

Commune de Cergy-la-Tour

P.L.U.

PLAN LOCAL D'URBANISME

3.1 – Règlement d'urbanisme

Projet approuvé par délibération du conseil municipal en date du 12 février 2010

Modifié par délibération du conseil municipal en date du 16 novembre 2012

Modifié par délibération du conseil municipal en date du 28 janvier 2014

Modifié par délibération du conseil municipal en date du 25 septembre 2014

Révision prescrite par délibération du conseil communautaire en date du 22 octobre 2020

Projet arrêté par délibération du conseil municipal en date du 11 juillet 2023

MORELLON Patricia
URBANISTE

64, rue Pierre Michot
18230 SAINT-DOULCHARD

02 48 70 06 58 / 06 75 08 26 65
morellon.patricia@wanadoo.fr



3, rue de Champagne
89110 AILLANT SUR THOLON
Tél. : 03 86 63 50 45
bios@be-bios.com

Sommaire

CHAPITRE I -	DISPOSITIONS GENERALES	5
CHAPITRE II -	ZONE U	12
CHAPITRE III -	ZONE UE	20
CHAPITRE IV -	ZONE UX	26
CHAPITRE V -	ZONE 1AU	32
CHAPITRE VI -	ZONE 1AUX	39
CHAPITRE VII -	ZONE 2 AUX.....	45
CHAPITRE VIII -	ZONE A.....	47
CHAPITRE IX -	ZONE N.....	54
CHAPITRE X -	ANNEXES	62

CHAPITRE I - DISPOSITIONS GENERALES

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

ARTICLE 1 - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL

Le présent règlement s'applique à la totalité du territoire communal.

ARTICLE 2 - PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT A L'EGARD D'AUTRES LEGISLATIONS ET REGLEMENTATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION ET L'UTILISATION DES SOLS

Sont et demeurent notamment applicables au territoire communal les articles des règles générales d'urbanisme mentionnées à l'article R111-1 du code de l'urbanisme, à savoir les articles :

- R111-2 (salubrité et sécurité publique),
- R111-4 (sites et vestiges archéologiques), R111-26 (préoccupations environnementales),
- R111-27 (aspect des constructions).

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

- Les prescriptions relatives à la protection du patrimoine historique issues des lois du 31 décembre 1913 sur les monuments historiques, du 2 mai 1930 sur les monuments naturels et les sites et du 7 juillet 2016 relative à la liberté de création, à l'architecture et au patrimoine.
- Les servitudes d'utilité publiques décrites en annexe du PLU, prévues aux articles L.151-43 et R.151-51 du code de l'urbanisme.
- Sans avoir valeur de servitude, il convient de rappeler également aux constructeurs que le territoire est soumis à des risques, qui doivent être pris en compte dans le cadre des projets. L'ensemble de ces risques et aléas est décrit dans le rapport de présentation.

ARTICLE 3 - ADAPTATIONS MINEURES

Les règles et servitudes définies dans le présent règlement ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation à l'exception des adaptations mineures prises par décision motivée en application des articles L.152-3, 4 et 5 du code de l'urbanisme.

ARTICLE 4 - DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES AU SEIN DES PERIMETRES SOUMIS A ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION AU TITRE DE L'ARTICLE L.151-6 ET 7 DU CODE DE L'URBANISME

Les constructions, installations et aménagements projetés au sein de ces secteurs doivent être compatibles avec les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) applicables au secteur (voir pièce n° 5 du PLU). Les dispositions du règlement sont également applicables au sein des périmètres soumis à OAP. Il doit être fait une application cumulative des OAP et du règlement.

ARTICLE 5 - OUVRAGES SPECIFIQUES

Sauf dispositions particulières exprimées dans les différents articles des règlements des zones, il n'est pas fixé de règles spécifiques en matière d'implantation, d'emprise au sol, de hauteur, d'aspect extérieur, de stationnement pour la réalisation :

- d'ouvrages techniques (transformateurs, support de transport d'énergie ou de télécommunications, châteaux d'eau, éco-stations, abris pour arrêt de transports collectifs...) nécessaires au bon fonctionnement des services et réseaux publics et d'intérêt collectif (lignes de transports d'électricité)...
- de certains ouvrages exceptionnels tels que : clochers, mats, pylônes, antennes, silos, éoliennes dans la mesure où ils ne sont pas interdits dans les articles 1 des différents règlements de zones.

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

ARTICLE 6 - RISQUES D'INONDATION

La commune de Cercy-la-Tour est en partie couvertes par le Plan de Prévention des Risques d'Inondation de l'Aron et de ses affluents approuvé par arrêté préfectoral en date du 10 avril 2015 qui figure en annexe du PLU.

Le plan de zonage fait figurer les secteurs couverts par le PPRI et ceux où l'existence de risques naturels justifient que soient soumises à des conditions spéciales les constructions et installations selon les articles R151-31 et R151-34 du code de l'urbanisme.

Sur l'ensemble du territoire couvert par le PPRI, il convient de respecter le règlement de ce dernier en sus du règlement du PLU, tout en sachant que la règle la plus contraignante s'impose alors au projet.

ARTICLE 7 - PROTECTION DU PATRIMOINE ARCHEOLOGIQUE

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

Le décret n°2004-490 prévoit que « les opérations d'aménagement, de construction d'ouvrages ou de travaux qui, en raison de leur localisation, de leur nature ou de leur importance, affectent ou sont susceptibles d'affecter des éléments du patrimoine archéologique ne peuvent être entreprises que dans le respect de mesures de détection et le cas échéant de conservation et de sauvegarde par l'étude scientifique ainsi que des demandes de modification de la consistance des opérations (art. 1).

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

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

ARTICLE 8 : PERMIS DE DEMOLIR (Article R.421-28 du code de l'urbanisme)

Doivent en outre être précédés d'un permis de démolir les travaux ayant pour objet de démolir ou de rendre inutilisable tout ou partie d'une construction :

- a) Située dans le périmètre d'un site patrimonial remarquable classé en application de l'article L. 631-1 du code du patrimoine ;

- b) Située dans les abords des monuments historiques définis à l'article L. 621-30 du code du patrimoine ou inscrite au titre des monuments historiques ;
- c) Située dans le périmètre d'une opération de restauration immobilière définie à l'article L. 313-4 ;
- d) Située dans un site inscrit ou un site classé ou en instance de classement en application des articles L. 341-1 et L. 341-2 du code de l'environnement ;
- e) Identifiée comme devant être protégée en étant située à l'intérieur d'un périmètre délimité par un plan local d'urbanisme ou un document d'urbanisme en tenant lieu en application de l'article L. 151-19 ou de l'article L. 151-23 (...).

ARTICLE 9 - CLOTURE

Article R421-12 : Doit être précédée d'une déclaration préalable l'édification d'une clôture située :

- a) Dans le périmètre d'un site patrimonial remarquable classé en application de l'article L. 631-1 du code du patrimoine ou dans les abords des monuments historiques définis à l'article L. 621-30 du code du patrimoine ;
- b) Dans un site inscrit ou dans un site classé ou en instance de classement en application des articles L. 341-1 et L. 341-2 du code de l'environnement ;
- c) Dans un secteur délimité par le plan local d'urbanisme en application de l'article L. 151-19 ou de l'article L. 151-23 ;
- d) Dans une commune ou partie de commune où le conseil municipal a décidé de soumettre les clôtures à déclaration.

Cependant, même en l'absence d'obligation de déposer une déclaration, les clôtures doivent se conformer aux prescriptions du présent règlement d'urbanisme.

ARTICLE 10 - DISPOSITIONS RELATIVES AUX AFFOUILLEMENTS ET EXHAUSSEMENTS

Sous réserve des dispositions spécifiques prévues dans certaines zones, les affouillements et exhaussements du sol sont autorisés dans chaque zone à condition :

- soit d'être liés et nécessaires à la réalisation des constructions autorisées dans la zone ;
- soit s'ils sont liés à la réalisation des routes et aménagements routiers annexes sous réserve qu'ils soient compatibles avec la sauvegarde de l'environnement ;
- soit s'ils sont nécessaires au confortement ou à l'aménagement d'un étang existant sous réserve qu'ils soient compatibles avec la sauvegarde de l'environnement ;
- soit dans le cas de fouilles archéologiques ;
- soit de restauration du milieu naturel.

ARTICLE 11 - LE REGLEMENT GRAPHIQUE FAIT APPARAÎTRE :

• LES DIFFÉRENTES ZONES :

Le territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme est divisé en zones urbaines (U), en zones A Urbaniser (AU), en zones agricoles (A) et zones naturelles (N).

Le territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme est divisé en 4 types de zones :

- Les zones urbaines (U) :

Secteurs déjà urbanisés et aux secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter. On distingue :

- La zone U : Zone urbaine généraliste, comprenant plusieurs secteurs :
 - Ua : secteur correspondant au bourg ancien,
 - Ub, Ubi : secteur généraliste, correspondant au centre-ville (secteur de l'avenue Coudant),
 - Uc : secteur d'habitat diffus sur les Petites et les Grandes Brunettes ainsi que les hameaux de Champlevois et des Roses.

- UE : zone urbaine d'équipement comprenant un secteur UEi inondable et un secteur UELi à l'angle du canal du Nivernais et de la Canne.
- UX : zone urbaine d'activités, comprenant un secteur UXi, inondable.

- Les zones à urbaniser (AU) :

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

- La zone 1AU est destinée à être urbanisée à court terme permettant de répondre aux besoins de développement du territoire intercommunal. Au sein de celle-ci, les constructions sont autorisées, soit lors de la réalisation d'une opération d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone conformément aux orientations d'aménagement et de programmation et au règlement. On distingue différentes zones :
 - La zone 1AU : Zone à urbaniser généraliste (mixte : habitat, équipements, services, activités)
 - La zone 1AUx : Zone à urbaniser réservée aux activités économiques.
- La zone 2AU est destinée à être ouverte à l'urbanisation à plus long terme. Il ne pourra être ouverte à l'urbanisation qu'après évolution du PLU, car les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate de la zone n'ont pas une capacité suffisante. On distingue deux secteurs :
 - Le secteur 2AU : Zone à urbaniser généraliste (mixte : habitat, équipements, services, activités)
 - Le secteur 2AUX : Zone à urbaniser réservée aux activités économiques.

- Les zones agricoles (A) ;

Elles correspondent aux secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Elles comprennent plusieurs secteurs :

- Un secteur inondable Ai,
- Un secteur As autorisant des activités de services comme les salles de réception, la restauration, l'hébergement et les hôtels.
- Un secteur Am réservé aux activités de maraîchage.

- Les zones naturelles et forestières (N)

Elles regroupent 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.

Plusieurs secteurs sont différenciés :

- Ni : secteur inondable en zone rouge du PPRI
- Nj : secteur inondable en zone bleue du PPRI
- Nbi : secteur d'habitat, inondable, en zone rouge du PPRI
- NEi : secteur inondable à vocation d'équipements
- NLi : secteur inondable à vocation de loisirs
- Nxi : secteur inondable à vocation d'activités
- Npvi : secteur correspondant au remblai classé en zone rouge de la zone inondable dans le PPRI, autorisant le photovoltaïque
- Nr : secteur de réservoir de biodiversité

• **LES ELEMENTS DU PAYSAGE, NATURELS OU BATIS A PRESERVER AU TITRE DE L'ARTICLE L. 151-19**

Les documents graphiques du règlement ont identifié et localisé au titre de l'article L. 151-19 du code de l'urbanisme des éléments de paysage à préserver (arbres isolés, alignements d'arbres, haies, murs...) et des monuments ou bâtiments à protéger et à mettre en valeur pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural.

Tous les travaux ayant pour effet de modifier un élément du paysage identifié sur le document graphique du P.L.U. doivent faire l'objet d'une autorisation préalable dans les conditions prévues aux articles R 421-17, R 421-23 et R 421-28 du code de l'urbanisme.

Les haies, arbres isolés ou en alignement repérés au plan comme éléments du paysage à préserver au titre de l'article L. 151-19 du code de l'urbanisme seront conservés tant que l'état sanitaire des végétaux le permet. Lorsque l'état sanitaire d'un élément végétal ou l'état dégradé d'un élément bâti le justifie, sa suppression sera soumise à une déclaration préalable de travaux prévue à l'article R.421-23 du code de l'urbanisme. L'autorisation éventuellement délivrée pourra comporter une prescription visant la replantation ou la reconstruction.

Le remplacement d'un élément végétal se fera par des espèces équivalentes (essences locales et/ou résistantes au changement bioclimatique). Pour les haies et les murs, seules les adaptations mineures nécessaires à l'accès de la construction, telle que le déplacement ou l'ouverture de portail, sont autorisées en reprenant les dispositifs adaptés au caractère de l'ouvrage.

Toute intervention sur un bâtiment repéré devra faire en sorte d'en préserver les caractéristiques architecturales (voir prescriptions particulières).

Type	Intérêt	Modalités de gestion
Boisements, haies, trames de haies ou arbres isolés	<ul style="list-style-type: none"> - Elément patrimonial ou accompagnant un élément patrimonial - Elément "vestige" d'une structure paysagère ou d'une pratique disparue - Eléments de transition entre différents usages (bâti et agricole...), Enveloppe végétale des groupes bâtis - Eléments de repère dans le paysage 	<ul style="list-style-type: none"> - Conserver tant que bon état sanitaire si l'élément ne porte pas atteinte aux ouvrages avoisinants (routes, berges de cours d'eau...). - Renouvellement possible d'individus pour persistance dans la structure - Replantation ou mesures compensatoires si nécessité de supprimer un élément
Bâti rural traditionnel	<ul style="list-style-type: none"> - Architecture locale caractéristique, reflet d'un territoire, de sa population et de ses activités passées ou actuelles. - Confère à chaque groupe bâti son identité et participe à son attractivité. - Intérêt culturel et touristique. 	<ul style="list-style-type: none"> - Préserver les caractéristiques : matériaux, toiture, éléments de décor, traitement des ouvertures... en tenant compte du site. - Les extensions peuvent être de caractère contemporain et présenter des matériaux différents à condition de travailler l'articulation entre les deux parties et d'assurer l'harmonie globale du bâtiment et son intégration dans le site.
Petit patrimoine	<ul style="list-style-type: none"> - Reflet des usages, des modes d'occupation du sol, des croyances et des us et coutumes d'un territoire. - Témoignage de l'histoire de la commune. - Elément de repère dans le paysage - Intérêt culturel et touristique pour le développement des communes 	<ul style="list-style-type: none"> - Préserver les structures existantes et leurs caractéristiques en intégrant à la réflexion le site dans lequel ils sont implantés. - Déplacement possible pour sa sauvegarde si nécessaire en dernier recours.

• **LES ELEMENTS DE PAYSAGE A PROTEGER POUR DES MOTIFS D'ORDRE ECOLOGIQUE AU TITRE DE L'ARTICLE L.151-23 DU CODE DE L'URBANISME**

Les documents graphiques du règlement ont identifié et localisé au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme des éléments de paysage, des sites et des secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques.

Les constructions, installations, aménagements au sein de la Trame Verte et Bleue peuvent être autorisés s'ils ne remettent pas en cause la fonctionnalité de la continuité écologique par leur nature, situation ou dimension.

	Type d'élément	Intérêt	Modalité de gestion
Eléments linéaires	Haies	Paysage et/ou biodiversité	<ul style="list-style-type: none"> - Les haies doivent être préservées en l'état tant qu'elles sont en bon état sanitaire. - Les ouvertures dans une haie seront limitées aux besoins d'accès aux parcelles. Dans le cas contraire, la replantation d'un linéaire au moins équivalent et de caractéristiques semblables ou optimisées (diversification des essences et strates) sera effectuée.
	Talus	Corridor écologique au obstacle ruissellement	Les arbres et arbustes doivent être préservés en l'état tant qu'ils sont en bon état sanitaire.
	Alignement d'arbres	Paysage et/ou biodiversité	<ul style="list-style-type: none"> - L'entretien des alignements sera cohérent (technique, forme et époque) pour garantir l'aspect visuel et/ou écologique de l'alignement d'arbres. - Les alignements d'arbres doivent être préservés en l'état tant qu'elles sont en bon état sanitaire.
	Ripisylve	Réservoir de biodiversité et/ou corridor écologique	<ul style="list-style-type: none"> - Un retrait de 10m par rapport au cours d'eau devra être respecté pour toute nouvelle construction. - L'entretien et l'abattage des arbres ne sont autorisés que dans le cas où ils sont nécessaires à la sécurité des usagers et/ou au maintien des milieux écologiques locaux (ripisylve et cours d'eau). - Une fauche tardive des abords directs de la ripisylve sera respectée. - Les arbres constituant la ripisylve doivent être préservés en l'état tant qu'ils sont en bon état sanitaire.
Eléments surfaciques	Bois	Paysage et / ou Biodiversité	Les arbres constituant l'ensemble arboré ne pourront être coupés que dans le cas d'un besoin sécuritaire, pour des besoins d'entretien du milieu (renouvellement des individus, contrôle de la fermeture du milieu) et pour la gestion sanitaire de l'ensemble (retrait des individus malades ou mort).
	Bosquet		
	Etang	Réservoir de biodiversité et / ou corridor écologique	Les étangs sur cours d'eau ne peuvent être modifiés ou supprimés que dans le cas de la reconstitution de la continuité hydraulique et écologique du cours d'eau qui le traverse ou dans le cas de la reconstitution d'une zone humide et de son aire de bon fonctionnement.
	Zones humides	Réservoir de biodiversité et / ou corridor écologique	<ul style="list-style-type: none"> - Les zones prescrites comme zone humide ne pourront être drainées ou modifiées au sens de leur fonctionnalité écologique et hydraulique, sauf dans le cas d'une restauration des milieux. - Toute réduction des fonctionnalités d'une zone humide donnera lieu aux compensations prévues en application de la méthodologie nationale relative à leurs fonctionnalités. - Toutes modifications d'un élément classé comme cours d'eau au sens de l'arrêté préfectoral n°2014-1-0838 devra suivre la réglementation en vigueur (dossier loi sur l'eau ...). - Le lit d'un ru non classé comme cours d'eau devra être préservé en l'état sauf pour raison d'utilité publique, de besoins sécuritaires ou sanitaires.

