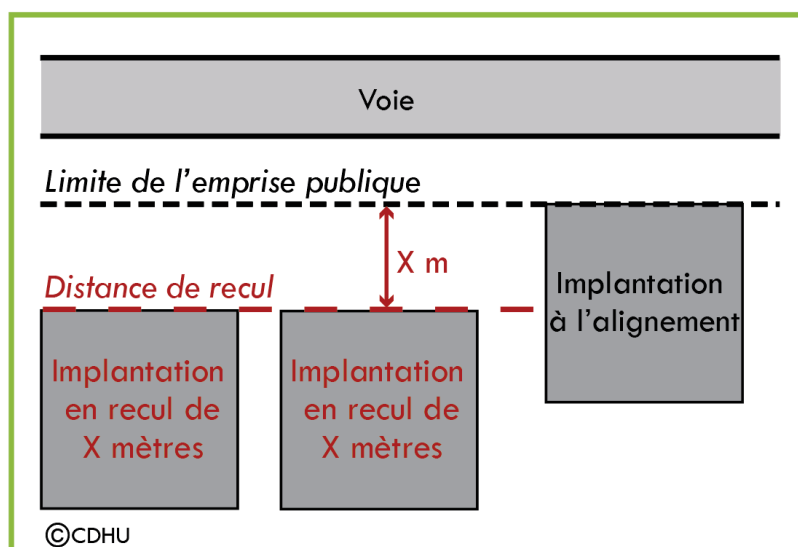
L'alignement correspond à la limite entre le domaine public routier (la voie publique*) et les propriétés privées riveraines. Le domaine public routier comprend l'ensemble des biens du domaine public de l'Etat, des départements et des communes affectés aux besoins de la circulation terrestre, à l'exception des voies ferrées.

L'expression « alignement de fait » ne renvoie pas à un alignement strictement défini mais à une implantation similaire à celle de plusieurs constructions voisines.



Implantation et alignement

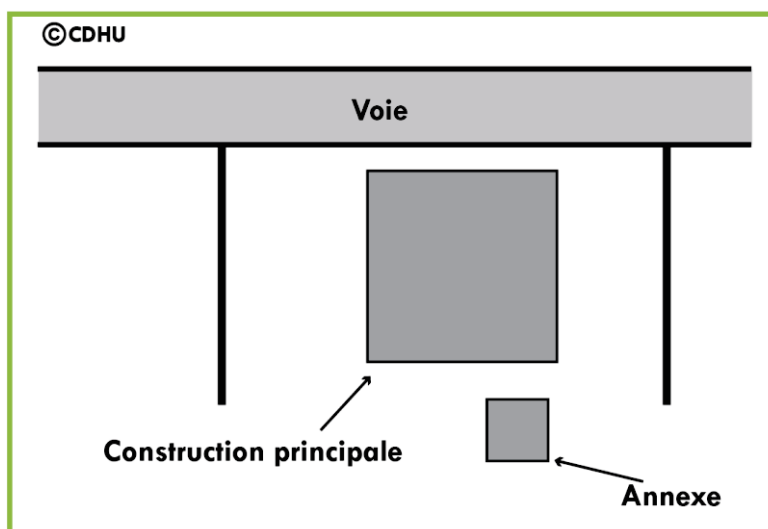
Les expressions « implantation à l'alignement » ou « en recul de x mètres » renvoient à une implantation sur la limite entre la voie publique* et les propriétés privées ou à une distance prescrite calculée depuis cette limite.



Annexe (lexique national - amendé)

« Une annexe est une construction secondaire, de dimensions réduites et inférieures à la construction principale, qui apporte un complément aux fonctionnalités de la construction principale. Elle doit être implantée selon un éloignement restreint entre les deux constructions afin de marquer un lien d'usage. Elle peut être accolée ou non à la construction principale avec qui elle entretient un lien fonctionnel, sans disposer d'accès direct depuis la construction principale. »

Précisions pour l'emploi de la définition : une annexe est nécessairement située sur la même unité foncière que la construction principale à laquelle elle est liée fonctionnellement et peut être accolée ou non.



