

Pièce n° **3****COMMUNE DE SAINT-FLORENTIN****PLAN LOCAL D'URBANISME****REGLEMENT**

P.L.U. :

Prescrit	P.A.D.D. débattu le	Arrêté le	Mis à l'enquête le	Approuvé le
4 octobre 2004	25 juin 2007	22 octobre 2007	3 juin 2008	12 décembre 2008

P.O.S. de 1976 à 2004 :  
DDE de l'YONNE  
DIRECTION DEPARTEMENTALE DE L'EQUIPEMENT  
POS approuvé le 16 avril 1976  
Révision n°1 : 11 mai 1989  
Révision n°2 : 26 février 1998  
Révision : 2 mars 2001

P.L.U. :  
Service Urbanisme, Commune de SAINT-FLORENTIN  
GHECO urbanistes, B.WAGON

**TITRE I**

***DISPOSITIONS GENERALES***

## ZONE UE

La zone UE est une zone uniquement destinée aux constructions à usage d'activité (industrie, artisanat, commerce,...) où les capacités des équipements publics existants ou en cours permettent de les admettre immédiatement.

Les aménagements, les extensions et les nouvelles constructions y sont autorisés.

Elle comprend le secteur UEa qui est réservée à des activités peu nuisantes.

Et le secteur UEd, situé dans le périmètre de protection du centre empriseur de gaz.

- Zones inondables : des restrictions à l'utilisation et à l'occupation des sols, y compris pour les clôtures, sont déterminées dans les zones inondables qui sont indicés **i1** ou **i2** aux appellations de zones ou secteurs:

- Les secteurs indicés i1 correspondent à la zone rouge du plan et du règlement du projet PPRN,
- Les secteurs indicés i2 correspondent à la zone bleue du plan et du règlement du projet de PPRN.

Ce sont toujours les dispositions du règlement du PPRI qui s'appliquent au PLU.

### Rappel

Le Conseil Municipal a décidé de soumettre les clôtures à déclaration, à la date d'approbation du PLU, en application de l'article L. R 421-12-d du Code de l'Urbanisme (décret du 5 janvier 2007).

« Art. \*R. 421-28. – Doivent être précédés d'un permis de démolir les travaux ayant pour objet de démolir ou de rendre inutilisable tout ou partie d'une construction :

.../...

« e) Identifiée comme devant être protégée par un plan local d'urbanisme, en application du 7o de l'article L. 123-1, comme constituant un élément de patrimoine ou de paysage à protéger et à mettre en valeur.

La démolition totale des **constructions anciennes mentionnées au plan** par une teinte rouge portée sur l'immeuble et une étoile rouge, en application des articles L.123-1-7 et R 123-11-h du Code de l'Urbanisme, est interdite « pour des motifs d'ordre culturel et historique »; l'article 11 définit les « prescriptions de nature à assurer leur protection. ».

## ARTICLE UE 1 – LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites :

- les constructions, à destination de :
  - habitation, sauf dans les conditions fixées à l'article 2
  - hôtel
  - bureaux en secteur UEd
  - commerce en secteur UE
  - commerce dans les conditions fixées à l'article 2
  - exploitation agricole ou forestière
- le stationnement isolé des caravanes
- les carrières
- les affouillements et les exhaussements de sols visés non liés à la construction
- les terrains de camping, de caravanage
- les habitations légères de loisirs
- les dépôts de toute nature

De plus, sont interdits, en secteur UEd, les lieux de rassemblement de personnes, les immeubles de grande hauteur ou formant mur rideau et les nouveaux établissements recevant du public (Cf arrêté préfectoral du 10/02/1993).

A l'intérieur des parcs et espaces verts à conserver, en application de l'article L.123-1-7 figurés au plan de zonage, par une trame à petits points, les constructions sont interdites, sauf les occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières mentionnées à l'article 2.