- **LES BATIMENTS POUVANT FAIRE L'OBJET DE CHANGEMENT DE DESTINATION**

Les bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination en zone agricole A ou en zone naturelle N sont repérés sur les documents graphiques au titre de l'article L. 151-11-2^{ème} du Code de l'Urbanisme. Lors de l'instruction des permis de construire, le changement de destination est soumis, en zone agricole, à l'avis conforme de la commission départementale de la préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers (CDPENAF) et, en zone naturelle, à l'avis conforme de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites.

- **LINEAIRES ET BATIMENTS IDENTIFIES POUR PRESERVER LA DIVERSITE COMMERCIALE**

Le règlement graphique identifie des linéaires ou des rez-de-chaussée de bâtiment à usage d'activité commerciale ou de service ne pouvant pas faire l'objet d'un changement de destination autres que commerces, services ou bureaux jusqu'au 1^{er} mars 2026 pour préserver la diversité commerciale, conformément aux articles L 151-16 et R 151-37 du code de l'Urbanisme.

- **LES CHEMINS A CONSERVER**

Les chemins à conserver sont repérés au plan de zonage, conformément à l'article L.151-38 du Code de l'Urbanisme.

Rappel : Article R 151-38 du code de l'urbanisme : « Le règlement peut préciser le tracé et les caractéristiques des voies de circulation à conserver, à modifier ou à créer, y compris les rues ou sentiers piétonniers et les itinéraires cyclables, les voies et espaces réservés au transport public ».

- **PERIMETRE D'ATTENTE DE PROJET D'AMENAGEMENT GLOBAL**

Cette servitude interdit dans le périmètre défini au document graphique les constructions ou installations d'une superficie supérieure à 20 m² jusqu'au 1^{er} mars 2026 dans l'attente de l'approbation par la commune d'un projet d'aménagement global.

Rappel : Article R 151-42-1 du code de l'urbanisme :

« Le règlement peut délimiter des terrains sur lesquels sont institués :

- 5° Dans les zones urbaines et à urbaniser, des servitudes interdisant, sous réserve d'une justification particulière, pour une durée au plus de cinq ans dans l'attente de l'approbation par la commune d'un projet d'aménagement global, les constructions ou installations d'une superficie supérieure à un seuil défini par le règlement. Ces servitudes ne peuvent avoir pour effet d'interdire les travaux ayant pour objet l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension limitée des constructions existantes ».

CHAPITRE II - ZONE U

La zone U regroupe les secteurs généralistes 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.

Elle comprend plusieurs secteurs :

- Ua : zone urbaine correspondant au bourg ancien, comprenant un secteur inondable Uai,
- Ub : zone urbaine généraliste correspondant au centre-ville (secteur de l'avenue Coudant) comprenant un secteur inondable Ubi,
- Uc : zone urbaine généraliste correspondant aux secteurs de Petites et des Grandes Brunettes, ainsi que les hameaux de Champlevois et des Roses.

Dans les secteurs inondables, il convient de respecter le règlement du Plan de Prévention des Risques d'Inondation de l'Aron et de ses affluents approuvé par arrêté préfectoral en date du 10 avril 2015, en sus du règlement du PLU.

I - DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITES

ARTICLE U1– DESTINATION DES CONSTRUCTIONS ET AFFECTATION DES SOLS AUTORISEES, INTERDITES OU SOUMISES A CONDITION

Destinations et 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			✓
Equipements d'intérêt collectif et services publics			
Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés			✓
Locaux techniques et industries des administrations publiques et assimilés			✓
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			✓

ARTICLE U 2 – AUTRES OCCUPATIONS DU SOL INTERDITES

- a - L'ouverture de carrières ;
- b - Les dépôts de véhicules hors d'usage et les dépôts de ferraille et matériaux divers et de déchets ;
- c - Les Parcs Résidentiels de Loisirs (PRL), les villages de vacances, les terrains de camping et de caravanning, les Habitations Légères de Loisirs (HLL), les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles ;
- d - Les nouvelles installations classées pour la protection de l'environnement sauf pour les activités existantes ;
- e - Dans les secteurs situés en zone inondable, conformément au PPRI, sont aussi interdits :
 - Les installations d'établissements sensibles ;
 - La création de sous-sols ;
 - La création de terrains aménagés spécialement pour l'accueil des campeurs et des caravanes ;
 - La création de remblais ;
 - Les nouvelles activités de stockage et de fabrication de produits dangereux polluants ou flottants autres que ceux destinés à l'usage domestique ;
 - L'implantation de bâtiments d'élevage hors-sol ;
 - La création de murs bahuts ou pleins.

ARTICLE U 3 – LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS

Sont autorisées les constructions suivantes sous réserve de remplir les conditions énoncées :

- a - Les entrepôts à condition de faire moins de 200 m² et de s'intégrer à l'environnement.
- b - Les constructions à usage artisanal et industriel, leurs annexes et les aménagements liés à condition :
 - o qu'elles ne génèrent pour le voisinage ni dangers ni nuisances,
 - o que les constructions soient compatibles avec le site environnant par leur volume et leur aspect extérieur.

II - CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

ARTICLE U 4 – IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES

- a - Dans le secteur Ua, les constructions doivent s'implanter soit :
 - o à l'alignement des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation automobile,
 - o suivant l'implantation d'une construction voisine.
- b - Toutefois, une implantation différente peut être admise pour :
 - o Les annexes, piscines et terrasses non couvertes (implantation libre),
 - o L'aménagement, l'extension ou la reconstruction d'une construction existante suivant un retrait différent, en reprenant le même retrait,
 - o La situation à l'angle de deux voies (la règle ne s'impose que par rapport à une des voies),
 - o Raisons de sécurité (visibilité, circulation, lutte contre l'incendie...),
 - o Eviter de faire obstacle à l'écoulement des eaux en zone inondable.
- c - Dans les secteurs Ub, Ubi et Uc, les constructions peuvent s'implanter soit :
 - o à l'alignement des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation automobile,
 - o librement sur la parcelle.

ARTICLE U 5 – IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

- a - Les constructions peuvent s'implanter sur limites séparatives.
- b - A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à trois mètres ($L = H/2 > 3$ mètres).
- c - Toutefois, une implantation différente peut être admise dans le cas de :
 - o L'aménagement, l'extension ou la reconstruction d'une construction existante suivant un retrait différent, en reprenant le même retrait.

- D'une construction d'une hauteur inférieure à 3,5 mètres et d'une emprise inférieure à 20 m².
- Piscines et terrasses non couvertes.
- Eviter de faire obstacle à l'écoulement des eaux en zone inondable.

ARTICLE U 6 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

- a - La hauteur maximale des constructions est fixée à :
 - 10 mètres à l'égout du toit dans les secteurs Ua et Ub,
 - 7 mètres à l'égout du toit dans le secteur Uc.
- b - Les constructions à usage d'habitation doivent comporter un niveau habitable au-dessus des plus hautes eaux connues, en zone inondable.
- c - Toutefois, une hauteur supérieure peut être admise dans le cas de :
 - L'aménagement, l'extension ou la reconstruction d'une construction existante ayant une hauteur supérieure, en reprenant la même hauteur.
 - Eléments techniques nécessaires à la construction.
 - Une construction voisine d'une hauteur supérieure, en reprenant la même hauteur.

ARTICLE U 7 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

- a - L'emprise au sol des constructions n'est pas réglementée en dehors des secteurs inondables.
- b - Dans les secteurs inondables, l'emprise au sol des constructions devra respecter les seuils fixés par le règlement du PPRI.

ARTICLE U 8 – OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

- a - Les constructions privilégieront une conception et une consommation d'énergie, compatibles avec le concept de développement durable. L'emploi d'énergies renouvelables, économes et non polluantes sera privilégié. Dans la mesure du possible, les projets s'inscriront dans une démarche de développement durable et participeront par leur architecture à la mise en œuvre des objectifs de haute qualité environnementale : orientation des façades et des surfaces extérieures, valorisation des apports solaires (pour limiter le chauffage) et de la ventilation naturelle (pour éviter la climatisation), dimension et performance thermique des ouvertures et des occultations, utilisation de la lumière du jour pour limiter la consommation électrique, isolation par l'extérieur (économie d'énergie), énergies renouvelables, capteurs solaires...
- b - En cas de démolition, Les projets devront limiter la consommation d'énergie grise en optimisant la réutilisation de matériaux surplace.
- c - Pour les nouvelles constructions à usage d'habitation, il est conseillé de prévoir un système individuel de récupération et stockage des eaux pluviales.

ARTICLE U 9 – QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

I – GENERALITES

RAPPEL

- Article R111-27 du code de l'urbanisme : « 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 ».
- L'église est classée à l'inventaire des monuments historiques depuis le 7 juillet 1987 et génère un périmètre de protection autour du bâtiment (servitude AC1) reportée sur le plan des servitudes d'utilité Publique.

- Les constructions repérées au plan comme éléments du paysage à préserver au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme font l'objet de prescriptions particulières (voir I – Dispositions générales).

RECOMMANDATIONS pour limiter l'impact sur l'environnement

- Recommandation : Pour toute demande d'autorisation concernant un bâtiment à l'intérieur d'un périmètre de protection d'un monument historique, il est conseillé de consulter au préalable l'Unité Départementale de l'Architecture et du Patrimoine de la Nièvre.

Des dispositions différentes des règles énoncées dans l'ensemble de l'article U 9 peuvent être admises pour :

- les services publics ou d'intérêt collectif,
 - les extensions ou aménagements de bâtiments existants non conformes aux prescriptions ci-dessus,
 - l'harmonisation de la constructions avec celles environnantes,
 - un projet architectural innovant tenant compte des qualités du tissu bâti et du paysage naturel dans lequel il s'insère,
 - une nécessité technique imposée par une architecture bioclimatique ou de l'usage de techniques écologiques,
 - la réhabilitation thermique des bâtiments,
 - les vérandas, serres et piscines.
- a - Les pastiches d'architecture archaïque (colonnes...) ou étrangère à la région (mas provençal, chalet suisse...) sont interdits.
- b - Les vérandas sont autorisées à condition qu'elles ne dénaturent pas la construction existante, tant par leur aspect que par leur volume.
- c - Les coffrets techniques doivent être intégrés dans les constructions, aux murs de clôture ou dans la haie de clôture.

II - IMPLANTATION – VOLUMETRIE

RECOMMANDATIONS pour limiter l'impact sur l'environnement

- Les constructions nouvelles ou les extensions de constructions existantes doivent s'inspirer de la volumétrie et de l'implantation des constructions existantes, notamment par rapport à la pente du terrain et aux voies de desserte, en limitant les déblais et les remblais au strict nécessaire à la construction. Leur volumétrie doit être en harmonie avec les bâtiments environnants afin de respecter la silhouette globale du bâti.

III - TOITURES

RECOMMANDATIONS pour limiter l'impact sur l'environnement

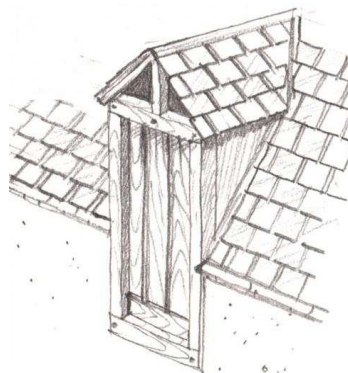
- Les toitures des constructions, bâtiments annexes ou extensions de constructions existantes doivent respecter le caractère dominant des constructions avoisinantes.
- Les panneaux solaires seront de préférence installés sur une annexe ou sur une face non visible de la voie publique, si le choix est possible. Sinon, ils seront sans cadre ni filet et intégrés avec harmonie dans la toiture (positionnement par rapport aux ouvertures, intégration dans l'épaisseur du toit...).

1 - Pour les constructions à usage d'habitation

- a - Sauf impossibilité technique, les bâtiments actuellement couverts en tuiles ou en ardoises conserveront le même matériau ou reprendront un matériau d'aspect, de couleur et forme identiques.
- b - Les toitures des constructions principales doivent être réalisées avec des matériaux d'aspect et de couleur similaire à la tuile de terre cuite (nuance vieille tuile) ou à l'ardoise et avoir au moins deux pans dont la pente sera comprise entre 35° et 45°, pour se rapprocher des matériaux et de la pente de toit des constructions traditionnelles.
- c - Pour les bâtiments annexes et les extensions adossés à la construction ou à la limite parcellaire, la toiture peut présenter un seul pan d'une pente inférieure.
- d - Les toitures des vérandas sont non réglementées.
- e - Les ouvertures dans les toits doivent être traitées sous forme de lucarnes traditionnelles (pendantes (gerbières) ou à la capucine (fenêtre bourguignonne), plus hautes que larges. Des châssis de toiture rampants sont acceptés s'ils sont intégrés dans la toiture. On veillera à ce qu'ils ne soient pas trop grands pour assurer le confort d'été.



Lucarne à la capucine



Lucarne pendante

2 - Pour les autres constructions (à usage d'équipements, activités, de loisirs...)

- a - Les types de matériaux ne sont pas réglementés. La couleur des matériaux de couverture sera en harmonie avec le site et la couverture des autres bâtiments environnants. Le bac-acier teinté et le zinc sont autorisés.

3 – Exceptions (toutes constructions)

Les toitures-terrasses sont admises si elles sont végétalisées ou dans le cadre d'un projet de création architecturale étudiée à condition de ne pas porter atteinte au site. Elles doivent être traitées avec des matériaux de revêtement autre qu'une simple protection d'étanchéité. Des revêtements de type jardin (végétalisation, gazon, dallage, plantation...) seront privilégiés.

IV - FAÇADES

RECOMMANDATIONS pour limiter l'impact sur l'environnement

Doivent être employés des matériaux et techniques adaptés à la nature du bâti et des matériaux de construction, au caractère architectural et en rapport avec l'environnement.

- a - L'emploi à nu des matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un enduit ou d'un parement est interdit (briques creuses, agglomérés, parpaings...). Les soubassements en agglomérés doivent être enduits ou masqués. De même, les pierres de construction des bâtiments anciens seront recouvertes d'un enduit si elles ne sont pas faites pour rester apparentes.
- b - En cas d'isolation par l'extérieur, on retrouvera la couleur des enduits traditionnels ou de ceux des constructions environnantes.

- c - On apportera un soin particulier au traitement des anciennes façades commerciales en cas de changement de destination : l'ensemble de la façade sera traité en harmonie, en respectant l'ordonnancement des ouvertures, un enduit identique...

1 - Pour les constructions à usage d'habitation

- a - Les enduits retrouveront les teintes traditionnelles locales (enduit à la chaux utilisant les sables locaux, les sables de Loire) et ne doivent donc pas être trop clairs mais se rapprocher de ton beige ocré, terre. Les couleurs vives sont interdites.
- b - Sur les bâtiments anciens traditionnels, les ouvertures anciennes (portes de grange, fenêtres, portes, autres percements...) ne doivent pas être modifiées pour recevoir des menuiseries standardisées.
- c - Les nouveaux percements seront traités à l'identique des percements anciens ou avec des matériaux d'aspect similaire. Le rythme des ouvertures, leur alignement, la symétrie de la façade seront respectés.
- d - Les volets roulants sont admis s'ils sont intégrés ou masqués par un bandeau.
- e - Lors de réhabilitation, les jambages, linteaux et encadrements de fenêtres en pierre doivent rester apparents et les enduits doivent être arrêtés régulièrement sur leur pourtour.
- f - Tous les éléments traditionnellement réalisés en bois (menuiseries, encadrements de fenêtres, volets, lucarnes, poteaux, avant-toit, structure visible, façades des cabanes...) et les ferronneries doivent être peints.
- g - Les peintures doivent reprendre la couleur d'origine (réhabilitation) ou doivent avoir une teinte empruntée aux gammes traditionnelles locales, à savoir :
 - o des couleurs mates adoucies par du beige ou du gris pour les menuiseries, volets...
 - o idem ou des couleurs plus sombres pour les ferronneries.
- h - Les couleurs vives sont interdites.
- i - Dans le secteur Ua, les peintures doivent être choisies dans la palette de couleurs locales.