Bâtiment (lexique national)

« Un bâtiment est une construction couverte et close. »

Précisions pour l'emploi de la définition : un bâtiment constitue un sous-ensemble de la notion de construction. Il est réalisé en élévation et peut comprendre un sous-sol. Il est impérativement couvert par une toiture et doté de systèmes de fermeture en permettant une clôture totale. Ne peuvent donc être considérées comme relevant de la définition du bâtiment, les constructions qui ne sont pas closes en raison (1) de l'absence totale ou partielle de façades closes, (2) de l'absence de toiture ou (3) de l'absence d'une porte de nature à empêcher le passage ou la circulation (de type galerie), et n'ayant pas pour seul but de faire artificiellement considérer une pièce comme non close.

Changement de destination

Il y a changement de destination lorsqu'il y a modification d'usage d'une construction principale nécessitant le passage de l'une à l'autre des 5 destinations prévues à l'article R. 151-27 du Code de l'Urbanisme.

Claire-voie

Type de clôture ou garde-corps formé de barreaux ou de grillage, espacés et laissant le jour passer entre eux.

Clôture

Une clôture est ce qui sert à enclore un espace, le plus souvent à séparer deux propriétés : propriété privée et domaine public, ou deux propriétés privées (elle est alors élevée en limite séparative des deux propriétés). Ceci ne saurait toutefois constituer une règle absolue, la clôture pouvant parfois être édifiée en retrait de cette limite pour diverses raisons, notamment le respect des règles d'alignement.

Ne constitue en revanche pas une clôture au sens du Code de l'Urbanisme un ouvrage destiné à séparer différentes parties d'une même unité foncière en fonction de l'utilisation par le même propriétaire de chacune d'elles : espace habitation – espace activité – espace cultivé, etc....

La clôture comprend les piliers et les portails.

Construction (lexique national)

« Une construction est un ouvrage fixe et pérenne, comportant ou non des fondations et générant un espace utilisable par l'Homme en sous-sol ou en surface. »

Précisions pour l'emploi de la définition : la notion de construction recouvre notamment les constructions en surplomb (constructions sur pilotis, cabanes dans les arbres), et les constructions non comprises dans la définition du bâtiment, telles que les pergolas, hangars, abris de stationnement, piscines, les sous-sols non compris dans un bâtiment.

La notion d'espace utilisable par l'Homme vise à différencier les constructions, des installations dans lesquelles l'Homme ne peut rentrer, vivre ou exercer une activité. Les constructions utilisées pour les exploitations agricoles, dans lesquelles l'Homme peut intervenir, entrent dans le champ de la définition. A contrario, les installations techniques de petites dimensions (chaufferie, éoliennes, poste de transformation, canalisations ...), et les murs et clôtures n'ont pas vocation à créer un espace utilisable par l'Homme.

Construction existante (lexique national)

« Une construction est considérée comme existante si elle est reconnue comme légalement construite et si la majorité des fondations ou des éléments hors fondations déterminant la résistance et la rigidité de l'ouvrage remplissent leurs fonctions. Une ruine ne peut pas être considérée comme une construction existante. »

