



Communauté de communes Terres de Bresse



Mai 2024

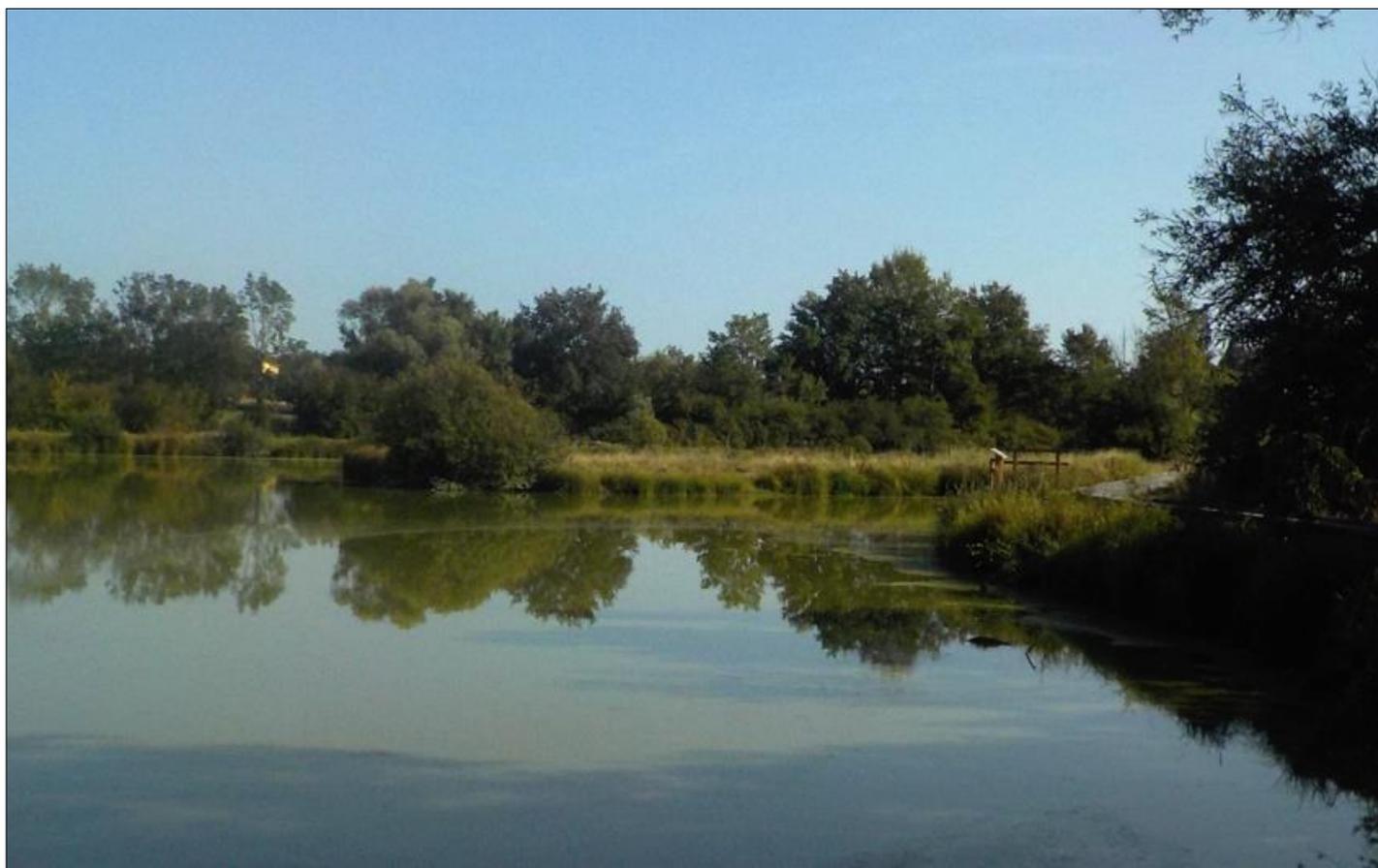


Élaboration du PLUi

5a – Règlement écrit – Approbation

Communauté de Communes
Terres de Bresse
Rue Wachenheim
71290 CUISERY
Tél. 03 85 32 30 07 - Fax 03 85 40 09 25