2 - Pour les autres constructions (à usage d'équipements, activités, de loisirs...)

- a - Le bardage métallique brut est interdit.
- b - Les bardages blancs ou de couleur vive sont interdits. La peinture doit être dans des tons gris-beige ou avoir une teinte empruntée aux gammes traditionnelles locales des menuiseries, à savoir des couleurs mates adoucies par du beige ou du gris.
- c - Une attention particulière sera portée au soubassement dont la hauteur sera limitée et qui sera enduit ou masqué.

V - CLOTURES

RECOMMANDATIONS pour limiter l'impact sur l'environnement

- Les clôtures ne sont pas obligatoires et les terrains peuvent rester ouverts, surtout s'ils sont en contact avec la campagne environnante.
-
- a - Les murs de pierre existants en clôture doivent être conservés et restaurés. Seules les adaptations mineures nécessaires à l'accès de la construction, telle que le déplacement ou l'ouverture de porte ou portail, sont autorisées en reprenant les dispositifs adaptés au caractère de l'ouvrage. Les ouvertures devront être traitées, avec ou sans système de fermeture (ne pas laisser de murs effondrés...).
 - b - L'emploi à nu des matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un enduit ou d'un parement est interdit.
 - c - En dehors de la zone inondable, les clôtures le long des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique peuvent être constituées :
 - d'un mur plein d'une hauteur de maximale de 1,50 m du côté voie publique et 2 m sur les autres côtés.
 - d'un mur de 0,60 m de haut pouvant être surmonté d'un dispositif à clairevoie (si un grillage est utilisé, il sera doublé d'une haie d'essences locales diverses ou de plantes grimpantes).
 - d'une haie d'essences locales diverses ou de plantes grimpantes), éventuellement doublé d'un grillage.
 - d - En zone inondable, les murs bahuts ou pleins sont interdits.
 - e - Sauf dans le secteur Ua, les nouvelles clôtures doivent obligatoirement permettre le passage de la petite faune soit par :
 - un grillage à maille lâche (supérieur à 100x100 mm, type grillage à mouton),
 - un espace libre de 20 cm au-dessus du sol,

- des ouvertures régulières (tous les 5 à 10 m) de 100x100 mm ou 120 mm de diamètre, au ras du sol dans les murs ou grillages.

ARTICLE U 10 – TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

- a - Les espaces libres aux abords de la construction doivent être traités avec un soin particulier de manière à participer à son insertion dans le site, à l'amélioration du cadre de vie et à la gestion de l'eau pluviale. Ils seront en grande partie végétalisés afin d'améliorer le cadre de vie, d'optimiser la gestion des eaux pluviales et de réduire les pics thermiques.
- b - Les projets de constructions doivent respecter au maximum le principe de la conservation des éléments paysagers existants et des plantations présentant un intérêt, en particulier les haies et les arbres d'essences locales. Les arbres ne nécessitant pas d'être abattus pour la réalisation de la construction et de sa desserte doivent être préservés sauf si leur suppression est rendue nécessaire pour des raisons sanitaires ou de sécurité. Tout arbre de haute tige abattu doit être remplacé par un arbre de haute tige d'essence locale ou adapté au changement climatique.
- c - S'il n'y a pas de végétation haute sur le terrain, au moins un arbre de haute tige devra être planté. Un arbre permet d'apporter de l'ombre en été et de limiter les vis-à-vis en été tandis que l'hiver, la perte de feuilles permet de ne pas limiter l'ensoleillement.
- d - Dans le secteur Uc, tout projet devra chercher à limiter l'artificialisation des sols afin d'améliorer le cadre de vie, d'optimiser la gestion des eaux pluviales et de réduire les pics thermiques. Les espaces libres autour des constructions (dont les allées, stationnement, terrasses...) doivent permettre l'infiltration des eaux de pluie par des éco-aménagements sous la forme d'espaces verts de pleine-terre, de sol poreux et perméables (gravillons, béton drainant, dalles alvéolaires type « evergreen », pavés à joints enherbés...). L'imperméabilisation d'une parcelle ou d'une unité foncière de plus de 500 m² ne doit pas être supérieure à 30% de la surface totale, hors construction principale.
- e - Les haies seront composées de plusieurs essences locales feuillues d'aspects divers (persistants et non persistants, différentes périodes de floraison) pour former une haie champêtre se rapprochant des haies bocagères traditionnelles. (Voir conseil en annexe).
- f - Dans le cas où la limite de parcelle correspond à une limite avec la zone agricole ou naturelle, des éléments tels que buissons, allées d'arbres, haies champêtres composées d'arbres et d'arbustes d'essences locales seront plantés de façon à constituer une transition harmonieuse avec le milieu naturel, en particulier le bocage environnant et une lisière intéressante pour le domaine bâti.

ARTICLE U 11 – STATIONNEMENT

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

III – DISPOSITIONS RELATIVES AUX EQUIPEMENTS ET RESEAUX

ARTICLE U 12 – DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

I – Accès

- a - Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès automobile à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur des fonds voisins bénéficiant d'une servitude de passage instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil.
- b - Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de manière à apporter la moindre gêne à la circulation publique tout en respectant les normes de sécurité routière, notamment en termes de visibilité.
- c - Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

- d - L'accès direct sur route départementale n'étant pas recommandé, des accès groupés seront préférés à des accès indépendants afin de sécuriser la circulation routière. Pour tout nouvel accès, le gestionnaire de la voirie devra être préalablement consulté.

II – Voirie

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

ARTICLE U 13 – DESSERTE PAR RESEAUX

I – Eau potable

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

II – Assainissement

1 -Eaux usées

- a - Toute construction ou installation doit évacuer ses eaux et matières usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement, en respectant les caractéristiques de ce réseau et le règlement d'assainissement collectif de la collectivité.
- b - En l'absence de réseau collectif ou dans l'impossibilité technique de se raccorder à celui-ci, les eaux usées doivent être traitées par un dispositif d'assainissement non collectif adapté aux caractéristiques du terrain. Le dispositif d'assainissement non collectif doit pouvoir être déconnecté, pour un raccordement direct de la construction ou de l'installation au réseau collectif si ce dernier est créé.
- c - Dans le cas de rejets non domestiques, un pré-traitement des eaux usées pourra être demandé avant le rejet dans le réseau collectif.

2 - Eaux pluviales

- a - La gestion des eaux pluviales ou assimilées sera assurée sur l'unité foncière par des aménagements à la charge du propriétaire pour l'infiltration et la récupération des eaux pluviales. Ces dispositifs doivent être adaptés à l'opération et au terrain et peuvent nécessiter la construction d'ouvrages spécifiques tels que les bassins de rétention.
- b - Seul le surplus en cas de fortes pluies (pluie décennale) sera dirigé vers le réseau collecteur pluvial, s'il existe.

3 – Défense incendie

La défense incendie doit pouvoir être assurée conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

CHAPITRE III - ZONE UE

La zone UE : Zone urbaine à vocation d'équipements publics ou d'intérêt collectifs.

Elle comprend deux secteurs :

- un secteur inondable UEi.
- Un secteur à vocation de sports, de tourisme et de loisirs UELi.

Dans les secteurs inondables, il convient de respecter le règlement du Plan de Prévention des Risques d'Inondation de l'Aron et de ses affluents approuvé par arrêté préfectoral en date du 10 avril 2015, en sus du règlement du PLU.

I - DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITES

ARTICLE UE 1– DESTINATION DES CONSTRUCTIONS ET AFFECTATION DES SOLS AUTORISEES, INTERDITES OU SOUMISES A CONDITION

Destinations et 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		✓	
Equipements d'intérêt collectif et services publics			
Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	✓		✓
Locaux techniques et industries des administrations publiques et assimilés			✓
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			✓

ARTICLE UE 2 – AUTRES OCCUPATIONS DU SOL INTERDITES

- a - L'ouverture de carrières ;

- b - Les dépôts de véhicules hors d'usage et les dépôts de ferraille et matériaux divers et de déchets ;
- c - Les Parcs Résidentiels de Loisirs (PRL), les villages de vacances, les terrains de camping et de caravanning, les Habitations Légères de Loisirs (HLL), les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles ;
- d - Les nouvelles installations classées pour la protection de l'environnement ;
- e - Les centrales photovoltaïques au sol ;
- f - Dans les secteurs situés en zone inondable, sont aussi interdits :
 - Les installations d'établissements sensibles ;
 - La création de sous-sols ;
 - La création de terrains aménagés spécialement pour l'accueil des campeurs et des caravanes ;
 - La création de remblais ;
 - Les nouvelles activités de stockage et de fabrication de produits dangereux polluants ou flottants autres que ceux destinés à l'usage domestique ;
 - L'implantation de bâtiments d'élevage hors-sol ;
 - La création de murs bahuts ou pleins.

ARTICLE UE 3 – LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS

I – Dans l'ensemble de la zone, sont autorisées les constructions suivantes sous réserve de remplir les conditions énoncées :

- a - Les constructions à usage d'habitation destinées aux seules personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la surveillance ou le gardiennage des constructions ou installations de la zone.

II – Dans le secteur UELi, seules sont autorisées les constructions suivantes sous réserve de remplir les conditions énoncées :

- a - Les constructions nouvelles et le changement de destination de bâtiments pour un usage de sports, de salle d'exposition, d'arts et de spectacle, de loisirs et de tourisme ainsi que pour un usage de restauration et d'activités de services à condition d'être autorisées par le PPRI.
- b - Les constructions à usage d'habitation destinées aux seules personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la surveillance ou le gardiennage des constructions ou installations de la zone.

II - CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

ARTICLE UE 4 – IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions peuvent s'implanter soit :

- o à l'alignement des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation automobile,
- o librement sur la parcelle.

ARTICLE UE 5 – IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

- a - Les constructions peuvent s'implanter sur limites séparatives.
- b - A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à trois mètres ($L = H/2 > 3$ mètres).
- c - Toutefois, une implantation différente peut être admise dans le cas de :
 - o L'aménagement, l'extension ou la reconstruction d'une construction existante suivant un retrait différent, en reprenant le même retrait.
 - o D'une construction d'une hauteur inférieure à 3,5 mètres et d'une emprise inférieure à 20 m².
 - o Piscines et terrasses non couvertes.
 - o Eviter de faire obstacle à l'écoulement des eaux en zone inondable.

ARTICLE UE 6 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

- a - La hauteur maximale des constructions est fixée à 10 mètres à l'égout du toit.
- b - Les constructions à usage d'habitation doivent comporter un niveau habitable au-dessus des plus hautes eaux connues.
- c - Toutefois, une hauteur supérieure peut être admise dans le cas de :
 - o L'aménagement, l'extension ou la reconstruction d'une construction existante ayant une hauteur supérieure, en reprenant la même hauteur.
 - o Eléments techniques nécessaires à la construction.
 - o Une construction voisine d'une hauteur supérieure, en reprenant la même hauteur.

ARTICLE UE 7 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

- a - L'emprise au sol des constructions n'est pas réglementée en dehors des secteurs inondables.
- b - Dans le secteur inondable, l'emprise au sol des constructions devra respecter les seuils fixés par le règlement du PPRI.

ARTICLE UE 8 – OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

- a - Les constructions privilégieront une conception et une consommation d'énergie, compatibles avec le concept de développement durable. L'emploi d'énergies renouvelables, économes et non polluantes sera privilégié. Dans la mesure du possible, les projets s'inscriront dans une démarche de développement durable et participeront par leur architecture à la mise en œuvre des objectifs de haute qualité environnementale : orientation des façades et des surfaces extérieures, valorisation des apports solaires (pour limiter le chauffage) et de la ventilation naturelle (pour éviter la climatisation), dimension et performance thermique des ouvertures et des occultations, utilisation de la lumière du jour pour limiter la consommation électrique, isolation par l'extérieur (économie d'énergie), énergies renouvelables, capteurs solaires...
- b - En cas de démolition, Les projets devront limiter la consommation d'énergie grise en optimisant la réutilisation de matériaux surplace.
- c - Pour les nouvelles constructions à usage d'habitation, il est conseillé de prévoir un système individuel de récupération et stockage des eaux pluviales.

ARTICLE UE 9 – QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

I - GENERALITES

RAPPEL

- Article R111-27 du code de l'urbanisme : « 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 ».
- L'église est classée à l'inventaire des monuments historiques depuis le 7 juillet 1987 et génère un périmètre de protection autour du bâtiment (servitude AC1) reportée sur le plan des servitudes d'utilité Publique.
- Les constructions repérées au plan comme éléments du paysage à préserver au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme font l'objet de prescriptions particulières (voir I – Dispositions générales).

RECOMMANDATIONS pour limiter l'impact sur l'environnement

- Recommandation : Pour toute demande d'autorisation concernant un bâtiment à l'intérieur d'un périmètre de

protection d'un monument historique, il est conseillé de consulter au préalable l'Unité Départementale de l'Architecture et du Patrimoine de la Nièvre.

Des dispositions différentes des règles énoncées dans l'ensemble de l'article UE 9 peuvent être admises pour :

- les services publics ou d'intérêt collectif,
- les extensions ou aménagements de bâtiments existants non conformes aux prescriptions ci-dessus,
- l'harmonisation de la constructions avec celles environnantes,
- un projet architectural innovant tenant compte des qualités du tissu bâti et du paysage naturel dans lequel il s'insère,
- une nécessité technique imposée par une architecture bioclimatique ou de l'usage de techniques écologiques,
- la réhabilitation thermique des bâtiments,
- les vérandas, serres et piscines.

a - Les pastiches d'architecture archaïque (colonnes...) ou étrangère à la région (mas provençal, chalet suisse...) sont interdits.

b - Les vérandas sont autorisées à condition qu'elles ne dénaturent pas la construction existante, tant par leur aspect que par leur volume.

c - Les coffrets techniques doivent être intégrés dans les constructions, aux murs de clôture ou dans la haie de clôture.

II - TOITURES

RECOMMANDATIONS pour limiter l'impact sur l'environnement

- Les panneaux solaires seront de préférence installés sur une annexe ou sur une face non visible de la voie publique, si le choix est possible. Sinon, ils seront sans cadre ni filet et intégrés avec harmonie dans la toiture (positionnement par rapport aux ouvertures, intégration dans l'épaisseur du toit...).

a - Les types de matériaux ne sont pas réglementés.

b - La couleur des matériaux de couverture sera en harmonie avec le site et la couverture des autres bâtiments environnants. Le bac-acier teinté et le zinc sont autorisés.

III - FAÇADES

a - L'emploi à nu des matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un enduit ou d'un parement est interdit (briques creuses, agglomérés, parpaings...). Les soubassements en agglomérés doivent être enduits ou masqués.

b - Le bardage métallique brut est interdit.

c - Les bardages blancs ou de couleur vive sont interdits. La peinture doit être dans des tons gris-beige ou avoir une teinte empruntée aux gammes traditionnelles locales des menuiseries, à savoir des couleurs mates adoucies par du beige ou du gris.

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

e - En cas d'isolation par l'extérieur, on retrouvera la couleur des enduits traditionnels ou de ceux des constructions environnantes.

IV - CLOTURES

a - Les clôtures ne sont pas obligatoires et les terrains peuvent rester ouverts, surtout s'ils sont en contact avec la campagne environnante.

b - Les murs de pierre existants en clôture doivent être conservés et restaurés. Seules les adaptations mineures nécessaires à l'accès de la construction, telle que le déplacement ou l'ouverture de porte ou portail, sont autorisées en reprenant les dispositifs adaptés au caractère de l'ouvrage. Les ouvertures devront être traitées, avec ou sans système de fermeture (ne pas laisser de murs effondrés...).

c - L'emploi à nu des matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un enduit ou d'un parement est interdit.

d - La clôture ne dépassera pas 2 mètres de hauteur.

- e - En zone inondable, les murs bahuts ou pleins sont interdits.
- f - Le grillage ou tout autre dispositif à claire-voie sera doublé d'une haie.
- g - Les nouvelles clôtures doivent obligatoirement permettre le passage de la petite faune soit par :
 - o un grillage à maille lâche (supérieur à 100x100 mm, type grillage à mouton),
 - o un espace libre de 20 cm au-dessus du sol,
 - o des ouvertures régulières (tous les 5 à 10 m) de 100x100 mm ou 120 mm de diamètre, au ras du sol dans les murs ou grillages.