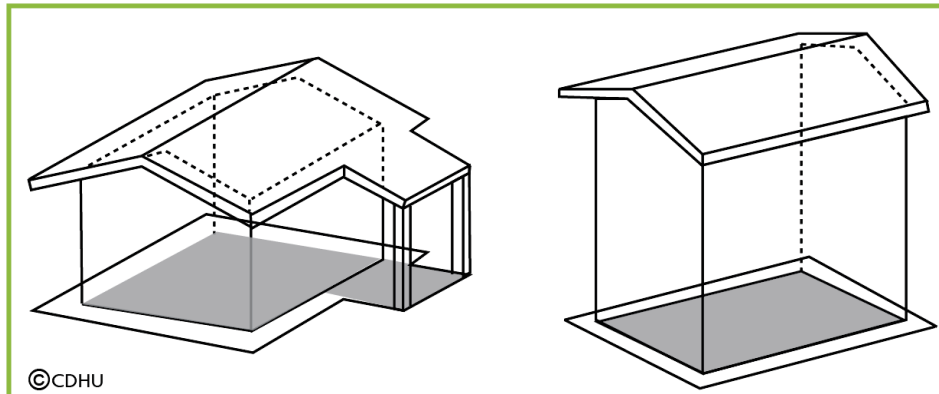
Construction principale

Le terme de construction principale renvoie au bâtiment ayant la fonction principale dans un ensemble de constructions ou au bâtiment le plus important dans un ensemble de constructions ayant la même fonction.

Emprise au sol (lexique national)

« L'emprise au sol est la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus. Toutefois, les éléments de modénature sont exclus, de même que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements. »

Précisions pour l'emploi de la définition : les installations techniques qui font partie intégrante des constructions et participent de leur volume général, tels que les ascenseurs extérieurs, sont donc à comptabiliser dans leur emprise.



Emprise publique

L'emprise publique correspond à l'ensemble des espaces publics qui ne peuvent être qualifiés de voie publique : places et placettes, voies ferrées, cours d'eaux domaniaux, canaux, jardins publics, équipements publics...

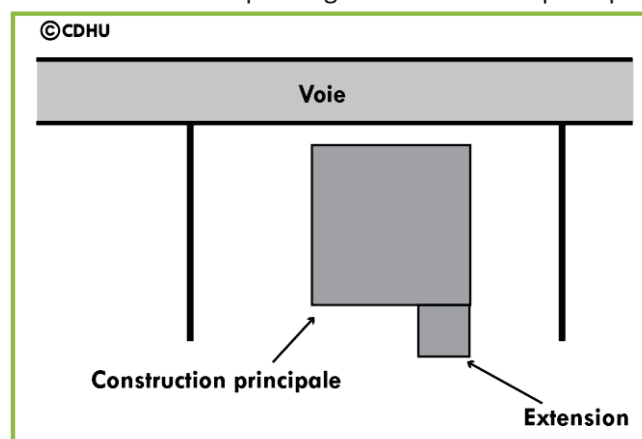
Espaces libres

Espaces sur lesquels ne s'exercent pas l'emprise au sol des constructions, les aménagements de voirie et les surfaces de stationnement imperméabilisées.

Extension (lexique national)

« L'extension consiste en un agrandissement de la construction existante présentant des dimensions inférieures à celle-ci. L'extension peut être horizontale ou verticale (par surélévation, excavation ou agrandissement), et doit présenter un lien physique et fonctionnel avec la construction existante. »

Précisions pour l'emploi de la définition : l'élément essentiel caractérisant l'extension est sa contiguïté avec la construction principale existante. Sont considérées comme contiguës les constructions accolées l'une avec l'autre. L'extension doit également constituer un ensemble architectural avec la construction principale existante. Le lien physique et fonctionnel doit être assuré soit par une porte de communication entre la construction existante et son extension, soit par un lien physique (par exemple dans le cas d'une piscine ou d'une terrasse prolongeant le bâtiment principal).

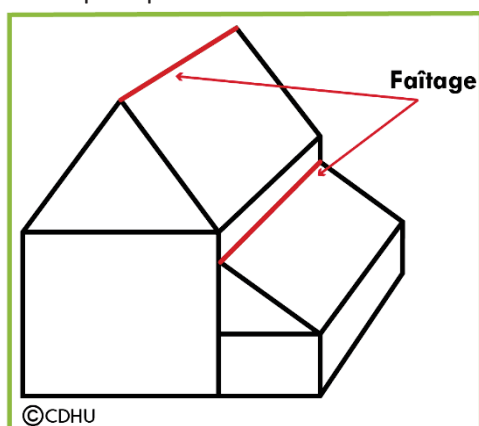


Façade (lexique national)

« Les façades d'un bâtiment ou d'une construction correspondent à l'ensemble de ses parois extérieures hors toiture. Elles intègrent tous les éléments structurels, tels que les baies, les bardages, les ouvertures, l'isolation extérieure et les éléments de modénature. »

Façade principale

Le terme de façade principale s'entend ici comme étant la façade située le plus proche de la voie ou de l'espace public.