CC Terres de Bresse



**MOSAÏQUE
ENVIRONNEMENT**
Conseil & Expertise

mosaïque-environnement.com

Rédaction : Richard BENOIT

Cartographie : Etienne POULACHON

Photo de couverture : Mosaïque Environnement©



Agence Mosaïque Environnement

111 rue du 1er Mars 1943 - 69100 Villeurbanne tél. 04.78.03.18.18 - fax 04.78.03.71.51

agence@mosaique-environnement.com - www.mosaique-environnement.com

SCOP à capital variable – RCS 418 353 439 LYON

SOMMAIRE

I. PREAMBULE.....	1
I.A. Champ d'application territorial du plan.....	1
I.B. Portée respective du règlement À l'égard d'autres législations relatives À l'occupation des sols.....	1
I.B.1. Servitude d'utilité publique	1
I.B.2. Patrimoine archéologique	1
I.B.3. Assainissement collectif	2
I.C. Division du territoire en zones.....	2
I.D. Rappel du droit des tiers.....	4
I.E. Organisation du règlement.....	4
II. DISPOSITIONS GENERALES APPLICABLES À TOUTES LES ZONES	5
II.A. Dispositions particulières qui s'imposent au territoire de la communauté de communes.....	6
II.A.1. Les servitudes d'utilités publiques	6
II.A.2. Risque inondation.....	6
II.A.3. Aléa de retrait et de gonflement des argiles	7
II.A.4. Aléa sismique	7
II.A.5. Risque Radon	7
II.A.6. Secteurs affectés par le bruit des infrastructures :	8
II.A.7. Secteurs affectés par la présence d'ouvrage GRT gaz.....	8
II.B. Permis de démolir.....	9
II.C. Ravalement et autorisation d'urbanisme.....	9
II.D. Clôture et autorisation d'urbanisme.....	10
III. ARTICLES 1 ET 2 - Destination des constructions, usage des sols et nature d'activité.....	11
III.A. INTRODUCTION.....	11
III.B. Définitions générales.....	11
III.B.1. Constructions - Destination / Sous destination :	11
III.B.2. Aménagement :	16
III.B.3. Réhabilitation d'un bâtiment en ruine :	16
III.B.4. Reconstruction :	16

III.B.5. Constructions existantes dont la destination n'est pas autorisée par le règlement de la zone. :16	
III.B.6. Secteurs de préservation des commerces	17
III.B.7. Travaux liés à la bonne exploitation du réseau GRT gaz	17
III.C. Zone UA.....	18
III.D. Zone UB.....	21
III.E. Zone UBnd.....	25
III.F. Zone UHp.....	28
III.G. Zone UE.....	31
III.H. Zone UEf.....	33
III.I. Zone UL.....	36
III.J. Zone UX.....	39
III.K. ZONE AU.....	42
III.L. Zone 2AU.....	45
III.M. Zone 1AUX.....	47
III.N. Zone 2AUX.....	50
III.O. Zone A.....	52
III.P. Zone N.....	57
IV. ARTICLES 3 à 5 – Équipements et réseaux	63
IV.A. INTRODUCTION.....	63
IV.B. Définitions générales.....	63
IV.C. Règlement s'appliquant dans toutes les zones.....	65
IV.C.1. Article 3 – Desserte par les voies publiques ou privées.....	65
IV.C.2. Article 4 – Desserte par les réseaux.....	65
IV.C.3. Article 5 – Infrastructure et réseaux de communication électronique.....	67
V. ARTICLES 6 à 10 – Volumétrie et implantation des constructions ...	68
V.A. INTRODUCTION.....	68
V.B. Définitions générales.....	68
V.C. Zone UA.....	69
V.D. Zone UB.....	70
V.E. Zone UBnd.....	72
V.F. Zone UC.....	74
V.G. Zone UHp.....	76
V.H. Zone UE.....	78