ARTICLE UE 10 – TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

- a - Les espaces libres aux abords de la construction doivent être traités avec un soin particulier de manière à participer à son insertion dans le site, à l'amélioration du cadre de vie et à la gestion de l'eau pluviale. Ils seront en grande partie végétalisés afin d'améliorer le cadre de vie, d'optimiser la gestion des eaux pluviales et de réduire les pics thermiques.
- b - Les projets de constructions doivent respecter au maximum le principe de la conservation des éléments paysagers existants et des plantations présentant un intérêt, en particulier les haies et les arbres d'essences locales. Les arbres ne nécessitant pas d'être abattus pour la réalisation de la construction et de sa desserte doivent être préservés sauf si leur suppression est rendue nécessaire pour des raisons sanitaires ou de sécurité. Tout arbre de haute tige abattu doit être remplacé par un arbre de haute tige d'essence locale ou adapté au changement climatique.
- c - S'il n'y a pas de végétation haute sur le terrain, au moins un arbre de haute tige devra être planté. Un arbre permet d'apporter de l'ombre en été et de limiter les vis-à-vis en été tandis que l'hiver, la perte de feuilles permet de ne pas limiter l'ensoleillement.
- d - Tout projet devra chercher à limiter l'artificialisation des sols afin d'améliorer le cadre de vie, d'optimiser la gestion des eaux pluviales et de réduire les pics thermiques. Les espaces libres autour des constructions (dont les allées, stationnement, terrasses...) doivent permettre l'infiltration des eaux de pluie par des éco-aménagements sous la forme d'espaces verts de pleine-terre, de sol poreux et perméables (gravillons, béton drainant, dalles alvéolaires type « evergreen », pavés à joints enherbés...). L'imperméabilisation d'une parcelle ne doit pas être supérieure à 50% de la surface totale, hors construction principale.
- e - Les haies seront composées de plusieurs essences locales feuillues d'aspects divers (persistants et non persistants, différentes périodes de floraison) pour former une haie champêtre se rapprochant des haies bocagères traditionnelles. (Voir conseil en annexe).
- f - Dans le cas où la limite de parcelle correspond à une limite avec la zone agricole ou naturelle, des éléments tels que buissons, allées d'arbres, haies champêtres composées d'arbres et d'arbustes d'essences locales seront plantés de façon à constituer une transition harmonieuse avec le milieu naturel, en particulier le bocage environnant et une lisière intéressante pour le domaine bâti.

ARTICLE UE 11 – STATIONNEMENT

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

III – DISPOSITIONS RELATIVES AUX EQUIPEMENTS ET RESEAUX

ARTICLE UE 12 – DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

I – Accès

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

- b - Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de manière à apporter la moindre gêne à la circulation publique tout en respectant les normes de sécurité routière, notamment en termes de visibilité.
- c - Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.
- d - L'accès direct sur route départementale n'étant pas recommandé, des accès groupés seront préférés à des accès indépendants afin de sécuriser la circulation routière. Pour tout nouvel accès, le gestionnaire de la voirie devra être préalablement consulté.

II – Voirie

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

ARTICLE UE 13 – DESSERTE PAR RESEAUX

I – Eau potable

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

II – Assainissement

1 -Eaux usées

- a - Toute construction ou installation doit évacuer ses eaux et matières usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement, en respectant les caractéristiques de ce réseau.
- b - En l'absence de réseau collectif ou dans l'impossibilité technique de se raccorder à celui-ci, les eaux usées doivent être traitées par un dispositif d'assainissement non collectif adapté aux caractéristiques du terrain. Le dispositif d'assainissement non collectif doit pouvoir être déconnecté, pour un raccordement direct de la construction ou de l'installation au réseau collectif si ce dernier est créé.
- c - Dans le cas de rejets non domestiques, un pré-traitement des eaux usées pourra être demandé avant le rejet dans le réseau collectif.

2 - Eaux pluviales

- a - La gestion des eaux pluviales ou assimilées sera assurée sur l'unité foncière par des aménagements à la charge du propriétaire pour l'infiltration et la récupération des eaux pluviales. Ces dispositifs doivent être adaptés à l'opération et au terrain et peuvent nécessiter la construction d'ouvrages spécifiques tels que les bassins de rétention.
- b - Seul le surplus en cas de fortes pluies (pluie décennale) sera dirigé vers le réseau collecteur pluvial, s'il existe.

3 – Défense incendie

La défense incendie doit pouvoir être assurée conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

CHAPITRE IV - ZONE UX

La zone UX : Zone urbaine à vocation d'activités économiques. Elle comprend un secteur inondable UXi.

Dans le secteur inondable, il convient de respecter le règlement du Plan de Prévention des Risques d'Inondation de l'Aron et de ses affluents approuvé par arrêté préfectoral en date du 10 avril 2015, en sus du règlement du PLU.

I - DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITES

ARTICLE UX 1– DESTINATION DES CONSTRUCTIONS ET AFFECTATION DES SOLS AUTORISEES, INTERDITES OU SOUMISES A CONDITION

Destinations et 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			✓
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			✓
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			✓

ARTICLE UX 2 – AUTRES OCCUPATIONS DU SOL INTERDITES

- a - L'ouverture de carrières ;
- b - Les Parcs Résidentiels de Loisirs (PRL), les villages de vacances, les terrains de camping et de caravanning, les Habitations Légères de Loisirs (HLL), les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles ;
- c - Les centrales photovoltaïques au sol,
- d - Dans les secteurs situés en zone inondable, sont aussi interdits :
 - o Les installations d'établissements sensibles ;

- La création de sous-sols ;
- La création de terrains aménagés spécialement pour l'accueil des campeurs et des caravanes ;
- La création de remblais ;
- Les nouvelles activités de stockage et de fabrication de produits dangereux polluants ou flottants autres que ceux destinés à l'usage domestique ;
- L'implantation de bâtiments d'élevage hors-sol ;
- La création de murs bahuts ou pleins.

ARTICLE UX 3 – LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS

Sont autorisées les constructions suivantes sous réserve de remplir les conditions énoncées :

Les constructions à usage d'habitation et leurs annexes à condition :

- d'être intégrées aux bâtiments d'activités,
- d'être destinées aux seules personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la surveillance ou le gardiennage des constructions ou installations de la zone.

ARTICLE UX 4 – IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES

- a - Les constructions doivent s'implanter à au moins 5 mètres de l'alignement des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation automobile,
- b - Toutefois, une implantation différente peut être admise pour :
 - un bâtiment d'accueil
 - l'aménagement ou l'extension d'une construction existante implantée suivant un retrait différent des règles du PLU, en reprenant le retrait existant,
 - des raisons de sécurité (visibilité, circulation, lutte contre l'incendie...).
 - Dans le cas de terrains desservis par deux voies, il suffit que ces prescriptions soient respectées par rapport à l'une des voies.
 - éviter de faire obstacle à l'écoulement des eaux en zone inondable.

ARTICLE UX 5 – IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

- a - La distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à trois mètres ($L = H/2 > 3$ mètres).
- b - Toutefois, une implantation différente peut être admise dans le cas de :
 - L'aménagement, l'extension ou la reconstruction d'une construction existante suivant un retrait différent, en reprenant le même retrait.
 - un bâtiment d'accueil.
 - D'une construction d'une hauteur inférieure à 3,5 mètres et d'une emprise inférieure à 20 m².
 - Eviter de faire obstacle à l'écoulement des eaux en zone inondable.

ARTICLE UX 6 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

- a - La hauteur maximale des constructions est fixée à 14 mètres à l'égout du toit.
- b - Les constructions comportant une habitation doivent comporter un niveau habitable au-dessus des plus hautes eaux connues, en zone inondable.
- c - Toutefois, une hauteur supérieure peut être admise dans le cas de :
 - L'aménagement, l'extension ou la reconstruction d'une construction existante ayant une hauteur supérieure, en reprenant la même hauteur.
 - Eléments techniques nécessaires à la construction.

ARTICLE UX 7 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

- a - L'emprise au sol des constructions n'est pas réglementée en dehors des secteurs inondables.
- b - Dans les secteurs inondables, l'emprise au sol des constructions devra respecter les seuils fixés par le règlement du PPRI.

ARTICLE UX 8 – OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

- a - Les constructions privilégieront une conception et une consommation d'énergie, compatibles avec le concept de développement durable. L'emploi d'énergies renouvelables, économes et non polluantes sera privilégié. Dans la mesure du possible, les projets s'inscriront dans une démarche de développement durable et participeront par leur architecture à la mise en œuvre des objectifs de haute qualité environnementale : orientation des façades et des surfaces extérieures, valorisation des apports solaires (pour limiter le chauffage) et de la ventilation naturelle (pour éviter la climatisation), dimension et performance thermique des ouvertures et des occultations, utilisation de la lumière du jour pour limiter la consommation électrique, isolation par l'extérieur (économie d'énergie), énergies renouvelables, capteurs solaires...
- b - En cas de démolition, Les projets devront limiter la consommation d'énergie grise en optimisant la réutilisation de matériaux surplace.
- c - Pour les nouvelles constructions comportant une habitation, il est conseillé de prévoir un système individuel de récupération et stockage des eaux pluviales.

ARTICLE UX 9 – QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

I - GENERALITES

RAPPEL

- Article R111-27 du code de l'urbanisme : « 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 ».
- L'église est classé à l'inventaire des monuments historiques depuis le 7 juillet 1987 et génère un périmètre de protection autour du bâtiment (servitude AC1) reportée sur le plan des servitudes d'utilité Publique.

RECOMMANDATIONS pour limiter l'impact sur l'environnement

- Recommandation : Pour toute demande d'autorisation concernant un bâtiment à l'intérieur d'un périmètre de protection d'un monument historique, il est conseillé de consulter au préalable l'Unité Départementale de l'Architecture et du Patrimoine de la Nièvre.

Des dispositions différentes des règles énoncées dans l'ensemble de l'article UX 9 peuvent être admises pour :

- les services publics ou d'intérêt collectif,
 - les extensions ou aménagements de bâtiments existants non conformes aux prescriptions ci-dessus,
 - l'harmonisation de la constructions avec celles environnantes,
 - un projet architectural innovant tenant compte des qualités du tissu bâti et du paysage naturel dans lequel il s'insère,
 - une nécessité technique imposée par une architecture bioclimatique ou de l'usage de techniques écologiques,
 - les vérandas, serres et piscines.
- a - Les pastiches d'architecture archaïque (colonnes...) ou étrangère à la région (mas provençal, chalet suisse...) sont interdits.

- b - Les coffrets techniques doivent être intégrés dans les constructions, aux murs de clôture ou dans la haie de clôture.

II - TOITURES

RECOMMANDATIONS pour limiter l'impact sur l'environnement

- Des panneaux solaires pourront être installés sur les toitures des bâtiments d'activités et sur les ombrières des parkings.

- a - Les types de matériaux ne sont pas réglementés.
- b - La couleur des matériaux de couverture sera en harmonie avec le site et la couverture des autres bâtiments environnants. Le bac-acier teinté et le zinc sont autorisés.

III - FAÇADES

- a - L'emploi à nu des matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un enduit ou d'un parement est interdit (briques creuses, agglomérés, parpaings...). Les soubassements en agglomérés doivent être enduits ou masqués.
- b - Le bardage métallique brut est interdit.
- c - Les bardages blancs ou de couleur vive sont interdits. La peinture doit être dans des tons gris-beige ou avoir une teinte empruntée aux gammes traditionnelles locales des menuiseries, à savoir des couleurs mates adoucies par du beige ou du gris.
- d - Une attention particulière sera portée au soubassement dont la hauteur sera limitée et qui sera enduit ou masqué.
- e - En cas d'isolation par l'extérieur, on retrouvera la couleur des enduits traditionnels ou de ceux des constructions environnantes.

IV - CLOTURES

- a - Les clôtures ne sont pas obligatoires et les terrains peuvent rester ouverts, surtout s'ils sont en contact avec la campagne environnante.
- b - L'emploi à nu des matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un enduit ou d'un parement est interdit.
- c - La clôture ne dépassera pas 2 mètres de hauteur.
- d - En zone inondable, les murs bahuts ou pleins sont interdits.
- e - Le grillage ou tout autre dispositif à claire-voie sera doublé d'une haie.
- f - Les nouvelles clôtures doivent obligatoirement permettre le passage de la petite faune soit par :
 - o un grillage à maille lâche (supérieur à 100x100 mm, type grillage à mouton),
 - o un espace libre de 20 cm au-dessus du sol,
 - o des ouvertures régulières (tous les 5 à 10 m) de 100x100 mm ou 120 mm de diamètre, au ras du sol dans les murs ou grillages.

ARTICLE UX 10 – TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

- a - Les espaces libres aux abords de la construction doivent être traités avec un soin particulier de manière à participer à son insertion dans le site, à l'amélioration du cadre de vie et à la gestion de l'eau pluviale. Ils seront en grande partie végétalisés afin d'améliorer le cadre de vie, d'optimiser la gestion des eaux pluviales et de réduire les pics thermiques.
- b - Les projets de constructions doivent respecter au maximum le principe de la conservation des éléments paysagers existants et des plantations présentant un intérêt, en particulier les haies et les arbres d'essences locales. Les arbres ne nécessitant pas d'être abattus pour la réalisation de la construction et de sa desserte doivent être préservés sauf si leur suppression est rendue nécessaire pour des raisons sanitaires ou de sécurité. Tout arbre de haute tige abattu doit être remplacé par un arbre de haute tige d'essence locale ou adapté au changement climatique.
- c - S'il n'y a pas de végétation haute sur le terrain, au moins un arbre de haute tige devra être planté. Un arbre permet d'apporter de l'ombre en été et de limiter les vis-à-vis en été tandis que l'hiver, la perte de feuilles permet de ne pas limiter l'ensoleillement.
- d - Tout projet devra chercher à limiter l'artificialisation des sols afin d'améliorer le cadre de vie, d'optimiser la gestion des eaux pluviales et de réduire les pics thermiques. Les espaces libres autour des constructions (dont les allées, stationnement, terrasses...) doivent permettre l'infiltration des eaux de pluie par des éco-aménagements

sous la forme d'espaces verts de pleine-terre, de sol poreux et perméables (gravillons, béton drainant, dalles alvéolaires type « evergreen », pavés à joints enherbés...). L'imperméabilisation d'une parcelle ne doit pas être supérieure à 70% de la surface totale, hors construction principale.

- e - Les haies seront composées de plusieurs essences locales feuillues d'aspects divers (persistants et non persistants, différentes périodes de floraison) pour former une haie champêtre se rapprochant des haies bocagères traditionnelles. (Voir conseil en annexe).
- f - Dans le cas où la limite de parcelle correspond à une limite avec la zone agricole ou naturelle, des éléments tels que buissons, allées d'arbres, haies champêtres composées d'arbres et d'arbustes d'essences locales seront plantés de façon à constituer une transition harmonieuse avec le milieu naturel, en particulier le bocage environnant et une lisière intéressante pour le domaine bâti.

ARTICLE UX 11 – STATIONNEMENT

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

III – DISPOSITIONS RELATIVES AUX EQUIPEMENTS ET RESEAUX

ARTICLE UX 12 – DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

I – Accès

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

II – Voirie

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

ARTICLE UX 13 – DESSERTE PAR RESEAUX

I – Eau potable

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

II – Assainissement

1 -Eaux usées

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

- b - En l'absence de réseau collectif ou dans l'impossibilité technique de se raccorder à celui-ci, les eaux usées doivent être traitées par un dispositif d'assainissement non collectif adapté aux caractéristiques du terrain. Le dispositif d'assainissement non collectif doit pouvoir être déconnecté, pour un raccordement direct de la construction ou de l'installation au réseau collectif si ce dernier est créé.
- c - Dans le cas de rejets non domestiques, un pré-traitement des eaux usées pourra être demandé avant le rejet dans le réseau collectif.

2 - Eaux pluviales

- a - La gestion des eaux pluviales ou assimilées sera assurée sur l'unité foncière par des aménagements à la charge du propriétaire pour l'infiltration et la récupération des eaux pluviales. Ces dispositifs doivent être adaptés à l'opération et au terrain et peuvent nécessiter la construction d'ouvrages spécifiques tels que les bassins de rétention.
- b - Seul le surplus en cas de fortes pluies (pluie décennale) sera dirigé vers le réseau collecteur pluvial, s'il existe.

3 – Défense incendie

La défense incendie doit pouvoir être assurée conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

CHAPITRE V - ZONE 1AU

I - DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITES

Extrait de l'article R151-20 du code de l'urbanisme : « Les zones à urbaniser sont dites " zones AU ". Peuvent être 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 » (...).

La zone 1AU est située à l'arrière de la rue des Petites Brunettes, au Sud du centre-ville. L'ouverture à l'urbanisation ne peut se faire que dans le cadre d'une urbanisation d'ensemble, dans le respect des orientations d'aménagement et de programmation.