Faîtage

Ligne de jonction supérieure de pans de toitures inclinés suivant des pentes opposées, ou ligne de jonction haute entre un pan unique et la façade sur laquelle il s'appuie.

Gabarit (lexique national)

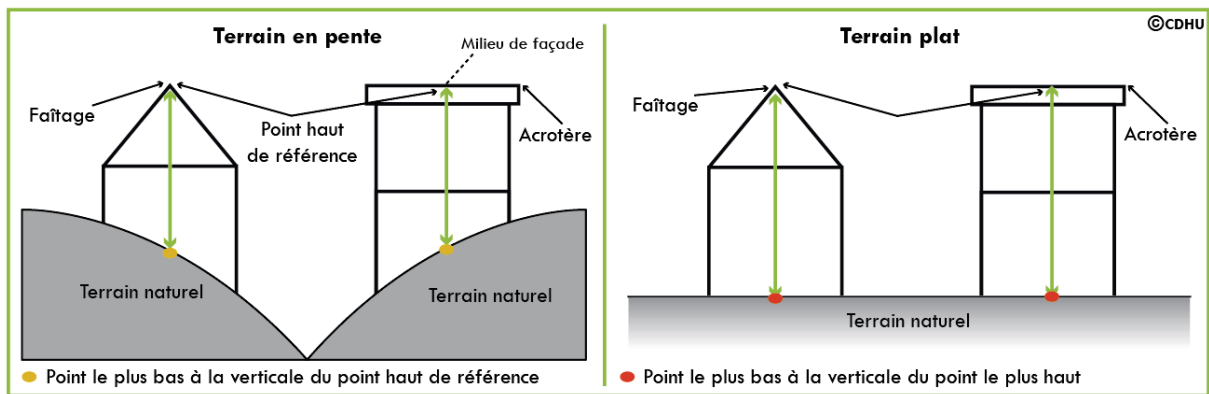
« Le gabarit désigne l'ensemble des plans verticaux, horizontaux ou obliques constituant la forme extérieure de la construction. Il résulte de la combinaison des règles de hauteur, de prospects et d'emprise au sol. »

Précisions pour l'emploi de la définition : la notion de gabarit s'entend comme la totalité de l'enveloppe d'un bâtiment, comprenant sa hauteur et son emprise au sol.

Hauteur (lexique national - amendé)

« La hauteur totale d'une construction, d'une façade, ou d'une installation correspond à la différence de niveau entre son point le plus haut et son point le plus bas situé à sa verticale. Elle s'apprécie par rapport au niveau du terrain existant avant travaux, à la date de dépôt de la demande. Le point le plus haut à prendre comme référence correspond au faîtage de la construction, ou au sommet de l'acrotère, dans le cas de toitures-terrasses ou de terrasses en attique. Les installations techniques sont exclues du calcul de la hauteur. »

Pour les terrains en pente, le point haut de référence pour les toitures-terrasses est l'acrotère, mesuré en milieu de façade.