V.I. Zone UEf.....	80
V.J. Zone UL.....	82
V.K. Zone UX.....	84
V.L. Zone 1AU.....	86
V.M. Zone 1AUX.....	88
V.N. Zone 2AU et 2AUX.....	90
V.O. Zone A.....	91
V.P. Zone N.....	93
VI. ARTICLES 11 à 12 – Qualité architecturale, environnementale et paysagère	95
VI.A. INTRODUCTION.....	95
VI.B. Définitions générales.....	95
VI.C. Règlement s’appliquant dans toutes les zones.....	97
VII. ARTICLES 13 à 15 – Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis	99
VII.A. INTRODUCTION.....	99
VII.B. Définitions générales.....	99
VII.C. Article 13 pour les zones UB, UC, UHp et 1AU.....	102
VII.D. Article 13 pour les zones UA, UBnd, UE, UEf, UL, 2AU, UX, 1AUX, 2AUX, A et N.....	103
VII.E. Article 14 pour toutes les zones.....	104
VII.F. Article 15 pour toutes les zones.....	105
VIII. ARTICLES 16 – Stationnement.....	106
VIII.A. INTRODUCTION.....	106
VIII.B. Définitions générales.....	106
VIII.C. Règlement s’appliquant dans toutes les zones.....	107
IX. ANNEXE - GLOSSAIRE.....	108

I. PREAMBULE

Le présent règlement est établi conformément aux dispositions des articles L151-8 à L151-42 et R151-9 à R151-50 du Code de l'Urbanisme.

Le règlement est opposable à toute construction nouvelle ou tout aménagement de construction existante, ainsi qu'aux aménagements et autres utilisations du sol régies par le code de l'urbanisme.

I.A. CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN

Le présent règlement s'applique au territoire de la Communauté de communes Terres de Bresse

I.B. PORTÉE RESPECTIVE DU RÈGLEMENT À L'ÉGARD D'AUTRES LÉGISLATIONS RELATIVES À L'OCCUPATION DES SOLS

Conformément à l'article R111-1 du Code de l'Urbanisme, les dispositions des articles R. 111-3, R. 111-5 à R. 111-19 et R. 111-28 à R. 111-30 ne sont pas applicables dans les territoires dotés d'un plan local d'urbanisme.

I.B.1. Servitude d'utilité publique

Sont et demeurent notamment applicables au territoire communal :

- Les servitudes d'utilité publique annexées au présent dossier de PLUi,

I.B.2. Patrimoine archéologique

En application des articles L153-14 et R151-18 du code du patrimoine, les découvertes de vestiges archéologiques faites fortuitement à l'occasion de travaux quelconques doivent immédiatement être signalées au maire de la commune, lequel prévient la direction régionale des affaires culturelles de Bourgogne – Service Régional de l'archéologie ;

L'article R 523-1 du code du patrimoine 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 des 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 ».

Conformément à l'article R 523-8 du même code, « (...) 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 ».

En application des articles R. 523-4 et R. 523-5 du code du patrimoine, les projets de ZAC et de lotissements d'une superficie égale ou supérieure à 3 hectares, les projets d'aménagement précédés d'une étude d'impact, les projets de travaux sur monuments historiques classés et les projets de travaux d'affouillement ou de création de retenue d'eau, d'une surface égale ou supérieure à 1 hectare, doivent faire l'objet d'une saisine de la DRAC.

Dans tous les cas, il est recommandé aux pétitionnaires de consulter la DRAC par anticipation.

En application des articles R. 531-8 à 9 et R. 531-14, 15 et 19 du Code du patrimoine, réglementant les découvertes fortuites, toute découverte archéologique de quelque nature qu'elle soit, doit être signalée immédiatement à la DRAC (service régional de l'archéologie — téléphone : 03 81 65 72 00) soit directement, soit par l'intermédiaire de la mairie. Les vestiges découverts ne doivent en aucun cas être détruits avant examen et avis du service régional de l'archéologie. Tout contrevenant serait passible des peines prévues aux articles L. 544-1 à L. 544-13 du code du patrimoine.