ARTICLE 1– DESTINATION DES CONSTRUCTIONS ET AFFECTATION DES SOLS AUTORISEES, INTERDITES OU SOUMISES A CONDITION

Destinations et 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		✓	
Equipements d'intérêt collectif et services publics			
Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	✓		
Locaux techniques et industries des administrations publiques et assimilés		✓	
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	✓		

ARTICLE 1AU 2 – AUTRES OCCUPATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les constructions suivantes :

- a - L'ouverture de carrières ;
- b - Les dépôts de véhicules hors d'usage et les dépôts de ferraille et matériaux divers et de déchets ;
- c - Les Parcs Résidentiels de Loisirs (PRL), les villages de vacances, les terrains de camping et de caravanning, les Habitations Légères de Loisirs (HLL), les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles ;
- d - Les installations classées pour la protection de l'environnement.
- e - Les centrales photovoltaïques au sol.

ARTICLE 1AU 3 – LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS

Les constructions, installations et aménagements autorisés à l'article 1, sont permises sous réserve de remplir les conditions énoncées :

- Être compatibles avec les orientations d'aménagement et de programmation,
- Ne pas compromettre l'urbanisation ultérieure de la zone en termes de desserte et de réseaux,
- Ne pas entraîner la formation de terrains enclavés ou de délaissés inconstructibles, non desservis.

De plus, les constructions à usage artisanal et industriel, leurs annexes et les aménagements ne sont autorisés qu'à condition :

- qu'elles ne génèrent pour le voisinage ni dangers ni nuisances,
- que les constructions soient compatibles avec le site environnant par leur volume et leur aspect extérieur.

II - CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

ARTICLE 1AU 4 – IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent s'implanter entre l'alignement et 3 mètres des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation automobile.

ARTICLE 1AU 5 – IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

- a - Les constructions peuvent s'implanter sur limites séparatives.
- b - A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à trois mètres ($L = H/2 > 3$ mètres).
- c - Toutefois, une implantation différente peut être admise dans le cas de :
 - o L'aménagement, l'extension ou la reconstruction d'une construction existante suivant un retrait différent, en reprenant le même retrait.
 - o D'une construction d'une hauteur inférieure à 3,5 mètres et d'une emprise inférieure à 20 m².
 - o Piscines et terrasses non couvertes.

ARTICLE 1AU 6 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

- a - La hauteur maximale des constructions est fixée à 7 mètres à l'égout du toit.
- b - Toutefois, une hauteur supérieure peut être admise dans le cas de :
 - o L'aménagement, l'extension ou la reconstruction d'une construction existante ayant une hauteur supérieure, en reprenant la même hauteur.
 - o Eléments techniques nécessaires à la construction.
 - o Une construction voisine d'une hauteur supérieure, en reprenant la même hauteur.

ARTICLE 1AU 7 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

ARTICLE 1AU 8 – OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

- a - Les constructions privilégieront une conception et une consommation d'énergie, compatibles avec le concept de développement durable. L'emploi d'énergies renouvelables, économes et non polluantes sera privilégié. Dans la mesure du possible, les projets s'inscriront dans une démarche de développement durable et participeront par leur architecture à la mise en œuvre des objectifs de haute qualité environnementale : orientation des façades et des surfaces extérieures, valorisation des apports solaires (pour limiter le chauffage) et de la ventilation naturelle (pour éviter la climatisation), dimension et performance thermique des ouvertures et des occultations, utilisation de la lumière du jour pour limiter la consommation électrique, isolation par l'extérieur (économie d'énergie), énergies renouvelables, capteurs solaires...
- b - Pour les nouvelles constructions à usage d'habitation, il est conseillé de prévoir un système individuel de récupération et stockage des eaux pluviales.

ARTICLE 1AU 9 – QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

I – GENERALITES

RAPPEL

- Article R111-27 du code de l'urbanisme : « 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 ».
- L'église est classé à l'inventaire des monuments historiques depuis le 7 juillet 1987 et génère un périmètre de protection autour du bâtiment (servitude AC1) reportée sur le plan des servitudes d'utilité Publique.

RECOMMANDATIONS pour limiter l'impact sur l'environnement

- Recommandation : Pour toute demande d'autorisation concernant un bâtiment à l'intérieur d'un périmètre de protection d'un monument historique, il est conseillé de consulter au préalable l'Unité Départementale de l'Architecture et du Patrimoine de la Nièvre.

Des dispositions différentes des règles énoncées dans l'ensemble de l'article 1AU 9 peuvent être admises pour :

- les services publics ou d'intérêt collectif,
 - les extensions ou aménagements de bâtiments existants non conformes aux prescriptions ci-dessus,
 - l'harmonisation de la constructions avec celles environnantes,
 - un projet architectural innovant tenant compte des qualités du tissu bâti et du paysage naturel dans lequel il s'insère,
 - une nécessité technique imposée par une architecture bioclimatique ou de l'usage de techniques écologiques,
 - les vérandas, serres et piscines.
- a - Les pastiches d'architecture archaïque (colonnes...) ou étrangère à la région (mas provençal, chalet suisse...) sont interdits.
 - b - Les vérandas sont autorisées à condition qu'elles ne dénaturent pas la construction existante, tant par leur aspect que par leur volume.
 - c - Les coffrets techniques doivent être intégrés dans les constructions, aux murs de clôture ou dans la haie de clôture.

II - IMPLANTATION – VOLUMETRIE

RECOMMANDATIONS pour limiter l'impact sur l'environnement

- Les constructions nouvelles ou les extensions de constructions existantes doivent s'inspirer de la volumétrie et de l'implantation des constructions existantes, notamment par rapport à la pente du terrain et aux voies de desserte, en limitant les déblais et les remblais au strict nécessaire à la construction. Leur volumétrie doit être en harmonie avec les bâtiments environnants afin de respecter la silhouette globale du bâti.

III - TOITURES

RECOMMANDATIONS pour limiter l'impact sur l'environnement

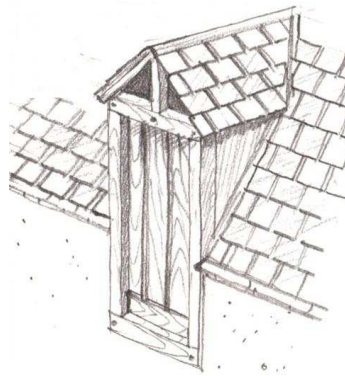
- Les panneaux solaires seront de préférence installés sur une annexe ou sur une face non visible de la voie publique, si le choix est possible. Sinon, ils seront sans cadre ni filet et intégrés avec harmonie dans la toiture (positionnement par rapport aux ouvertures, intégration dans l'épaisseur du toit...).

1 - Pour les constructions à usage d'habitation

- a - Les toitures des constructions principales doivent être réalisées avec des matériaux d'aspect et de couleur similaire à la tuile de terre cuite (nuance vieille tuile) ou à l'ardoise et avoir au moins deux pans dont la pente sera comprise entre 35° et 45°, pour se rapprocher des matériaux et de la pente de toit des constructions traditionnelles.
- b - Pour les bâtiments annexes et les extensions adossés à la construction ou à la limite parcellaire, la toiture peut présenter un seul pan d'une pente inférieure.
- c - Les toitures des vérandas sont non réglementées.
- d - Les ouvertures dans les toits doivent être traitées sous forme de lucarnes traditionnelles (pendantes (gerbières) ou à la capucine (fenêtre bourguignonne), plus hautes que larges. Des châssis de toiture rampants sont acceptés s'ils sont intégrés dans la toiture. On veillera à ce qu'ils ne soient pas trop grands pour assurer le confort d'été.



Lucarne à la capucine



Lucarne pendante

2 - Pour les autres constructions (à usage d'équipements, activités, de loisirs...)

Les types de matériaux ne sont pas réglementés. La couleur des matériaux de couverture sera en harmonie avec le site et la couverture des autres bâtiments environnants. Le bac-acier teinté et le zinc sont autorisés.

3 – Exceptions (toutes constructions)

Les toitures-terrasses sont admises si elles sont végétalisées ou dans le cadre d'un projet de création architecturale étudiée à condition de ne pas porter atteinte au site. Elles doivent être traitées avec des matériaux de revêtement autre qu'une simple protection d'étanchéité. Des revêtements de type jardin (végétalisation, gazon, dallage, plantation...) seront privilégiés.

IV - FAÇADES

RECOMMANDATIONS pour limiter l'impact sur l'environnement

Doivent être employés des matériaux et techniques adaptés à la nature du bâti et des matériaux de construction, au caractère architectural et en rapport avec l'environnement.

L'emploi à nu des matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un enduit ou d'un parement est interdit (briques creuses, agglomérés, parpaings...). Les soubassements en agglomérés doivent être enduits ou masqués.

1 - Pour les constructions à usage d'habitation

- a - Les enduits retrouveront les teintes traditionnelles locales (enduit à la chaux utilisant les sables locaux, les sables de Loire) et ne doivent donc pas être trop clairs mais se rapprocher de ton beige ocré, terre. Les couleurs vives sont interdites.
- b - Les volets roulants sont admis s'ils sont intégrés ou masqués par un bandeau.
- c - Tous les éléments traditionnellement réalisés en bois (menuiseries, encadrements de fenêtres, volets, lucarnes, poteaux, avant-toit, structure visible, façades des cabanes...) et les ferronneries doivent être peints.
- d - Les peintures doivent reprendre la couleur d'origine (réhabilitation) ou doivent avoir une teinte empruntée aux gammes traditionnelles locales, à savoir :
 - o des couleurs mates adoucies par du beige ou du gris pour les menuiseries, volets...
 - o idem ou des couleurs plus sombres pour les ferronneries.
- e - Les couleurs vives sont interdites.

2 - Pour les autres constructions (à usage d'équipements, activités, de loisirs...)

- a - Le bardage métallique brut est interdit.
- b - Les bardages blancs ou de couleur vive sont interdits. La peinture doit être dans des tons gris-beige ou avoir une teinte empruntée aux gammes traditionnelles locales des menuiseries, à savoir des couleurs mates adoucies par du beige ou du gris.
- c - Une attention particulière sera portée au soubassement dont la hauteur sera limitée et qui sera enduit ou masqué.

V - CLOTURES

RECOMMANDATIONS pour limiter l'impact sur l'environnement

- Les clôtures ne sont pas obligatoires et les terrains peuvent rester ouverts, surtout s'ils sont en contact avec la campagne environnante.

- a - L'emploi à nu des matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un enduit ou d'un parement est interdit.
- b - En dehors de la zone inondable, les clôtures le long des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique peuvent être constituées :
 - d'un mur plein d'une hauteur maximale de 1,50 m du côté voie publique et 2 m sur les autres côtés.
 - d'un mur de 0,60 m de haut pouvant être surmonté d'un dispositif à clairevoie (si un grillage est utilisé, il sera doublé d'une haie d'essences locales diverses ou de plantes grimpantes).
 - d'une haie d'essences locales diverses ou de plantes grimpantes, éventuellement doublé d'un grillage.
- c - Les nouvelles clôtures doivent obligatoirement permettre le passage de la petite faune soit par :
 - un grillage à maille lâche (supérieur à 100x100 mm, type grillage à mouton),
 - un espace libre de 20 cm au-dessus du sol,
 - des ouvertures régulières (tous les 5 à 10 m) de 100x100 mm ou 120 mm de diamètre, au ras du sol dans les murs ou grillages.

ARTICLE 1AU 10 – TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

- a - Les espaces libres aux abords de la construction doivent être traités avec un soin particulier de manière à participer à son insertion dans le site, à l'amélioration du cadre de vie et à la gestion de l'eau pluviale. Ils seront en grande partie végétalisés afin d'améliorer le cadre de vie, d'optimiser la gestion des eaux pluviales et de réduire les pics thermiques.
- b - Les projets de constructions doivent respecter au maximum le principe de la conservation des éléments paysagers existants et des plantations présentant un intérêt, en particulier les haies et les arbres d'essences locales. Les arbres ne nécessitant pas d'être abattus pour la réalisation de la construction et de sa desserte doivent être préservés sauf si leur suppression est rendue nécessaire pour des raisons sanitaires ou de sécurité. Tout arbre de haute tige abattu doit être remplacé par un arbre de haute tige d'essence locale ou adapté au changement climatique.
- c - S'il n'y a pas de végétation haute, au moins un arbre de haute tige devra être planté par parcelle découpée. Un arbre permet d'apporter de l'ombre en été et de limiter les vis-à-vis en été tandis que l'hiver, la perte de feuilles permet de ne pas limiter l'ensoleillement.
- d - Tout projet devra chercher à limiter l'artificialisation des sols afin d'améliorer le cadre de vie, d'optimiser la gestion des eaux pluviales et de réduire les pics thermiques. Les espaces libres autour des constructions (dont les allées, stationnement, terrasses...) doivent permettre l'infiltration des eaux de pluie par des éco-aménagements sous la forme d'espaces verts de pleine-terre, de sol poreux et perméables (gravillons, béton drainant, dalles alvéolaires type « evergreen », pavés à joints enherbés...). L'imperméabilisation d'une parcelle ou d'une unité foncière de plus de 500 m² ne doit pas être supérieure à 30% de la surface totale, hors construction principale.
- e - Les haies seront composées de plusieurs essences locales feuillues d'aspects divers (persistants et non persistants, différentes périodes de floraison) pour former une haie champêtre se rapprochant des haies bocagères traditionnelles. (Voir conseil en annexe).
- f - Dans le cas où la limite de parcelle correspond à une limite avec la zone agricole ou naturelle, des éléments tels que buissons, allées d'arbres, haies champêtres composées d'arbres et d'arbustes d'essences locales seront plantés de façon à constituer une transition harmonieuse avec le milieu naturel, en particulier le bocage environnant et une lisière intéressante pour le domaine bâti.

ARTICLE 1AU 11 – STATIONNEMENT

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

III – DISPOSITIONS RELATIVES AUX EQUIPEMENTS ET RESEAUX

ARTICLE 1AU 12 – DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

I – Accès

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

II – Voirie

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

ARTICLE 1AU 13 – DESSERTE PAR RESEAUX

I – Eau potable

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

II – Assainissement

1 -Eaux usées

- a - Toute construction ou installation doit évacuer ses eaux et matières usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement, en respectant les caractéristiques de ce réseau.
- b - En l'absence de réseau collectif ou dans l'impossibilité technique de se raccorder à celui-ci, les eaux usées doivent être traitées par un dispositif d'assainissement non collectif adapté aux caractéristiques du terrain. Le dispositif d'assainissement non collectif doit pouvoir être déconnecté, pour un raccordement direct de la construction ou de l'installation au réseau collectif si ce dernier est créé.
- c - Dans le cas de rejets non domestiques, un pré-traitement des eaux usées pourra être demandé avant le rejet dans le réseau collectif.

2 - Eaux pluviales

- a - La gestion des eaux pluviales ou assimilées sera assurée sur l'unité foncière par des aménagements à la charge du propriétaire pour l'infiltration et la récupération des eaux pluviales. Ces dispositifs doivent être adaptés à l'opération et au terrain et peuvent nécessiter la construction d'ouvrages spécifiques tels que les bassins de rétention.
- b - Seul le surplus en cas de fortes pluies (pluie décennale) sera dirigé vers le réseau collecteur pluvial, s'il existe.

3 – Défense incendie

La défense incendie doit pouvoir être assurée conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

CHAPITRE VI - ZONE 1AUX

Extrait de l'article R151-20 du code de l'urbanisme : « Les zones à urbaniser sont dites " zones AU ". Peuvent être 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 » (...).

La zone 1AUX est située à l'arrière de la zone UX, sur le secteur des Fourneaux. L'ouverture à l'urbanisation ne peut se faire que dans le cadre d'une urbanisation d'ensemble, en plusieurs phases, dans le respect des orientations d'aménagement et de programmation.

I - DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITES

ARTICLE 1AUX 1– DESTINATION DES CONSTRUCTIONS ET AFFECTATION DES SOLS AUTORISEES, INTERDITES OU SOUMISES A CONDITION

Destinations et 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		✓	
Equipements d'intérêt collectif et services publics			
Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés		✓	
Locaux techniques et industries des administrations publiques et assimilés		✓	
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		✓	

ARTICLE 1AUX 2 – AUTRES OCCUPATIONS DU SOL INTERDITES

- a - L'ouverture de carrières ;
- b - Les Parcs Résidentiels de Loisirs (PRL), les villages de vacances, les terrains de camping et de caravanning, les Habitations Légères de Loisirs (HLL), les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles ;
- c - Les centrales photovoltaïques au sol.

ARTICLE 1AUX 3 – LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS

Les constructions, installations et aménagements autorisées à l'article 1, sont permises sous réserve de remplir les conditions énoncées :

- Être compatibles avec les orientations d'aménagement et de programmation,
- Ne pas compromettre l'urbanisation ultérieure de la zone en termes de desserte et de réseaux,
- Ne pas entraîner la formation de terrains enclavés ou de délaisés inconstructibles, non desservis.

De plus, les constructions à usage d'habitation et leurs annexes sont autorisées à condition :

- o d'être intégrées aux bâtiments d'activités,
- o d'être destinées aux seules personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la surveillance ou le gardiennage des constructions ou installations de la zone.

