

COMMUNE DE SAINT-LEGER-DES-VIGNES



PLAN LOCAL D'URBANISME

P.L.U.

REGLEMENT

(septembre 2003)

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

Document modifié

SOMMAIRE

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

TITRE 4

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

CHAPITRE 9

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A

Caractère de la Zone A

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

La zone A comporte deux secteurs particuliers :

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

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

Article A 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- a - les occupations et utilisations du sol autres que celles mentionnées à l'article A2.
- b - les occupations visées à l'article A2, mais ne satisfaisant pas aux conditions énoncées dans les articles ci-après.
- c - dans le secteur Ax : les affouillements du sol ; l'ouverture de carrières.
- d - dans le secteur Ai : les occupations du sol non autorisées par le PPRI.

Article A 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES

I - Rappels

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

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

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

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

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

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

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

II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article A 3 - ACCES ET VOIRIES

I - Accès

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

II - Voirie

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

Article A 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

I - Eau potable

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

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

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

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

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

b - Eaux pluviales

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

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

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

Article A 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

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

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

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

Implantation différente :

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

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

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

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

Implantation différente :

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

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

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

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

Article A 9 - EMPRISE AU SOL

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

Article A 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

I - Hauteur maximale

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

II - Cette hauteur ne peut être dépassée que :

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

Article A 11 - ASPECT EXTERIEUR

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

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

Article A 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

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

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

Espaces boisés classés

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

Obligation de préserver

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

Obligation de planter

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

III - POSSIBILITE MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article A 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.