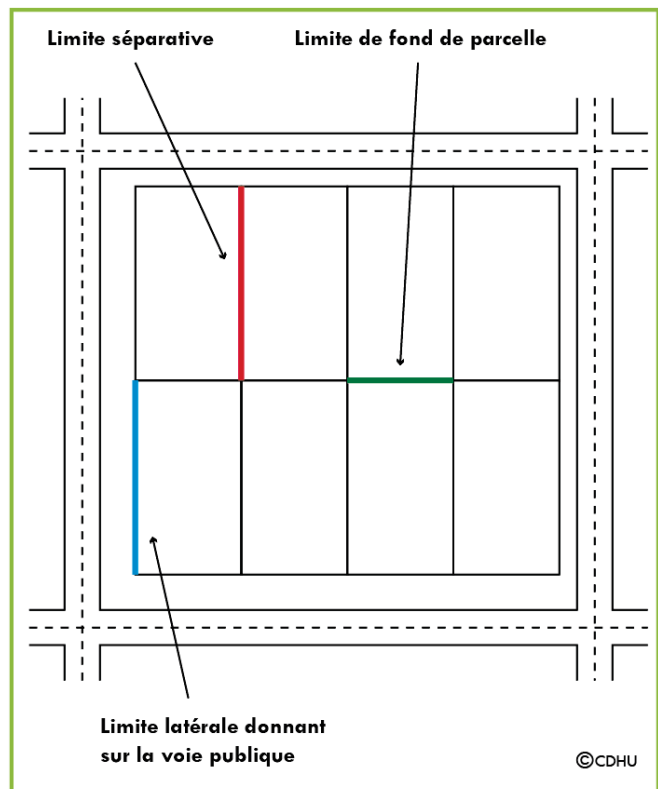


Précisions pour l'emploi de la définition : la demande relative à l'application du droit des sols doit faire apparaître le niveau du sol avant tous travaux d'exhaussement ou d'excavation exécutés en vue de la réalisation d'un projet de construction. Le niveau du sol précité peut intégrer les modifications du niveau du terrain intervenues avant le dépôt de la demande, et sans lien avec les travaux envisagés, sauf si ces aménagements ont été réalisés dans un objectif frauduleux visant à fausser l'appréciation de l'administration sur la conformité de la construction projetée à la réglementation d'urbanisme applicable.

Outre les installations techniques telles que les cheminées ou les dispositifs relatifs aux cabines d'ascenseurs, aux chaufferies et à la climatisation, ou à la sécurité (garde-corps), les antennes sont également exclues du calcul de la hauteur au sens du présent lexique.

Limite séparative (lexique national)

« Les limites séparatives correspondent aux limites entre le terrain d'assiette de la construction, constitué d'une ou plusieurs unités foncières, et le ou les terrains contigus. Elles peuvent être distinguées en deux types : les limites latérales et les limites de fond de terrain. En sont exclues les limites de l'unité foncière par rapport aux voies et emprises publiques. »



Local accessoire (lexique national)

« Le local accessoire fait soit partie intégrante d'une construction principale, soit il en constitue une annexe, soit une extension. Il est indissociable du fonctionnement de la construction principale. »

Précisions pour l'emploi de la définition : les locaux accessoires peuvent recouvrir des constructions de nature très variée et être affectés à des usages divers : garage d'une habitation ou d'un bureau, atelier de réparation, entrepôt d'un commerce, remise, logement pour le personnel, lieu de vie du gardien d'un bâtiment industriel, local de stockage pour un commerce, laverie d'une résidence étudiante... De plus, conformément à l'article R151-29 du code de l'urbanisme les locaux accessoires sont réputés avoir la même destination et sous-destination que le bâtiment principal auquel ils se rattachent.

Lotissement (L. 442-1 du code de l'urbanisme)

Constitue un lotissement la division en propriété ou en jouissance d'une unité foncière ou de plusieurs unités foncières contiguës ayant pour objet de créer un ou plusieurs lots destinés à être bâtis.

Mur-bahut

Muret bas supportant un élément à claire-voie.

Mur gouttereau

Mur extérieur sous les gouttières ou les chenaux d'un versant de toit. Il s'oppose au mur pignon.

Mur-pignon

Mur extérieur de la maison qui comporte le pignon (c'est-à-dire la partie supérieure du mur qui supporte le faîtage du toit et se termine en épousant la forme des combles). Il s'oppose au mur gouttereau.

Retrait ou recul

Le recul ou retrait est la distance séparant la construction des emprises publiques, des voies ou des limites séparatives. Il se mesure horizontalement ou perpendiculairement aux limites.