## ARTICLE UE 2 - LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

**Sont admises les occupations et utilisations du sol suivantes, si elles respectent les conditions ci-après,**

- Les installations et aménagements définis à l'article R.421-19 du Code de l'Urbanisme sont admis s'ils sont liés à la réalisation des occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone.
- Les entrepôts commerciaux dont la surface n'excède pas 500m<sup>2</sup> S.H.O.B.
- Les constructions à usage d'habitation, et de service nécessaires à la surveillance ou le gardiennage des établissements, sauf en secteur UE d où ne sont admis que les locaux de gardiennage, à condition qu'elles soient intégrées dans le volume de la construction d'activité ou commerciale.

En secteur UEa, seules sont autorisées les installations classées en 1<sup>ère</sup> classe.

En secteur UEd, les établissements à usage d'activités et de commerce ne doivent employer qu'un faible effectif salarié et doivent être dotés de moyens et de procédures d'intervention appropriés aux risques occasionnés par la présence du centre emplisseur de gaz.

A l'intérieur des parcs et espaces verts à conserver figurés au plan, par une trame à petits points, les occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières sont :

- les aménagements légers non bâtis ne nuisant pas au caractère paysager des lieux,
- l'extension mesurée des constructions existantes, sans création de S.H.O.N.,
- un abri de jardin et un garage, n'excédant pas 3,50m de hauteur, et sur une surface équivalente au plus à 19m<sup>2</sup>,
- les aires de sports et loisirs, piscines non couvertes,
- les aires de stationnement sous boisé (1 arbre haute tige pour 80m<sup>2</sup>),
- les aménagements précaires sont autorisés s'ils ne sont pas susceptibles d'apporter des nuisances durables à la végétation.

Dans les zones de prévention des risques d'inondation, portées au plan par un indice i, les dispositions du règlement du PPRI s'appliquent.

## ARTICLE UE 3 – LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

### 1 - Accès

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée par un acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code civil. Cette servitude doit être de six mètres de largeur minimum.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présente une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur la voie publique.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

**Zone UE**

Hors agglomération, toute construction ou utilisation nouvelle du sol prenant un accès direct sur la RN n°77 ou la route départementale n°905, c'est-à-dire autrement que par l'intermédiaire d'une voie aboutissant à un carrefour aménagé, est interdite, exception faite toutefois des installations nécessaires à l'exploitation de la route telles que les distributions de carburant.

## *II - Voirie*

Les voies privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie (cf. l'arrêté préfectoral du 25 juillet 2007).

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir, leur plateforme ne peut être d'une largeur inférieure à 10 mètres lorsqu'elles sont ouvertes à la circulation automobile.

Les voies publiques ou privées se terminant en impasse sont interdites, sauf impossibilité technique ou si elles sont le fruit d'un parti d'aménagement délibéré et cohérent ; dans ce cas elles doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour et au-delà de 30,00m doivent disposer d'une aire de retournement. Dans le cas contraire, les voies en impasse ne peuvent être autorisées qu'à titre temporaire.

## **ARTICLE UE 4 – LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT**

### *I - Eau potable*

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

### *II - Assainissement*

#### **1 - Eaux usées**

Toute construction à usage d'habitation ou d'activité doit être raccordée au réseau public d'assainissement.

L'évacuation des eaux industrielles dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un pré traitement.

Les eaux usées ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux pluviales, les fossés ou les cours d'eau.

#### **2 - 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 qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Tout rejet direct en rivière est soumis à autorisation du service chargé de la police des eaux.

### *III - Electricité & téléphone*

Les réseaux d'électricité et de téléphone ainsi que les branchements doivent être, dans la mesure du possible, réalisés en souterrain ou posés en façade.

Dans les secteurs inondable, les réseaux de toute nature, situés au-dessous de la cote de référence devront être étanches ou déconnectables et les réseaux de chaleur devront être équipés d'une protection thermique insensible à l'eau.