Communes du territoire concernées par une Zone de Présomption de Prescriptions Archéologiques (ZPA) :- (seuil de 5 000 m²)

Jouvençon, par arrêté du 27 février 2013,

Simandre, Huilly-sur-Seille, Rancy, Bantanges, Savigny-sur-Seille, Brienne, Cuisery, Ratelle et Romenay, par arrêté du 4 mars 2013.

En application des articles R. 523-1 à R. 523-61 du code du patrimoine, toutes les demandes d'autorisation d'urbanisme situées dans cette zone devront être transmises à la DRAC (service régional de l'archéologie). Le cas échéant, des prescriptions au titre de l'archéologie préventive seront émises. Ces prescriptions prendront la forme d'un arrêté préfectoral transmis à la personne projetant les travaux et à l'autorité administrative chargée de l'instruction du dossier afin, par exemple, que soit mis en place un diagnostic archéologique.

I.B.3. Assainissement collectif

L'article L.1331-1 du code de la santé public qui oblige, dans un délai de 2 ans à compter de la mise en service du réseau collectif d'assainissement des eaux usées, le raccordement des immeubles à ce réseau. Toutefois la Communauté de communes peut accorder une prolongation du délai de raccordement aux propriétaires ayant fait l'objet d'un permis de construire datant de moins de 10 ans, lorsque ces immeubles sont pourvus d'installations réglementaires d'assainissement non collectif.

I.C. DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le territoire couvert par le plan local d'urbanisme intercommunal est divisé en zones urbaines (**U**), en zone à urbaniser (**AU**), en zones agricoles (**A**) et en zone naturelles et forestières (**N**), dont les délimitations sont reportées sur les documents graphiques constituant les pièces n° 3 du dossier.

1 - Les zones urbaines sont :

La zone **UA** correspondant aux centres bourgs où le bâti est dense ;

La zone **UB** correspondant aux zones urbaines moyennement denses à dominante d'habitat ;

Elle comprend :

- un secteur **UBh** où commerces et activités de services ne sont pas autorisés

La zone **UBnd** correspondant aux zones urbaines de hameaux non densifiables ;

La zone **UHp** correspondant aux zones urbaines de hameaux principal constructible ;

La zone **UE** correspondant aux zones vouées à l'accueil d'équipements ;

La zone **UEf** correspondant une friche d'activité sur Saint-Germain-du-Plain, réservée à l'implantation d'équipements publics ou d'habitation, sous réserve de remise en état du site après réhabilitation ou démolition des anciens bâtiments industriels.

La zone **UL** correspondant aux zones vouées à l'accueil de constructions et aménagements liés au tourisme ;

La zone **UX** correspondant aux zones vouées à l'accueil d'activités, hors commerces

Elle comprend :

- Un secteur **UXc** correspondant aux secteurs où commerces et artisanats sont autorisés

2 - Les zones à urbaniser sont :

La zone **AU** correspond aux zones à vocation principale d'habitat réservée à l'urbanisation future sous forme de quartier nouveau aménagé de façon cohérente et ouvertes à l'urbanisation,

La zone **2AU** correspond aux zones à vocation principale d'habitat réservée à l'urbanisation future sous forme de quartier nouveau aménagé de façon cohérente et qui sera ouverte à l'urbanisation dans le cadre d'une évolution du PLUI,

La zone **AUX** correspond aux zones à vocation principale d'activités réservée à l'urbanisation future sous forme de quartier nouveau aménagé de façon cohérente et ouvertes à l'urbanisation,

La zone **2AUX** correspond aux zones à vocation principale d'activités réservée à l'urbanisation future sous forme de quartier nouveau aménagé de façon cohérente et qui sera ouverte à l'urbanisation dans le cadre d'une évolution du PLUI,

Elle comprend :

- Elle comprend un secteur **2AUXc** correspondant aux secteurs où commerces et artisanats pourront être autorisés.