Réhabilitation

Travaux d'amélioration générale ou de mise en conformité d'un logement ou d'un bâtiment n'impactant pas le gabarit, le volume ou la hauteur d'un bâtiment.

Propriété foncière

La propriété foncière porte sur la surface du sol, l'assiette, délimitée par ses confins, c'est-à-dire les propriétés voisines. Elle s'exerce sur un volume pyramidal afin de permettre au propriétaire de construire et planter : en d'autres termes, la propriété s'étend au sous-sol et à l'espace aérien.

Surface de plancher

La surface de plancher de la construction est égale à la somme des surfaces de plancher de chaque niveau clos et couvert sous hauteur de plafond supérieur à 1,80 mètres.

Cette surface est calculée à partir du nu intérieur des façades, l'épaisseur des murs extérieurs n'étant pas comptabilisée.

Il convient donc de déduire les surfaces occupées par :

- > les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur ;
- > les cages d'ascenseurs et d'escaliers ;
- > les aires de stationnement à destination de véhicules motorisés ou non (y compris les rampes d'accès et les aires de manœuvres) ;
- > les caves ou celliers annexes des logements en habitat collectif (dès lors que ces locaux sont desservis uniquement par une partie commune) ;
- > les combles non aménageables (pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial) ;
- > les locaux techniques des bâtiments d'activité ou d'habitation collective (y compris les locaux de stockage des déchets) ;
- > les circulations intérieures pour l'habitat collectif (déduction forfaitaire de 10% des surfaces de plancher affectées à l'habitation).

Terrain en pente/plat

Un terrain est considéré en pente dès lors que sa pente est supérieure ou égale à 5% (en-deçà, un terrain est donc considéré comme plat).

Terrain fini

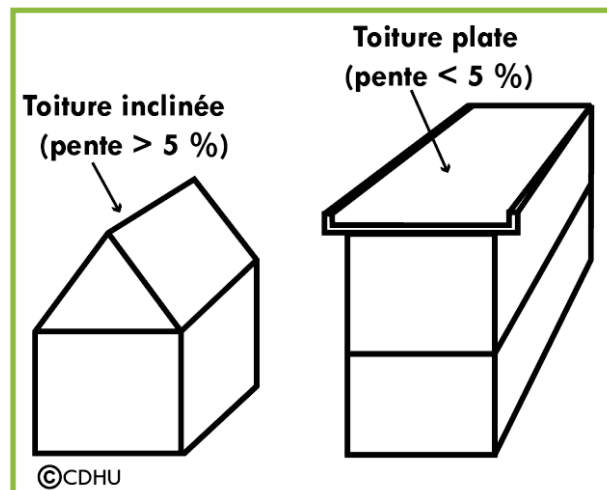
Il s'agit du sol après travaux, remblai ou déblai.

Terrain naturel

Il s'agit du sol avant travaux, remblai ou déblai. Sol tel qu'il existe avant de terrassement ou exhaussement nécessaire à la réalisation d'un projet donné.

Toiture plate

On distingue notamment les toitures plates accessibles (« toitures terrasse ») des toitures plates inaccessibles. Sont considérées comme toitures plates celles dont la pente est inférieure à 5%.



Unité foncière, terrain, tènement

Une unité foncière, un terrain, un tènement est un îlot de propriété d'un seul tenant, composé d'une parcelle ou d'un ensemble de parcelles appartenant à un même propriétaire ou à la même indivision.

Voie de desserte

Une voie de desserte est une voie arrivant aux abords immédiats d'un terrain. Il peut s'agir d'une voie « publique » ou d'une voie privée « ouverte à la circulation publique ».

Cette notion de desserte est complémentaire de celle « d'accès » : le terrain doit en effet disposer de la possibilité de se raccorder à la voie de desserte par un accès. A titre d'exemple, les terrains riverains d'une autoroute sont desservis par cette dernière mais tout accès direct leur est interdit.

Voie privée

Une voie privée est une voie appartenant à une personne privée. Il peut également s'agir du domaine privé communal, tels que les chemins ruraux.