#### ARTICLE UE 5 – LA SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Sans objet

#### ARTICLE UE 6 – L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent s'implanter à une distance de l'axe des voies au moins égale à 15 mètres.

Toutefois,

- les annexes de faible importance, les halles d'exposition et les portiques éventuels nécessaires à l'équipement des accès et des parcs de stationnement peuvent être implantés à l'alignement ou en recul de celui-ci en respect du plan d'alignement ou des marges de reculement prévues au plan de zonage.
- Lorsque l'unité foncière est située en bordure de deux voies ou plus, le recul de plus de 15.00 m s'applique sur la voie majeure (voie départementale ou voie communale la plus fréquentée), la construction peut être implantée à l'alignement ou en retrait par rapport à l'alignement sur les autres voies.

Les limites sur voies privées, des parcelles ne s'y desservant pas sont considérées comme des limites parcellaires. Dans les autres cas, elles sont assimilées à des alignements sur voie publique.

En bordure des voies, les clôtures doivent être édifiées à l'alignement.

#### ARTICLE UE 7 – L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Sous réserve des dispositions de l'article UE 6 :

- les constructions doivent s'implanter à une distance au moins égale à 5 mètres des limites aboutissant aux voies ;
- les constructions doivent s'implanter à une distance au moins égale à 5 mètres des limites de fond de propriété.

Des adaptations pourront, éventuellement, être accordées après avis de la direction départementale des services incendie et secours.

#### ARTICLE UE 8 – L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

La distance de tout point d'une construction au point le plus bas et le plus proche d'une autre construction doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à quatre mètres, huit mètres si les deux murs en vis à vis comportent des baies principales servant à l'éclairage des pièces d'habitation.

#### ARTICLE UE 9 – L'EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol des constructions est limitée à 0,50.

Dans les secteurs indicés i1, qui correspondent à la zone rouge du plan et du règlement du projet PPRN :

Les projets nouveaux :

Sont admis au-dessus de la cote de référence :

**Zone UE**

- les surélévations des constructions existantes pourront être admises sans augmentation de l'emprise au sol et sans création de logement supplémentaire.
- les reconstructions, si l'inondation n'est pas la cause du sinistre et s'il n'y a pas d'augmentation de l'emprise au sol  
Sont admis :
  - les bâtiments destinés à l'aménagement d'espaces de plein air si l'emprise au sol des bâtiments ne dépasse pas 100 m<sup>2</sup> (superficie totale accordée pour l'ensemble des permis déposés pour un bâtiment).
  - Les aménagements publics, légers et limités à une superficie de 30 m<sup>2</sup>.
  - L'aménagement des campings existants s'il n'y a pas d'augmentation de l'emprise au sol

En ce qui concerne les biens existants :

Sont admis

- L'aménagement des constructions à usage de logement, d'hébergement, à condition de ne pas augmenter la capacité d'accueil
- L'aménagement des constructions de type commerces, artisanat, entrepôts, locaux industriels, bureaux, établissements scolaires et sportifs s'il n'augmente pas le nombre de personnes exposées au risque

Dans les secteurs indicés i2 qui correspondent à la zone bleue du plan et du règlement du projet de PPRN, en ce qui concerne les projets nouveaux :

Sont admis au-dessus de la cote de référence :

- La création de nouvelles aires de stockage ne devra pas excéder 5 000 m<sup>2</sup>.

Sont admis

- les bâtiments destinés à l'aménagement d'espaces de plein air sont admis si l'emprise au sol des bâtiments ne dépasse pas 100 m<sup>2</sup> (superficie totale accordée pour l'ensemble des permis déposés pour un bâtiment).
- Les aménagements publics, légers et limités à une superficie de 30 m<sup>2</sup>.
- L'aménagement des campings existants s'il n'y a pas d'augmentation de l'emprise au sol.