3 - Les zones agricoles sont :

La zone **A** correspond à des zones naturelles qu'il convient de protéger en raison, de richesses naturelles, notamment de la valeur agricole des terres ou de la richesse du sol ou du sous-sol.

Elle comprend :

- Un secteur **As** correspondant aux secteurs à constructibilité limitée pour la protection de corridors écologiques,
- Le secteur de taille et de capacité limités (STECAL) **Alc** correspondant aux secteurs pouvant accueillir de nouveaux bâtiments à usage de loisirs ou hébergement hôtelier et touristique dans l'espace agricole.
- Le secteur de taille et de capacité limités (STECAL) **Ax** correspondant aux secteurs accueillant des bâtiments d'activités dispersés dans l'espace agricole.

4 - Les zones naturelles ou forestières sont :

La zone **N** comprend des zones naturelles et/ou forestières, équipées ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux 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.

Elle comprend :

- Un secteur **Ns** correspondant aux secteurs à constructibilité limitée pour la protection de corridors écologiques,
- Un secteur **Nfen** correspondant aux secteurs où sont autorisés les constructions et aménagement d'équipements collectifs liés et nécessaires à la fréquentation des espaces naturels et forestiers,

- Le secteur de taille et de capacité limités (STECAL) **Ngv** correspondant aux secteurs pouvant accueillir des aménagements et constructions relatifs à l'accueil et à l'habitat des gens du voyage,
- Le secteur de taille et de capacité limités (STECAL) **Ni** correspondant aux secteurs accueillant des bâtiments ou aménagements à usage de loisirs dispersés dans l'espace naturel.
- Le secteur de taille et de capacité limités (STECAL) **Nlc** correspondant aux secteurs pouvant accueillir de nouveaux bâtiments à usage de loisirs ou hébergement hôtelier et touristique dans l'espace naturel.
- Le secteur de taille et de capacité limités (STECAL) **Nx** correspondant aux secteurs accueillant des bâtiments d'activités dispersés dans l'espace naturel.
- Le secteur de taille et de capacité limités (STECAL) **Nxc** correspondant aux secteurs pouvant accueillir de nouveaux bâtiments à usage d'activités dispersés dans l'espace naturel.

I.D. RAPPEL DU DROIT DES TIERS

Il est rappelé que les autorisations au titre du droit des sols (Permis de construire, Déclaration de travaux) sont délivrées sur la base des règles d'urbanisme et **toujours sous réserve de l'application du droit des tiers.**

I.E. ORGANISATION DU RÈGLEMENT

Le règlement s'organise autour de deux grandes parties :

- DISPOSITIONS GENERALES APPLICABLES À TOUTES LES ZONES
- DISPOSITIONS PAR ZONE

Il est accompagné en annexe d'un glossaire.

II. DISPOSITIONS GENERALES APPLICABLES À TOUTES LES ZONES

Les éléments suivants constituent le règlement du PLUi de la Communauté de Communes Terres de Bresse.

Ont été ajoutés, **pour information**, des extraits du code de l'urbanisme en vigueur au moment de l'étude du PLU. Ces extraits apparaissent encadrés et avec un fond grisé.