ARTICLE 1AUX 4 – IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES

- a - Les constructions doivent s'implanter à au moins 5 mètres de l'alignement des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation automobile,
- b - Toutefois, une implantation différente peut être admise pour :
 - o un bâtiment d'accueil
 - o l'aménagement ou l'extension d'une construction existante implantée suivant un retrait différent des règles du PLU, en reprenant le retrait existant,
 - o des raisons de sécurité (visibilité, circulation, lutte contre l'incendie...).
 - o Dans le cas de terrains desservis par deux voies, il suffit que ces prescriptions soient respectées par rapport à l'une des voies.

ARTICLE 1AUX 5 – IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

- a - La distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à trois mètres ($L = H/2 > 3$ mètres).
- b - Toutefois, une implantation différente peut être admise dans le cas de :
 - o L'aménagement, l'extension ou la reconstruction d'une construction existante suivant un retrait différent, en reprenant le même retrait.
 - o Un bâtiment d'accueil
 - o D'une construction d'une hauteur inférieure à 3,5 mètres et d'une emprise inférieure à 20 m².
 - o Eviter de faire obstacle à l'écoulement des eaux en zone inondable.

ARTICLE 1AUX 6 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

- a - La hauteur maximale des constructions est fixée à 14 mètres à l'égout du toit.
- b - Les constructions à usage d'habitation doivent comporter un niveau habitable au-dessus des plus hautes eaux connues.
- c - Toutefois, une hauteur supérieure peut être admise dans le cas de :
 - o L'aménagement, l'extension ou la reconstruction d'une construction existante ayant une hauteur supérieure, en reprenant la même hauteur.
 - o Eléments techniques nécessaires à la construction.

ARTICLE 1AUX 7 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

- a - L'emprise au sol des constructions n'est pas réglementée en dehors des secteurs inondables.

- b - Dans les secteurs inondables, l’emprise au sol des constructions devra respecter les seuils fixés par le règlement du PPRI.

ARTICLE 1AUX 8 – OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

- a - Les constructions privilégieront une conception et une consommation d’énergie, compatibles avec le concept de développement durable. L’emploi d’énergies renouvelables, économes et non polluantes sera privilégié. Dans la mesure du possible, les projets s’inscriront dans une démarche de développement durable et participeront par leur architecture à la mise en œuvre des objectifs de haute qualité environnementale : orientation des façades et des surfaces extérieures, valorisation des apports solaires (pour limiter le chauffage) et de la ventilation naturelle (pour éviter la climatisation), dimension et performance thermique des ouvertures et des occultations, utilisation de la lumière du jour pour limiter la consommation électrique, isolation par l’extérieur (économie d’énergie), énergies renouvelables, capteurs solaires...
- b - Pour les nouvelles constructions à usage d’habitation, il est conseillé de prévoir un système individuel de récupération et stockage des eaux pluviales.

ARTICLE 1AUX 9 – QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

I - GENERALITES

RAPPEL

- Article R111-27 du code de l’urbanisme : « 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 ».

Des dispositions différentes des règles énoncées dans l’ensemble de l’article 1AUX 9 peuvent être admises pour :

- les services publics ou d’intérêt collectif,
 - les extensions ou aménagements de bâtiments existants non conformes aux prescriptions ci-dessus,
 - l’harmonisation de la constructions avec celles environnantes,
 - un projet architectural innovant tenant compte des qualités du tissu bâti et du paysage naturel dans lequel il s’insère,
 - une nécessité technique imposée par une architecture bioclimatique ou de l’usage de techniques écologiques,
 - les vérandas, serres et piscines.
- a - Les pastiches d’architecture archaïque (colonnes...) ou étrangère à la région (mas provençal, chalet suisse...) sont interdits.
 - b - Les coffrets techniques doivent être intégrés dans les constructions, aux murs de clôture ou dans la haie de clôture.

II - TOITURES

RECOMMANDATIONS pour limiter l’impact sur l’environnement

- Des panneaux solaires pourront être installés sur les toitures des bâtiments d’activités et sur les ombrières des parkings.
- a - Les types de matériaux ne sont pas réglementés.
 - b - La couleur des matériaux de couverture sera en harmonie avec le site et la couverture des autres bâtiments environnants. Le bac-acier teinté et le zinc sont autorisés.

III - FAÇADES

- a - L'emploi à nu des matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un enduit ou d'un parement est interdit (briques creuses, agglomérés, parpaings...). Les soubassements en agglomérés doivent être enduits ou masqués.
- b - Le bardage métallique brut est interdit.
- c - Les bardages blancs ou de couleur vive sont interdits. La peinture doit être dans des tons gris-beige ou avoir une teinte empruntée aux gammes traditionnelles locales des menuiseries, à savoir des couleurs mates adoucies par du beige ou du gris.
- d - Une attention particulière sera portée au soubassement dont la hauteur sera limitée et qui sera enduit ou masqué.
- e - En cas d'isolation par l'extérieur, on retrouvera la couleur des enduits traditionnels ou de ceux des constructions environnantes.

IV – CLOTURES

RECOMMANDATIONS pour limiter l'impact sur l'environnement

Les clôtures ne sont pas obligatoires et les terrains peuvent rester ouverts, surtout s'ils sont en contact avec la campagne environnante.

- a - L'emploi à nu des matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un enduit ou d'un parement est interdit.
- b - La clôture ne dépassera pas 2 mètres de hauteur.
- c - En zone inondable, les murs bahuts ou pleins sont interdits.
- d - Le grillage ou tout autre dispositif à claire-voie sera doublé d'une haie.
- e - Les nouvelles clôtures doivent obligatoirement permettre le passage de la petite faune soit par :
 - o un grillage à maille lâche (supérieur à 100x100 mm, type grillage à mouton),
 - o un espace libre de 20 cm au-dessus du sol,
 - o des ouvertures régulières (tous les 5 à 10 m) de 100x100 mm ou 120 mm de diamètre, au ras du sol dans les murs ou grillages.

ARTICLE 1AUX 10 – TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

- a - Les espaces libres aux abords de la construction doivent être traités avec un soin particulier de manière à participer à son insertion dans le site, à l'amélioration du cadre de vie et à la gestion de l'eau pluviale. Ils seront en grande partie végétalisés afin d'améliorer le cadre de vie, d'optimiser la gestion des eaux pluviales et de réduire les pics thermiques.
- b - Les projets de constructions doivent respecter au maximum le principe de la conservation des éléments paysagers existants et des plantations présentant un intérêt, en particulier les haies et les arbres d'essences locales. Les arbres ne nécessitant pas d'être abattus pour la réalisation de la construction et de sa desserte doivent être préservés sauf si leur suppression est rendue nécessaire pour des raisons sanitaires ou de sécurité. Tout arbre de haute tige abattu doit être remplacé par un arbre de haute tige d'essence locale ou adapté au changement climatique.
- c - S'il n'y a pas de végétation haute sur le terrain, au moins un arbre de haute tige devra être planté. Un arbre permet d'apporter de l'ombre en été et de limiter les vis-à-vis en été tandis que l'hiver, la perte de feuilles permet de ne pas limiter l'ensoleillement.
- d - Tout projet devra chercher à limiter l'artificialisation des sols afin d'améliorer le cadre de vie, d'optimiser la gestion des eaux pluviales et de réduire les pics thermiques. Les espaces libres autour des constructions (dont les allées, stationnement, terrasses...) doivent permettre l'infiltration des eaux de pluie par des éco-aménagements sous la forme d'espaces verts de pleine-terre, de sol poreux et perméables (gravillons, béton drainant, dalles alvéolaires type « evergreen », pavés à joints enherbés...). L'imperméabilisation d'une parcelle ne doit pas être supérieure à 70% de la surface totale, hors construction principale.
- e - Les haies seront composées de plusieurs essences locales feuillues d'aspects divers (persistants et non persistants, différentes périodes de floraison) pour former une haie champêtre se rapprochant des haies bocagères traditionnelles. (Voir conseil en annexe).

- f - Dans le cas où la limite de parcelle correspond à une limite avec la zone agricole ou naturelle, des éléments tels que buissons, allées d'arbres, haies champêtres composées d'arbres et d'arbustes d'essences locales seront plantés de façon à constituer une transition harmonieuse avec le milieu naturel, en particulier le bocage environnant et une lisière intéressante pour le domaine bâti.

ARTICLE 1AUX 11 – STATIONNEMENT

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

III – DISPOSITIONS RELATIVES AUX EQUIPEMENTS ET RESEAUX

ARTICLE 1AUX 12 – DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

I – Accès

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

II – Voirie

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

ARTICLE 1AUX 13 – DESSERTE PAR RESEAUX

I – Eau potable

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

II – Assainissement

1 -Eaux usées

- a - Toute construction ou installation doit évacuer ses eaux et matières usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement, en respectant les caractéristiques de ce réseau.
- b - En l'absence de réseau collectif ou dans l'impossibilité technique de se raccorder à celui-ci, les eaux usées doivent être traitées par un dispositif d'assainissement non collectif adapté aux caractéristiques du terrain. Le dispositif d'assainissement non collectif doit pouvoir être déconnecté, pour un raccordement direct de la construction ou de l'installation au réseau collectif si ce dernier est créé.
- c - Dans le cas de rejets non domestiques, un pré-traitement des eaux usées pourra être demandé avant le rejet dans le réseau collectif.

2 - Eaux pluviales

- a - La gestion des eaux pluviales ou assimilées sera assurée sur l'unité foncière par des aménagements à la charge du propriétaire pour l'infiltration et la récupération des eaux pluviales. Ces dispositifs doivent être adaptés à l'opération et au terrain et peuvent nécessiter la construction d'ouvrages spécifiques tels que les bassins de rétention.
- b - Seul le surplus en cas de fortes pluies (pluie décennale) sera dirigé vers le réseau collecteur pluvial, s'il existe.

3 – Défense incendie

La défense incendie doit pouvoir être assurée conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

CHAPITRE VII - ZONE 2 AUx

Vocation de la zone : La zone 2 AUx correspond au secteur destiné à une urbanisation future en continuité de la zone d'activité 1AUx mais où les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité, d'assainissement collectif n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone. L'ouverture à l'urbanisation de ces zones d'extension est différée et subordonnée à une modification ou une révision du P.L.U. dont les élus décideront le moment venu, si un projet précis et élaboré vient encadrer l'urbanisation en prenant en compte l'impact paysager et environnemental.

I - DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITES

ARTICLE 2AU 1- DESTINATION DES CONSTRUCTIONS ET AFFECTATION DES SOLS AUTORISEES, INTERDITES OU SOUMISES A CONDITION

Destinations et 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	✓		
Equipements d'intérêt collectif et services publics			
Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés		✓	
Locaux techniques et industries des administrations publiques et assimilés	✓		
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	✓		

ARTICLE 2AU 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

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

ARTICLE 2AU 3 – LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS

Sont autorisées, à condition de ne pas compromettre l'urbanisation rationnelle ultérieure de la zone, les bâtiments et ouvrages nécessaires au bon fonctionnement des services et réseaux publics et d'intérêt collectif (lignes de transports d'électricité, transformateurs...) à l'exception des centrales photovoltaïques au sol.

II - CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

ARTICLE 2AU 4 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES

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

ARTICLE 2AU 5 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

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

ARTICLE 2AU 6 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

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

ARTICLE 2AU 7 - EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE 2AU 8 – OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé.

ARTICLE 2AU 9 – QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Non réglementé.

ARTICLE 2AU 10 – TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

ARTICLE 2AU 11 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

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

III – DISPOSITIONS RELATIVES AUX EQUIPEMENTS ET RESEAUX

ARTICLE 2AU 12 - DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

Sans objet.

ARTICLE 2AU 13 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Sans objet.

CHAPITRE VIII - ZONE A

Extrait du rapport de présentation :

La zone agricole A regroupe les secteurs de la commune à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Elle comprend deux secteurs :

- Secteur Ai : Secteur inondable de la zone agricole.
- Secteur As : Secteur autorisant des activités de services comme les salles de réception, la restauration, l'hébergement et les hôtels.

Dans le secteur inondable, il convient de respecter le règlement du Plan de Prévention des Risques d'Inondation de l'Aron et de ses affluents, approuvé par arrêté préfectoral en date du 10 avril 2015, en sus du règlement du PLU.

I - DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITES

ARTICLE A 1– DESTINATION DES CONSTRUCTIONS ET AFFECTATION DES SOLS AUTORISEES, INTERDITES OU SOUMISES A CONDITION

Destinations et 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	✓		
Equipements d'intérêt collectif et services publics			
Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	✓		
Locaux techniques et industries des administrations publiques et assimilés		✓	
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	✓		

ARTICLE A 2 – AUTRES OCCUPATIONS DU SOL INTERDITES

- a - L'ouverture de carrières ;
- b - Les dépôts de véhicules hors d'usage et les dépôts de ferraille, matériaux divers et de déchets.
- c - Dans les secteurs situés en zone inondable, sont aussi interdits :
 - Les installations d'établissements sensibles ;
 - La création de sous-sols ;
 - La création de terrains aménagés spécialement pour l'accueil des campeurs et des caravanes ;
 - La création de remblais ;
 - Les nouvelles activités de stockage et de fabrication de produits dangereux polluants ou flottants autres que ceux destinés à l'usage domestique ;
 - L'implantation de bâtiments d'élevage hors-sol ;
 - La création de murs bahuts ou pleins.

ARTICLE A 3 – LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS

1 – Sont autorisées les constructions suivantes sous réserve de ne pas compromettre l'exploitation agricole et de remplir les conditions énoncées :

- a - Les constructions nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif mentionnés dans le tableau e l'article A1 (à l'exception des centrales photovoltaïques au sol règlementées à l'alinéa b) à condition qu'elles ne puissent techniquement pas être implantées en dehors de la zone dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière de l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
- b - L'installation de centrales photovoltaïques au sol pourra être autorisée sur des terrains ayant un faible potentiel agronomique (terrain non déclaré à la PAC, étude du sol prouvant le faible potentiel agronomique...) ou si le projet intègre une dimension de valorisation agricole de la parcelle (projet agricole économiquement viable). Dans tous les cas, l'insertion dans le site doit être assurée par le maintien d'au moins une partie de la végétation existante ou la plantation d'écrans végétaux...
- c - Les équipements photovoltaïques restent admis sur les bâtiments existants dont la construction est indispensable et nécessaire à l'activité agricole.
- d - Les constructions et installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles, à condition d'être compatibles avec l'exercice d'une activité agricole ou pastorale sur le terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages. L'autorisation d'urbanisme sera soumise pour avis à la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers
- e - Les installations classées pour l'environnement à condition d'être liée à l'activité agricole.
- f - Les constructions à usage d'habitation principale de toute personne dont la présence permanente est nécessaire sur l'exploitation et les locaux annexes de cette habitation (garage, abri de jardin...) à condition d'être implantées à moins de 200 m de l'exploitation.
- g - Les exhaussements et affouillements du sol nécessaire à l'activité agricole.
- h - Le changement de destination des bâtiments désignés au plan de zonage, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. Lors de l'instruction des permis de construire, le changement de destination est soumis, en zone agricole, à l'avis conforme de la commission départementale de la préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers (CDPENAF).
- i - L'extension des constructions à usage d'habitation existantes à la date d'approbation du présent document d'urbanisme et la construction de leurs annexes suivant les conditions suivantes :
 - o Zone d'implantation : les annexes ne pourront pas être éloignées de plus de 30 m de la construction principale.
 - o Conditions de hauteur : l'extension d'une construction à usage d'habitation ne dépassera pas la hauteur au faîtage de la construction existante et les annexes ne peuvent dépasser 5 mètres au faîtage.
 - o Condition d'emprise : l'extension des bâtiments d'habitation existants est limitée à une augmentation de la surface de plancher de 30% ou 30 m², en choisissant la solution la plus favorable (sans augmentation du nombre de foyers) et l'emprise au sol d'une annexe est limitée à 30 m².
 - o Condition de densité : les différentes constructions ne doivent pas occuper une emprise au sol supérieure à 30% de la superficie de l'unité foncière et le nombre d'annexes est limitée à 4.

2 – Dans le secteur As, sont aussi autorisées les constructions suivantes :

- a - Les salles de réception,
- b - Les salles d'art et de spectacles, d'exposition,
- c - La restauration, l'hébergement et les hôtels.

3 – Dans le secteur Ai, les constructions autorisées à l'alinéa 1 ne le sont qu'à condition de respecter le PPRI.

II - CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

ARTICLE A 4 – IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES

- a - Les constructions doivent s'implanter à au moins 5 mètres de l'alignement des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation automobile.
- b - Toutefois, une implantation différente peut être admise dans le cas de :
 - o Nécessité technique pour un bâtiment agricole.
 - o L'aménagement, l'extension ou la reconstruction d'une construction existante suivant un retrait différent, en reprenant le même retrait.
 - o Raisons de sécurité (visibilité, circulation, lutte contre l'incendie...).