## ARTICLE UE 10 – LA HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

Sur les terrains en pente, les façades des bâtiments sont partagées en sections nivelées de vingt mètres maximum dans le sens de la pente.

Lorsque le bâtiment est édifié en bordure d'une voie publique, ouverte à la circulation automobile, la distance comptée horizontalement de tout point de l'immeuble au point le plus proche de l'alignement opposé doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points. Lorsqu'il existe une obligation de construire en retrait de l'alignement, la limite de ce retrait se substitue à l'alignement. Il en est de même pour les constructions élevées en bordure des voies privées carrossables leur servant de desserte, la largeur de la voie privée étant assimilée à la largeur réglementaire des voies publiques.

Lorsque la construction est édifiée à l'angle de deux voies d'inégales largeurs, il est admis que sur une longueur qui n'excède pas 15 mètres, le bâtiment à édifier sur la voie la plus étroite ait la même hauteur que sur la voie la plus large.

La hauteur maximum d'une construction est de 10,00 à l'égout de toiture ou à l'acrotère de terrasse et de 15 mètres au faîtage.

Toutefois, cette hauteur peut être dépassée si l'activité abritée par la construction l'impose, sous réserve de prescriptions spéciales concernant l'aspect de la construction.

## ARTICLE UE 11 – L'ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET L'AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

### *I - Forme des constructions*

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, un équilibre de proportion et une unité d'aspect en harmonie avec le paysage environnant.

Tout style étranger à la région (chalet savoyard, ferme normande...) ou incompatible avec le site est interdit.

Les agrandissements des constructions existantes doivent être réalisés dans le même style que la construction principale.

Les façades d'une longueur supérieure à 30 mètres doivent présenter des décrochements en volume ou des ruptures de coloris.

Les acrotères et frontons destinés à cacher la toiture sont interdits à moins de faire le tour du bâtiment.

### *II - Matériaux et revêtements :*

Les imitations de matériaux, les appareillages de fausse pierre, les éléments hétéroclites (roues de charrette....) et les motifs fantaisistes, notamment en béton moulé, sont interdits.

Les murs des constructions et des clôtures doivent être :

- 1) soit constitués par des matériaux naturels ou des matériaux moulés avec parements destinés à rester apparents ;
- 2) soit recouverts de matériaux naturels, d'un enduit (ton pierre ou mortier naturel) ou d'un matériau spécial de revêtement (bardage, céramique...).

Les matériaux ne présentant pas, par eux-mêmes, un aspect suffisant de finition (parpaings, briques, carreaux de plâtre...) doivent être recouverts d'un enduit ou d'un revêtement spécial pour façades.

Les couvertures et bardages en tôle de fer sont interdits sauf s'ils sont prélaqués et à condition de ne pas être utilisés pour les constructions à usage d'habitation, ainsi que l'emploi des tuiles rouge naturel, des matériaux ayant une couleur similaire et des tuiles mécaniques grand moule. L'emploi des plaques ondulées en fibre de ciment est interdit pour la couverture des constructions à usage d'habitation.

Les matériaux doivent être assemblés entre eux suivant les règles de l'art.

### *III - Les couleurs*

Les couleurs en contradiction avec celles de l'environnement sont interdites, notamment les tons vifs et le blanc pur. La dominante doit être claire, neutre ou se rapprocher de la couleur des matériaux naturels, tels que pierre, bois, terre cuite, ...

Les bois doivent être traités, peints ou vernis. Les fers doivent être protégés contre l'oxydation.

L'emploi de matériaux brillants n'est autorisé que pour un emploi partiel ne dépassant pas 20% de la surface totale.

### *V - Les clôtures*



a) Clôtures le long du domaine public

Les haies végétales doivent être plantées au moins à 0,50 mètre de la limite de parcelle lorsque leur hauteur ne dépasse pas deux mètres.

L'aspect des murets et des murs doit être en harmonie avec celui des façades. L'emploi d'éléments préfabriqués opaques est interdit.