Pour être considérée comme une voie de desserte, elle doit être ouverte au public, ce qui suppose l'accord exprès ou tacite du ou des propriétaires. A titre d'exemple, est considérée comme « ouverte à la circulation du public » une voie privée en impasse desservant six propriétés dès lors qu'aucun panneau ne signale son caractère privé et n'en limite l'accès.

Cette qualification est également aisée pour les chemins ruraux qui sont par nature affectés à l'usage du public.

Voies ou emprises publiques (lexique national)

« La voie publique s'entend comme l'espace ouvert à la circulation publique, qui comprend la partie de la chaussée ouverte à la circulation des véhicules motorisés, les itinéraires cyclables, l'emprise réservée au passage des piétons, et les fossés et talus la bordant. L'emprise publique correspond aux espaces extérieurs ouverts au public qui ne répondent pas à la notion de voie ni d'équipement public.»

Précisions pour l'emploi de la définition : les dispositions du présent règlement s'appliquent à l'ensemble des voies dès lors qu'elles sont ouvertes à la circulation publique, indépendamment de leur statut de voie publique ou privée et de leur fonction (voies piétonnes, cyclistes, routes, chemins...). A titre d'exemple, est considérée comme « ouverte à la circulation publique » une voie privée en impasse desservant six propriétés dès lors qu'aucun panneau ne signale son caractère privé et n'en limite l'accès.

Les emprises publiques correspondent à des espaces ouverts au public qui ne relèvent pas de la notion de voie, telles que les voies ferrées, et tramways, les cours d'eau domaniaux, les canaux, les jardins et parcs publics, les places publiques.

Destinations et sous-destinations

En application des articles R. 151-27, R.151-28 et R.151-29 du Code de l'urbanisme, un arrêté en date du 10 novembre 2016 a défini les sous-destinations des constructions pouvant être règlementées par les plans locaux d'urbanisme. On rappellera par ailleurs les dispositions suivantes :

- › Au titre de l'article R. 151-29 du Code de l'Urbanisme, « les locaux accessoires sont réputés avoir la même destination et sous-destination que le local principal. »
- › Au titre des articles R. 421-14 et R. 421-17, le changement de destination est soumis à déclaration préalable. Le changement de sous-destination n'est contrôlé dans le cadre d'un permis de construire, lorsqu'il intervient parallèlement à des travaux ayant pour effet de modifier les structures porteuses ou la façade du bâtiment.

DESTINATION	SOUS-DESTINATION
Exploitation agricole et forestière	<p><u>Exploitation agricole</u> La sous-destination « exploitation agricole » recouvre les constructions destinées à l'exercice d'une activité agricole ou pastorale. Cette sous-destination recouvre notamment les constructions destinées au logement du matériel, des animaux et des récoltes.</p> <p><u>Exploitation forestière</u> La sous-destination « exploitation forestière » recouvre les constructions et les entrepôts notamment de stockage du bois, des véhicules et des machines permettant l'exploitation forestière.</p>
Habitation	<p><u>Logement</u> La sous-destination « logement » recouvre les constructions destinées au logement principal, secondaire ou occasionnel des ménages à l'exclusion des hébergements couverts par la sous-destination « hébergement ». La sous-destination « logement » recouvre notamment les maisons individuelles et les immeubles collectifs.</p> <p><u>Hébergement</u> La sous-destination « hébergement » recouvre les constructions destinées à l'hébergement dans des résidences ou foyers avec service. Cette sous-destination recouvre notamment les maisons de retraite, les résidences universitaires, les foyers de travailleurs et les résidences autonomie.</p>
Commerce et activité de service	<p><u>Artisanat et commerce de détail</u> La sous-destination « artisanat et commerce de détail » recouvre les constructions commerciales destinées à la présentation et vente de bien directe à une clientèle ainsi que les constructions artisanales destinées principalement à la vente de biens ou services.</p>