ARTICLE A 5 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

- a - Les constructions peuvent s'implanter sur limites séparatives.
- b - A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à trois mètres ($L = H/2 > 3$ mètres).
- c - Toutefois, une implantation différente peut être admise dans le cas de :
 - o L'aménagement, l'extension ou la reconstruction d'une construction existante suivant un retrait différent, en reprenant le même retrait.
 - o D'une construction d'une hauteur inférieure à 3,5 mètres et d'une emprise inférieure à 20 m².
 - o Piscines et terrasses non couvertes.

ARTICLE A 6 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

- a - La hauteur des constructions à usage agricole n'est pas règlementée.
- b - La hauteur maximale des constructions à usage autre qu'agricole est fixée à 7 mètres à l'égout du toit.
- c - L'extension d'une construction à usage d'habitation ne dépassera pas la hauteur au faîtage de la construction existante et les annexes ne peuvent dépasser 5 mètres au faîtage.
- d - Toutefois, une hauteur supérieure peut être admise dans le cas de :
 - o L'aménagement, l'extension ou la reconstruction d'une construction existante ayant une hauteur supérieure, en reprenant la même hauteur.
 - o Eléments techniques nécessaires à la construction.

ARTICLE A 7 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

- a - L'emprise au sol de l'ensemble des constructions à usage autre qu'agricole ne doit pas être excéder 30% de la superficie de l'unité foncière.
- b - L'extension des bâtiments d'habitation existants est limitée à une augmentation de la surface de plancher de 30% ou 30 m², en choisissant la solution la plus favorable.
- c - Dans le secteur inondable, l'emprise au sol des constructions devra respecter les seuils fixés par le règlement du PPRI.

ARTICLE A 8 – OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

- a - Les constructions privilégieront une conception et une consommation d'énergie, compatibles avec le concept de développement durable. L'emploi d'énergies renouvelables, économes et non polluantes sera privilégié. Dans la mesure du possible, les projets s'inscriront dans une démarche de développement durable et participeront par leur architecture à la mise en œuvre des objectifs de haute qualité environnementale : orientation des façades et des surfaces extérieures, valorisation des apports solaires (pour limiter le chauffage) et de la ventilation naturelle (pour éviter la climatisation), dimension et performance thermique des ouvertures et des occultations, utilisation de la lumière du jour pour limiter la consommation électrique, isolation par l'extérieur (économie d'énergie), énergies renouvelables, capteurs solaires...
- b - En cas de démolition, Les projets devront limiter la consommation d'énergie grise en optimisant la réutilisation de matériaux surplace.
- c - Pour les nouvelles constructions à usage d'habitation, il est conseillé de prévoir un système individuel de récupération et stockage des eaux pluviales.

ARTICLE A 9 – QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

I – GENERALITES

RAPPEL

- Article R111-27 du code de l'urbanisme : « 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 ».
- L'église est classé à l'inventaire des monuments historiques depuis le 7 juillet 1987 et génère un périmètre de protection autour du bâtiment (servitude AC1) reportée sur le plan des servitudes d'utilité Publique.
- Les constructions repérées au plan comme éléments du paysage à préserver au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme font l'objet de prescriptions particulières présentées ci-après (voir aussi I – Dispositions générales).

RECOMMANDATIONS pour limiter l'impact sur l'environnement

- Recommandation : Pour toute demande d'autorisation concernant un bâtiment à l'intérieur d'un périmètre de protection d'un monument historique, il est conseillé de consulter au préalable l'Unité Départementale de l'Architecture et du Patrimoine de la Nièvre.
- Les constructions privilégieront une conception et une consommation d'énergie, compatibles avec le concept de développement durable. L'emploi d'énergies renouvelables, économes et non polluantes sera privilégié. Dans la mesure du possible, les projets s'inscriront dans une démarche de développement durable et participeront par leur architecture à la mise en œuvre des objectifs de haute qualité environnementale : orientation des façades et des surfaces extérieures, valorisation des apports solaires (pour limiter le chauffage) et de la ventilation naturelle (pour éviter la climatisation), dimension et performance thermique des ouvertures et des occultations, utilisation de la lumière du jour pour limiter la consommation électrique, isolation par l'extérieur (économie d'énergie), énergies renouvelables, capteurs solaires...
- Les constructions nouvelles ou les extensions de constructions existantes doivent s'inspirer de la volumétrie et de l'implantation des constructions existantes, notamment par rapport à la pente du terrain et aux voies de desserte. Leur volumétrie doit être en harmonie avec les bâtiments environnants afin de respecter la silhouette globale du bâti.

1 - Pour les constructions agricoles

L'emploi de matériaux métalliques brillants est interdit.

2 - Pour les constructions à usage d'habitation

- a - Des dispositions différentes des règles énoncées dans cet article sont autorisées lorsqu'elles résultent d'un projet de création architecturale élaboré, d'une nécessité technique imposée par une architecture bioclimatique ou de l'usage de techniques écologiques (énergie renouvelable...). Cependant, ces projets, élaborés dans un esprit d'innovation et d'expérimentation, doivent tout de même tenir compte des qualités du tissu bâti et du paysage naturel dans lequel ils s'insèrent.
- b - Les pastiches d'architecture archaïque (colonnes...) ou étrangère à la région (mas provençal, chalet suisse...) sont interdits.
- c - Les vérandas sont autorisées à condition qu'elles ne dénaturent pas la construction existante, tant par leur aspect que par leur volume.

II - IMPLANTATION – VOLUMETRIE

RECOMMANDATIONS pour limiter l'impact sur l'environnement

- Les constructions nouvelles ou les extensions de constructions existantes doivent s'inspirer de la volumétrie et de l'implantation des constructions existantes, notamment par rapport à la pente du terrain et aux voies de desserte. Leur volumétrie doit être en harmonie avec les bâtiments environnants afin de respecter le site.

III - TOITURES

RECOMMANDATIONS pour limiter l'impact sur l'environnement

- Les toitures des constructions, bâtiments annexes ou extensions de constructions existantes doivent respecter le caractère dominant des constructions avoisinantes.

1 - Pour les constructions agricoles

Non règlementé.

2 - Pour les constructions à usage d'habitation

- a - Pour les constructions anciennes traditionnelles et constructions pavillonnaires dites « traditionnelles », les toitures doivent être réalisées avec des matériaux d'aspect et de couleur similaire à l'ardoise ou à la tuile de terre cuite (nuance vieille tuile). Les toitures doivent avoir deux pans dont la pente sera comprise entre 40° et 45°, pour se rapprocher de la pente de toit des constructions traditionnelles.
- b - Pour les bâtiments annexes et les extensions adossés à la construction ou à la limite parcellaire, la toiture peut ne présenter qu'un seul pan d'une pente inférieure.
- c - Ces dispositions ne s'appliquent pas aux vérandas et aux extensions de constructions existantes.
 - d - Les toitures-terrasses sont admises dans le cadre d'un projet de création architecturale étudiée à condition de ne pas porter atteinte au site. Elles doivent être traitées avec des matériaux de revêtement autre qu'une simple protection d'étanchéité. Des revêtements de type jardin (végétalisation, gazon, dallage, plantation...) seront privilégiés.

IV - FAÇADES

RECOMMANDATIONS pour limiter l'impact sur l'environnement

Doivent être employés des matériaux et techniques adaptés à la nature du bâti, au caractère architectural et en rapport avec l'environnement.

1 - Pour les constructions agricoles

- a - Les bardages en matériaux métalliques seront de teinte mate, avec des tons d'enduits identiques aux bâtiments à usage d'habitation.
- b - Les bardages en bois sont recommandés.

2 - Pour les constructions à usage d'habitation

- a - L'emploi à nu des matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un enduit ou d'un parement est interdit (briques creuses, agglomérés, parpaings...). Les soubassements en agglomérés doivent être enduits ou masqués.
- b - Les enduits retrouveront les teintes traditionnelles locales (enduit à la chaux utilisant les sables locaux, les sables de Loire) et ne doivent donc pas être trop clairs mais se rapprocher de ton beige ocré, terre. Les couleurs vives sont interdites.
- c - Les coffres des volets roulants ne doivent être ni apparents ni saillants sous linteaux. Ils peuvent être placés à l'intérieur ou être masqués par un bandeau (lambrequin).

V - CLOTURES

RECOMMANDATIONS pour limiter l'impact sur l'environnement

- Les clôtures ne sont pas obligatoires et les terrains peuvent rester ouverts, surtout s'ils sont en contact avec la campagne environnante.
- a - Les murs de pierre existants en clôture doivent être conservés et restaurés ou rebâties si nécessaire à l'identique. Seules les adaptations mineures nécessaires à l'accès de la construction, telle que le déplacement ou l'ouverture de porte ou portail, sont autorisées en reprenant les dispositifs adaptés au caractère de l'ouvrage. Les ouvertures devront être traitées, avec ou sans système de fermeture (ne pas laisser de murs effondrés...).
- b - L'emploi à nu des matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un enduit ou d'un parement est interdit.
- c - Si un grillage est utilisé (seul ou en rehausse d'un mur), il sera doublé d'une haie d'essences locales diverses ou de plantes grimpantes).
- d - Les clôtures doivent obligatoirement permettre le passage de la petite faune (sauf en cas de semis forestier à protéger) soit par :
 - un grillage à maille lâche (supérieur à 100x100 mm, type grillage à mouton),
 - un espace libre de 20 cm au-dessus du sol
 - des ouvertures régulières (tous les 5 à 10 m) de 100x100 mm ou 120 mm de diamètre, au ras du sol dans les murs ou grillages.

ARTICLE A 10 – TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

- a - Les espaces libres aux abords de la construction doivent être traités avec un soin particulier de manière à participer à son insertion dans le site, à l'amélioration du cadre de vie et à la gestion de l'eau pluviale.
- b - Les haies seront composées de plusieurs essences locales feuillues d'aspects divers (persistants et non persistants, différentes périodes de floraison) pour former une haie champêtre se rapprochant des haies bocagères traditionnelles. (Voir conseil en annexe).
- c - Les espaces libres autour des constructions (dont les allées, stationnement, terrasses...) doivent permettre l'infiltration des eaux de pluie par des éco-aménagements sous la forme d'espaces verts de pleine-terre, de sol poreux et perméables (gravillons, béton drainant, dalles alvéolaires type « evergreen », pavés à joints enherbés...

ARTICLE A 11 – STATIONNEMENT

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

III – DISPOSITIONS RELATIVES AUX EQUIPEMENTS ET RESEAUX

ARTICLE A 12 – DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

I – Accès

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

II – Voirie

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

ARTICLE A 13 – DESSERTE PAR RESEAUX

I – Eau potable

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

II – Assainissement

1 -Eaux usées

- a - Toute construction ou installation doit évacuer ses eaux et matières usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement, en respectant les caractéristiques de ce réseau.
- b - En l'absence de réseau collectif ou dans l'impossibilité technique de se raccorder à celui-ci, les eaux usées doivent être traitées par un dispositif d'assainissement non collectif adapté aux caractéristiques du terrain. Le dispositif d'assainissement non collectif doit pouvoir être déconnecté, pour un raccordement direct de la construction ou de l'installation au réseau collectif si ce dernier est créé.
- c - Dans le cas de rejets non domestiques, un pré-traitement des eaux usées pourra être demandé avant le rejet dans le réseau collectif.

2 - Eaux pluviales

- a - La gestion des eaux pluviales ou assimilées sera assurée sur l'unité foncière par des aménagements à la charge du propriétaire pour l'infiltration et la récupération des eaux pluviales. Ces dispositifs doivent être adaptés à l'opération et au terrain et peuvent nécessiter la construction d'ouvrages spécifiques tels que les bassins de rétention.
- b - Seul le surplus en cas de fortes pluies (pluie décennale) sera dirigé vers le réseau collecteur pluvial, s'il existe.

3 – Défense incendie

La défense incendie doit pouvoir être assurée conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

CHAPITRE IX - ZONE N

Extrait du rapport de présentation :

La zone naturelle N comprend les secteurs de la commune protégés en raison de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique ; de leur caractère d'espaces naturels.

La zone naturelle N comprend plusieurs secteurs :

- Nr, correspondant aux réservoirs de biodiversité,
- Nbi, correspondant aux secteurs d'habitat en zone rouge inconstructible du PPRI,
- Ni et Nj, correspondant aux secteurs situés dans le champ d'expansion des crues de la zone naturelle,
- Nbi, correspondant aux secteurs d'habitat en zone rouge inconstructible du PPRI,
- Nei, correspondant aux secteurs d'équipements en zone rouge inconstructible du PPRI,
- Nxi, correspondant aux secteurs d'activités en zone rouge inconstructible du PPRI,
- NL et NLi, correspondant aux secteurs de loisirs en zone rouge inconstructible du PPRI,
- Npvi, correspondant au secteur de remblai de Faurecia pouvant accueillir des panneaux photovoltaïques, en zone inondable.

Dans les secteurs inondables, il convient de respecter le règlement du Plan de Prévention des Risques d'Inondation de l'Aron et de ses affluents approuvé par arrêté préfectoral en date du 10 avril 2015, en sus du règlement du PLU.

I - DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITES

ARTICLE 1– DESTINATION DES CONSTRUCTIONS ET AFFECTATION DES SOLS AUTORISEES, INTERDITES OU SOUMISES A CONDITION

Destinations et 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		✓	
Equipements d'intérêt collectif et services publics			
Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	✓		
Locaux techniques et industries des administrations publiques et assimilés		✓	
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	✓		

ARTICLE N 2 – AUTRES OCCUPATIONS DU SOL INTERDITES

- a - L'ouverture de carrières ;
- b - Les dépôts de véhicules hors d'usage et les dépôts de ferraille, matériaux divers et de déchets.
- c - Les centrales photovoltaïques au sol, à l'exception du secteur Nxi.
- d - Les Parcs Résidentiels de Loisirs (PRL), les villages de vacances, les terrains de camping et de caravaning, les Habitations Légères de Loisirs (HLL), les nouveaux garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles.
- e - Dans les secteurs situés en zone inondable, sont aussi interdits :
 - Les installations d'établissements sensibles ;
 - La création de sous-sols ;
 - La création de terrains aménagés spécialement pour l'accueil des campeurs et des caravanes ;
 - La création de remblais ;
 - Les nouvelles activités de stockage et de fabrication de produits dangereux polluants ou flottants autres que ceux destinés à l'usage domestique ;
 - L'implantation de bâtiments d'élevage hors-sol ;
 - La création de murs bahuts ou pleins.

ARTICLE N 3 – LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS

1 – Dans la zone N proprement dite, sont autorisées les constructions suivantes sous réserve de ne pas porter pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages et de remplir les conditions énoncées et de respecter le règlement du PPRi dans les secteurs indicés « i » :

- a - Les constructions nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif mentionnés dans le tableau e l'article A1 (à l'exception des centrales photovoltaïques au sol règlementées à l'alinéa b) à condition qu'elles ne puissent techniquement pas être implantées en dehors de la zone dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière de l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
- b - L'installation de centrales photovoltaïques au sol pourra être autorisée sur des terrains ayant un faible potentiel agronomique (terrain non déclaré à la PAC, étude du sol prouvant le faible potentiel agronomique...) ou si le projet intègre une dimension de valorisation agricole de la parcelle (projet agricole économiquement viable). Dans tous les cas, l'insertion dans le site doit être assurée par le maintien d'au moins une partie de la végétation existante ou la plantation d'écrans végétaux...
- c - L'installation de centrales photovoltaïques au sol pourra être autorisée sur des terrains ayant un faible potentiel agronomique (terrain non déclaré à la PAC, étude du sol prouvant le faible potentiel agronomique...) ou si le projet intègre une dimension de valorisation agricole de la parcelle (projet agricole économiquement viable). Dans tous les cas, l'insertion dans le site doit être assurée par le maintien d'au moins une partie de la végétation existante ou la plantation d'écrans végétaux...
- d - Les bâtiments d'exploitation agricole. Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées.
- e - Le changement de destination des bâtiments désignés au plan de zonage, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. Lors de l'instruction des permis de construire, le changement de destination est soumis, en zone naturelle, à l'avis conforme de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites.
- j - L'extension des constructions à usage d'habitation existantes à la date d'approbation du présent document d'urbanisme et la construction de leurs annexes suivant les conditions suivantes :
 - o Zone d'implantation : les annexes ne pourront pas être éloignées de plus de 30 m de la construction principale.
 - o Conditions de hauteur : l'extension d'une construction à usage d'habitation ne dépassera pas la hauteur au faîtage de la construction existante et les annexes ne peuvent dépasser 5 mètres au faîtage.

- Condition d'emprise : l'extension des bâtiments d'habitation existants est limitée à une augmentation de la surface de plancher de 30% ou 30 m², en choisissant la solution la plus favorable (sans augmentation du nombre de foyers) et l'emprise au sol d'une annexe est limitée à 30 m².
- Condition de densité : les différentes constructions ne doivent pas occuper une emprise au sol supérieure à 30% de la superficie de l'unité foncière et le nombre d'annexes est limitée à 4.