Les murs bahuts, lorsqu'ils sont surmontés d'éléments à claire-voie ne sont autorisés que si leur hauteur moyenne est inférieure au tiers de la hauteur de la clôture.

L'absence de clôture est autorisée lorsque les espaces laissés visibles sont aménagés en espace vert.

b) Dans les secteurs inondables:

Dans les zones de prévention des risques d'inondation, portées au plan par un indice i, les dispositions du règlement du PPRI s'appliquent.

Ne sont admises que les clôtures ajourées sur les deux tiers de leur hauteur. Les parties pleines situées en pied de clôture devront présenter une hauteur maximum de 50 cm. Les clôtures existantes et implantées antérieurement à la date d'approbation du PPR pourront être reconstruites à l'identique.

## **ARTICLE UE 12 – LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT**

La superficie minimale à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 25 m<sup>2</sup> y compris les accès.

Les aires de stationnement ne peuvent présenter qu'au plus deux accès sur les voies publiques.

## **ARTICLE UE 13 - LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS.**

Les surfaces libres de toute construction doivent être plantées à raison d'au minimum un arbre de haute tige par 200 m<sup>2</sup> de parcelle.

Les aires de stationnement de surface doivent être plantées à raison d'un arbre au moins par 50 m<sup>2</sup> de terrain.

Les dépôts doivent être dissimulés par des écrans de verdure.

## **ARTICLE UE 14 – LE COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (R.123-10).**

Non réglementé.

## ZONE UL

La zone UL est une zone uniquement destinée aux constructions d'équipement publics ou privés tels qu'école, installations associatives, sportives, culturelles et administratives.

### Rappel

Le Conseil Municipal a décidé de soumettre les clôtures à déclaration, à la date d'approbation du PLU, en application de l'article R 421-12-d du Code de l'Urbanisme (décret du 5 janvier 2007).

« Art. \*R. 421-28. – Doivent être précédés d'un permis de démolir les travaux ayant pour objet de démolir ou de rendre inutilisable tout ou partie d'une construction :

.../...

« e) Identifiée comme devant être protégée par un plan local d'urbanisme, en application du 7o de l'article L. 123-1, comme constituant un élément de patrimoine ou de paysage à protéger et à mettre en valeur.

- Zones inondables : des restrictions à l'utilisation et à l'occupation des sols, y compris pour les clôtures, sont déterminées dans les zones inondables qui sont indicés **i1** ou **i2** aux appellations de zones ou secteurs:
  - Les secteurs indicés i1 correspondent à la zone rouge du plan et du règlement du projet PPRN,
  - Les secteurs indicés i2 correspondent à la zone bleue du plan et du règlement du projet de PPRN.

Ce sont toujours les dispositions du règlement du PPRi qui s'appliquent au PLU.

La démolition totale des **constructions anciennes mentionnées au plan** par une teinte rouge portée sur l'immeuble et une étoile rouge, en application des articles L.123-1-7 et R 123-11-h du Code de l'Urbanisme, est interdite « pour des motifs d'ordre culturel et historique »; l'article 11 définit les « prescriptions de nature à assurer leur protection. ».

## ARTICLE UL 1 – LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites :

- les constructions, à destination de :
  - habitation, sauf les logements destinés au gardiennage, les logements de fonction ou les logements intégrés à la fonction (pensionnat, foyers, etc)
  - hôtellerie,
  - industrie
  - exploitation agricole ou forestière
  - fonction d'entrepôt, sauf les entrepôts admis à l'article 2
- la création de garages/ateliers de réparation, serrurerie, métallurgie, chaudronnerie ou toute autre activité comparable générant des nuisances sonores.
- le stationnement isolé des caravanes
- les carrières
- les affouillements et les exhaussements de sols visés non liés à la construction
- les terrains de camping, de caravanage
- les habitations légères de loisirs
- Les dépôts de toute nature.