	<p><u>Restauration</u> La sous-destination « restauration » recouvre les constructions destinées à la restauration ouverte à la vente directe pour une clientèle commerciale.</p> <p><u>Commerce de gros</u> La sous-destination « commerce de gros » recouvre les constructions destinées à la présentation et la vente de biens pour une clientèle professionnelle. <i>Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle</i></p> <p><u>Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle</u> La sous-destination « activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle » recouvre les constructions destinées à l'accueil d'une clientèle pour la conclusion directe de contrat de vente de services ou de prestation de services et accessoirement la présentation de biens.</p> <p><u>Hébergement hôtelier et touristique</u> La sous-destination « hébergement hôtelier et touristique » recouvre les constructions destinées à l'hébergement temporaire de courte ou moyenne durée proposant un service commercial.</p> <p><u>Cinéma</u> La sous-destination « cinéma » recouvre toute construction répondant à la définition d'établissement de spectacles cinématographiques mentionnée à l'article L. 212-1 du code du cinéma et de l'image animée accueillant une clientèle commerciale.</p>
<p>Équipements d'intérêt collectif et services publics</p>	<p><u>Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés</u> La sous-destination « locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés » recouvre les constructions destinées à assurer une mission de service public. Ces constructions peuvent être fermées au public ou ne prévoir qu'un accueil limité du public. Cette sous-destination comprend notamment les constructions de l'Etat, des collectivités territoriales, de leurs groupements ainsi que les constructions des autres personnes morales investies d'une mission de service public.</p> <p><u>Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés</u> La sous-destination « locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés » recouvre les constructions des équipements collectifs de nature technique ou industrielle. Cette sous-destination comprend notamment les constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, les constructions techniques conçues spécialement pour le fonctionnement de réseaux ou de services urbains, les constructions industrielles concourant à la production d'énergie.</p> <p><u>Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale</u> La sous-destination « établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale » recouvre les équipements d'intérêts collectifs destinés à l'enseignement ainsi que les établissements destinés à la petite enfance, les équipements d'intérêts collectifs hospitaliers, les équipements collectifs accueillant des services sociaux, d'assistance, d'orientation et autres services similaires.</p>

	<p><u>Salles d'art et de spectacles</u> La sous-destination « salles d'art et de spectacles » recouvre les constructions destinées aux activités créatives, artistiques et de spectacle, musées et autres activités culturelles d'intérêt collectif.</p> <p><u>Équipements sportifs</u> La sous-destination « équipements sportifs » recouvre les équipements d'intérêts collectifs destinées à l'exercice d'une activité sportive. Cette sous-destination comprend notamment les stades, les gymnases ainsi que les piscines ouvertes au public.</p> <p><u>Autres équipements recevant du public</u> La sous-destination « autres équipements recevant du public » recouvre les équipements collectifs destinées à accueillir du public afin de satisfaire un besoin collectif ne répondant à aucune autre sous-destination définie au sein de la destination « Équipement d'intérêt collectif et services publics ». Cette sous-destination recouvre notamment les lieux de culte, les salles polyvalentes, les aires d'accueil des gens du voyage.</p>
<p>Autres activités du secteur secondaire ou tertiaire</p>	<p><u>Industrie</u> La sous-destination « industrie » recouvre les constructions destinées à l'activité extractive et manufacturière du secteur primaire, les constructions destinées à l'activité industrielle du secteur secondaire ainsi que les constructions artisanales du secteur de la construction ou de l'industrie. Cette sous-destination recouvre notamment les activités de production, de construction ou de réparation susceptibles de générer des nuisances.</p> <p><u>Entrepôt</u> La sous-destination « entrepôt » recouvre les constructions destinées au stockage des biens ou à la logistique.</p> <p><u>Bureau</u> La sous-destination « bureau » recouvre les constructions destinées aux activités de direction et de gestion des entreprises des secteurs primaires, secondaires et tertiaires.</p> <p><u>Centre de congrès et d'exposition</u> La sous-destination « centre de congrès et d'exposition » recouvre les constructions destinées à l'événementiel polyvalent, l'organisation de salons et forums à titre payant.</p>