2 – Dans le secteur Ni et Nj, les occupations et utilisations du sol autorisées ci-dessus ne le sont qu'à condition de respecter le règlement du PPRI.

3 – Dans le secteur NL, sont aussi autorisés :

Les aménagements d'espaces de plein air et les constructions et installations relatives aux activités de tourisme et de loisirs.

4 – Dans le secteur NLi, seuls sont autorisés :

- a - Les aménagements d'espaces de plein air, avec des constructions restreintes aux locaux sanitaires et techniques indispensables à l'activité prévue, non destinés à une occupation humaine permanente, et d'une emprise au sol maximale de 50 m².
- b - A l'intérieur du camping municipal, sans augmentation de la capacité d'accueil de l'établissement :
 - La construction d'équipements communs non destinés à une occupation humaine permanente,
 - L'installation d'entités démontables, transportables ou mobiles qui peuvent être évacuées en cas de crue.
- c - A l'intérieur de la piscine municipale de Cercy-la-Tour, la construction d'équipements communs non destinés à une occupation humaine permanente.
- d - Les constructions et installations relatives aux activités de tourisme liées au canal du Nivernais ou à la véloroute, non destinés à une occupation permanente,
- e - Les parkings non couverts avec un revêtement résistant à l'inondation, poreux ou raccordé à un dispositif de stockage et de traitement, avec un mode de gestion approprié concernant l'alerte et la mise en sécurité des véhicules et des usagers.

5 - Dans le secteur Nbi, seuls sont autorisés :

- a - Les reconstructions selon les modalités édictées dans le PPRI, si l'inondation n'est pas la cause de la destruction ;
- b - La surélévation et l'extension des constructions existantes, sans création de nouveaux logements, selon les modalités édictées dans le PPRI.
- c - Les constructions annexes et indépendantes des constructions existantes d'une surface inférieure ou égale à 25 m² d'emprise au sol (abris de jardin, abris à bois, locaux techniques de piscines, garages...).
- d - Les piscines enterrées.
- e - Les infrastructures strictement nécessaires au fonctionnement des services publics s'il est démontré techniquement que le projet ne peut être réalisé hors zone inondable ou dans une zone d'aléa plus faible.

6 - Dans le secteur Nei, seules sont autorisées, les constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif et en particulier : les systèmes de traitement des eaux usées, installations et aménagements légers sportifs ou de loisirs... s'il est démontré techniquement que le projet ne peut être réalisé hors zone inondable ou dans une zone d'aléa plus faible.

7 - Dans le secteur Nxi, seuls sont autorisés :

- a - Les parkings non couverts avec un revêtement résistant à l'inondation, poreux ou raccordé à un dispositif de stockage et de traitement, avec un mode de gestion approprié concernant l'alerte et la mise en sécurité des véhicules et des usagers.
- b - Les autres infrastructures strictement nécessaires au fonctionnement des services publics s'il est démontré techniquement que le projet ne peut être réalisé hors zone inondable ou dans une zone d'aléa plus faible.
- c - La surélévation et l'extension des constructions existantes.
- d - Les reconstructions selon les modalités édictées dans le PPRI, si l'inondation n'est pas la cause de la destruction.
- e - Les constructions annexes et indépendantes des constructions existantes, d'une surface inférieure à 25 m².
- f - Les centrales photovoltaïques au sol peuvent être installées si le PPRI les autorise.

9 - Dans le secteur Nr, seules sont autorisées, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière et qu'elles ne peuvent être installées en dehors du secteur Nr :

- a - Les constructions et installations nécessaires aux services et réseaux publics ou d'intérêt collectif (à l'exception des centrales photovoltaïques au sol),
- b - Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation forestière.

II - CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

ARTICLE N 4 – IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES

- a - Les constructions doivent s'implanter à au moins 5 mètres de l'alignement des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation automobile.
- b - Toutefois, une implantation différente peut être admise dans le cas de :
 - o Annexes, piscines et terrasses non couvertes.
 - o L'aménagement, l'extension ou la reconstruction d'une construction existante suivant un retrait différent, en reprenant le même retrait.
 - o Raisons de sécurité (visibilité, circulation, lutte contre l'incendie...).

ARTICLE N 5 – IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

- a - Les constructions peuvent s'implanter sur limites séparatives.
- b - A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à trois mètres ($L = H/2 > 3$ mètres).
- c - Toutefois, une implantation différente peut être admise dans le cas de :
 - o L'aménagement, l'extension ou la reconstruction d'une construction existante suivant un retrait différent, en reprenant le même retrait.
 - o D'une construction d'une hauteur inférieure à 3,5 mètres et d'une emprise inférieure à 20 m².
 - o Piscines et terrasses non couvertes.

ARTICLE N 6 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

- a - La hauteur maximale des constructions est fixée à 10 mètres à l'égout du toit dans les secteurs Nbi, Nei et NLi.
- b - Les constructions à usage d'habitation doivent comporter un niveau habitable au-dessus des plus hautes eaux connues.
- c - Toutefois, une hauteur supérieure peut être admise dans le cas de :
 - o L'aménagement, l'extension ou la reconstruction d'une construction existante ayant une hauteur supérieure, en reprenant la même hauteur.
 - o Eléments techniques nécessaires à la construction.
 - o Une construction voisine d'une hauteur supérieure, en reprenant la même hauteur.
- d - La hauteur des constructions à usage agricole ou forestier n'est pas règlementée.
- e - Dans la zone N proprement dite et le secteur Ni, l'extension d'une construction à usage d'habitation ne dépassera pas la hauteur au faîtage de la construction existante et les annexes ne peuvent dépasser 5 mètres au faîtage.

ARTICLE N 7 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

- a - Dans la zone N proprement dite, l'emprise au sol de l'ensemble des constructions à usage autre qu'agricole ne doit pas être excéder 30% de la superficie de l'unité foncière.
- b - Dans la zone N proprement dite, l'emprise des bâtiments d'habitation existants est limitée à une augmentation de la surface de plancher de 30% ou 30 m², en choisissant la solution la plus favorable.
- c - Dans les secteurs inondables, l'emprise au sol des constructions devra respecter les seuils fixés par le règlement du PPRI.

ARTICLE N 8 – OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

- a - Les constructions privilégieront une conception et une consommation d'énergie, compatibles avec le concept de développement durable. L'emploi d'énergies renouvelables, économes et non polluantes sera privilégié. Dans la mesure du possible, les projets s'inscriront dans une démarche de développement durable et participeront par leur architecture à la mise en œuvre des objectifs de haute qualité environnementale : orientation des façades et des surfaces extérieures, valorisation des apports solaires (pour limiter le chauffage) et de la ventilation naturelle (pour éviter la climatisation), dimension et performance thermique des ouvertures et des occultations, utilisation de la lumière du jour pour limiter la consommation électrique, isolation par l'extérieur (économie d'énergie), énergies renouvelables, capteurs solaires...
- b - En cas de démolition, Les projets devront limiter la consommation d'énergie grise en optimisant la réutilisation de matériaux surplace.
- c - Pour les nouvelles constructions à usage d'habitation, il est conseillé de prévoir un système individuel de récupération et stockage des eaux pluviales.

ARTICLE N 9 – QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

I – GENERALITES

RAPPEL

- Article R111-27 du code de l'urbanisme : « 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 ».
- L'église est classé à l'inventaire des monuments historiques depuis le 7 juillet 1987 et génère un périmètre de protection autour du bâtiment (servitude AC1) reportée sur le plan des servitudes d'utilité Publique.
- Les constructions repérées au plan comme éléments du paysage à préserver au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme font l'objet de prescriptions particulières présentées ci-après (voir aussi I – Dispositions générales).

RECOMMANDATIONS pour limiter l'impact sur l'environnement

- Recommandation : Pour toute demande d'autorisation concernant un bâtiment à l'intérieur d'un périmètre de protection d'un monument historique, il est conseillé de consulter au préalable l'Unité Départementale de l'Architecture et du Patrimoine de la Nièvre.
- Les constructions privilégieront une conception et une consommation d'énergie, compatibles avec le concept de développement durable. L'emploi d'énergies renouvelables, économes et non polluantes sera privilégié.
- Dans la mesure du possible, les projets s'inscriront dans une démarche de développement durable et participeront par leur architecture à la mise en œuvre des objectifs de haute qualité environnementale : orientation des façades et des surfaces extérieures, valorisation des apports solaires (pour limiter le chauffage) et de la ventilation naturelle (pour éviter la climatisation), dimension et performance thermique des ouvertures et des occultations, utilisation de la lumière du jour pour limiter la consommation électrique, isolation par l'extérieur (économie d'énergie), énergies renouvelables, capteurs solaires...
- Les constructions nouvelles ou les extensions de constructions existantes doivent s'inspirer de la volumétrie et de l'implantation des constructions existantes, notamment par rapport à la pente du terrain et aux voies de desserte. Leur volumétrie doit être en harmonie avec les bâtiments environnants afin de respecter la silhouette globale du bâti.

- a - Des dispositions différentes des règles énoncées dans cet article sont autorisées lorsqu'elles résultent d'un projet de création architecturale élaboré, d'une nécessité technique imposée par une architecture bioclimatique ou de l'usage de techniques écologiques (énergie renouvelable...). Cependant, ces projets, élaborés dans un esprit d'innovation et d'expérimentation, doivent tout de même tenir compte des qualités du tissu bâti et du paysage naturel dans lequel ils s'insèrent.
- b - Les pastiches d'architecture archaïque (colonnes...) ou étrangère à la région (mas provençal, chalet suisse...) sont interdits.
- c - Les vérandas sont autorisées à condition qu'elles ne dénaturent pas la construction existante, tant par leur aspect que par leur volume.

III - TOITURES

RECOMMANDATIONS pour limiter l'impact sur l'environnement

- Les toitures des constructions, bâtiments annexes ou extensions de constructions existantes doivent respecter le caractère dominant des constructions avoisinantes.

1 - Pour les constructions agricoles et forestières

Non réglementé.

2 - Pour les constructions à usage d'habitation

- a - Pour les constructions anciennes traditionnelles et constructions pavillonnaires dites « traditionnelles », les toitures doivent être réalisées avec des matériaux d'aspect et de couleur similaire à l'ardoise ou à la tuile de terre cuite (nuance vieille tuile). Les toitures doivent avoir deux pans dont la pente sera comprise entre 40° et 45°, pour se rapprocher de la pente de toit des constructions traditionnelles.
- b - Pour les bâtiments annexes et les extensions adossés à la construction ou à la limite parcellaire, la toiture peut ne présenter qu'un seul pan d'une pente inférieure.
- c - Ces dispositions ne s'appliquent pas aux vérandas et aux extensions de constructions existantes.
- d - Les toitures-terrasses sont admises dans le cadre d'un projet de création architecturale étudiée à condition de ne pas porter atteinte au site. Elles doivent être traitées avec des matériaux de revêtement autre qu'une simple protection d'étanchéité. Des revêtements de type jardin (végétalisation, gazon, dallage, plantation...) seront privilégiés.

IV - FAÇADES

RECOMMANDATIONS pour limiter l'impact sur l'environnement

Doivent être employés des matériaux et techniques adaptés à la nature du bâti et des matériaux de construction, au caractère architectural et en rapport avec l'environnement.

1 - Pour les constructions agricoles

- a - Les bardages en matériaux métalliques seront de teinte mate, avec des tons d'enduits identiques aux bâtiments à usage d'habitation.
- b - Les bardages en bois sont recommandés.

2 - Pour les constructions à usage d'habitation

- a - L'emploi à nu des matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un enduit ou d'un parement est interdit (briques creuses, agglomérés, parpaings...). Les soubassements en agglomérés doivent être enduits ou masqués.

- b - Les enduits retrouveront les teintes traditionnelles locales (enduit à la chaux utilisant les sables locaux, les sables de Loire) et ne doivent donc pas être trop clairs mais se rapprocher de ton beige ocré, terre. Les couleurs vives sont interdites.

V - CLOTURES

RECOMMANDATIONS pour limiter l'impact sur l'environnement

- Les clôtures ne sont pas obligatoires et les terrains peuvent rester ouverts, surtout s'ils sont en contact avec la campagne environnante.
-
- a - Les murs de pierre existants en clôture doivent être conservés et restaurés ou rebâties si nécessaire à l'identique. Seules les adaptations mineures nécessaires à l'accès de la construction, telle que le déplacement ou l'ouverture de porte ou portail, sont autorisées en reprenant les dispositifs adaptés au caractère de l'ouvrage. Les ouvertures devront être traitées, avec ou sans système de fermeture (ne pas laisser de murs effondrés...).
 - b - L'emploi à nu des matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un enduit ou d'un parement est interdit.
 - c - Si un grillage est utilisé (seul ou en rehausse d'un mur), il sera doublé d'une haie d'essences locales diverses ou de plantes grimpantes).
 - d - Les clôtures doivent obligatoirement permettre le passage de la petite faune (sauf en cas de semis forestier à protéger) soit par :
 - un grillage à maille lâche (supérieur à 100x100 mm, type grillage à mouton),
 - un espace libre de 20 cm au-dessus du sol
 - des ouvertures régulières (tous les 5 à 10 m) de 100x100 mm ou 120 mm de diamètre, au ras du sol dans les murs ou grillages.

ARTICLE N 10 – TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

- a - Les espaces libres aux abords de la construction doivent être traités avec un soin particulier de manière à participer à son insertion dans le site, à l'amélioration du cadre de vie et à la gestion de l'eau pluviale.
- b - Les projets de constructions doivent respecter au maximum le principe de la conservation des éléments paysagers existants et des plantations présentant un intérêt, en particulier les haies et les arbres d'essences locales. Les arbres ne nécessitant pas d'être abattus pour la réalisation de la construction et de sa desserte doivent être préservés sauf si leur suppression est rendue nécessaire pour des raisons sanitaires ou de sécurité. Tout arbre de haute tige abattu doit être remplacé par un arbre de haute tige d'essence locale ou adapté au changement climatique.
- c - Les haies seront composées de plusieurs essences locales feuillues d'aspects divers (persistants et non persistants, différentes périodes de floraison) pour former une haie champêtre se rapprochant des haies bocagères traditionnelles. (Voir conseil en annexe).
- d - Les espaces libres autour des constructions (dont les allées, stationnement, terrasses...) doivent permettre l'infiltration des eaux de pluie par des éco-aménagements sous la forme d'espaces verts de pleine-terre, de sol poreux et perméables (gravillons, béton drainant, dalles alvéolaires type « evergreen », pavés à joints enherbés...

ARTICLE N 11 – STATIONNEMENT

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

III – DISPOSITIONS RELATIVES AUX EQUIPEMENTS ET RESEAUX

ARTICLE N 12 – DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

I – Accès

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

II – Voirie

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

ARTICLE N 13 – DESSERTE PAR RESEAUX

I – Eau potable

- a - Toute construction ou installation qui, de par sa destination, nécessite l'alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes.
- b - En l'absence de réseau collectif, toute construction ou installation qui le nécessite doit être alimentée en eau potable par captage, forage ou puits particulier, conformément à la réglementation en vigueur et après déclaration à l'autorité sanitaire.
- c - Tous travaux de branchement à un réseau d'alimentation en eau potable non destinés à desservir une installation existante ou autorisée sont interdits.

II – Assainissement

1 -Eaux usées

- a - Toute construction ou installation doit évacuer ses eaux et matières usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement, en respectant les caractéristiques de ce réseau.
- b - En l'absence de réseau collectif ou dans l'impossibilité technique de se raccorder à celui-ci, les eaux usées doivent être traitées par un dispositif d'assainissement non collectif adapté aux caractéristiques du terrain. Le dispositif d'assainissement non collectif doit pouvoir être déconnecté, pour un raccordement direct de la construction ou de l'installation au réseau collectif si ce dernier est créé.
- c - Dans le cas de rejets non domestiques, un pré-traitement des eaux usées pourra être demandé avant le rejet dans le réseau collectif.

2 - Eaux pluviales

- a - La gestion des eaux pluviales ou assimilées sera assurée sur l'unité foncière par des aménagements à la charge du propriétaire pour l'infiltration et la récupération des eaux pluviales. Ces dispositifs doivent être adaptés à l'opération et au terrain et peuvent nécessiter la construction d'ouvrages spécifiques tels que les bassins de rétention.
- b - Seul le surplus en cas de fortes pluies (pluie décennale) sera dirigé vers le réseau collecteur pluvial, s'il existe.

3 – Défense incendie

La défense incendie doit pouvoir être assurée conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

Définitions du lexique national d'urbanisme

ANNEXE

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.

BATIMENT

Un bâtiment est une construction couverte et close.

CONSTRUCTION

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.

CONSTRUCTION EXISTANTE

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.

EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol correspond à la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus. Toutefois, les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises sont exclus, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements.

EXTENSION

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.

FAÇADE

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.

GABARIT

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.

HAUTEUR

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.

LIMITES SEPARATIVES

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

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.

VOIES OU EMPRISES PUBLIQUES

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.