Code de l'urbanisme – Novembre 2022

Article L152-3 – Adaptations mineures :

« Les règles et servitudes définies par un plan local d'urbanisme : 1° Peuvent faire l'objet d'adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes ; »

Article L152-4 – Dérogation :

« L'autorité compétente pour délivrer le permis de construire peut, par décision motivée, accorder des dérogations à une ou plusieurs règles du plan local d'urbanisme pour permettre :

1° La reconstruction de bâtiments détruits ou endommagés à la suite d'une catastrophe naturelle survenue depuis moins d'un an, lorsque les prescriptions imposées aux constructeurs en vue d'assurer la sécurité des biens et des personnes sont contraires à ces règles ;

2° La restauration ou la reconstruction d'immeubles protégés au titre de la législation sur les monuments historiques, lorsque les contraintes architecturales propres à ces immeubles sont contraires à ces règles ;

3° Des travaux nécessaires à l'accessibilité des personnes handicapées à un logement existant. »

II.A. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES QUI S'IMPOSENT AU TERRITOIRE DE LA COMMUNAUTÉ DE COMMUNES

II.A.1. Les servitudes d'utilités publiques

Le territoire de la communauté de communes est concerné par les servitudes d'utilité publique suivantes :

- **AC1** : Servitudes de protection des monuments historiques ;
- **AC2** : Servitudes relatives aux sites inscrits et classés ;
- **AS1** : Servitude résultant de l'instauration de périmètres de protection des eaux potables et minérales ;
- **EL3** : Servitude de halage et de marchepied. Servitude à l'égard des pêcheurs ;
- **I1** : Servitude relatives à la maîtrise de l'urbanisation autour des canalisations de transport de gaz, d'hydrocarbures et de produits chimiques et de certaines canalisations de distribution de gaz.
- **I3** : Servitudes relatives à l'établissement des canalisations de distribution et de transport de gaz ;
- **I4** : Servitudes relatives à l'établissement des canalisations électriques ;
- **PM1** : Servitudes résultant des plans de prévention des risques naturels prévisibles (PPRNP) et des plans de prévention des risques miniers
- **T5** : Servitude aéronautique de dégagement et de balisage.

Chacune de ses servitudes est décrite plus précisément en annexe du présent dossier de PLUi.

II.A.2. Risque inondation

PPRI de la Saône du secteur 4 approuvé le 5 juillet 2011

Dans les secteurs inondables identifiés au règlement graphique sur le plan de zonage des communes de Simandre, Ormes et l'Abergement de Cuisery s'applique également la réglementation liée au plan de prévention des risques naturels prévisibles inondation (PPRi) selon les zones d'aléas. Cette réglementation ayant valeur de servitude d'utilité publique, en cas de contradiction avec les règles édictées par le présent règlement c'est la règle la plus stricte qui s'applique. Il est donc impératif de se reporter au règlement du PPRi annexé au PLU pour connaître l'ensemble des prescriptions relatives aux occupations et utilisations du sol autorisées dans les secteurs concernés.

PPRI de la Saône du secteur 1 approuvé le 20 décembre 2012

Dans les secteurs inondables identifiés au règlement graphique sur le plan de zonage des communes de Ouroux-sur-Saône, Saint-Germain-du-Plain et Baudrières s'applique également la réglementation liée au plan de prévention des risques naturels prévisibles inondation (PPRi) selon les zones d'aléas. Cette réglementation ayant valeur de servitude d'utilité publique, en cas de contradiction avec les règles édictées par le présent règlement c'est la règle la plus stricte qui s'applique. Il est donc impératif de se reporter au règlement du PPRi annexé au PLU pour connaître l'ensemble des prescriptions relatives aux occupations et utilisations du sol autorisées dans les secteurs concernés.

Atlas des zones inondables de la Seille et ses affluents

L'Atlas des zones inondables de la région Bourgogne repère des zones inondables dans la vallée de la Seille et de ses affluents. Il a été établi en 2010.

Une nouvelle étude, publiée en mai 2022 a permis d'établir de nouvelles cartes d'aléa pour chacune des communes concernées.

Ces zones qui touchent les communes de Ratenelle, Romenay, La Genette, Cuisery, Brienne, Loisy, Jouvençon, Huilly-sur-Seille, Rancy, Savigny-sur-Seille, Bantanges sont repérées au règlement graphique sur les plans de zonage de ces communes.

Dans ces secteurs, on se reportera aux cartes d'aléas données en annexe du présent règlement et on se référera à l'application des principes de prévention contenu dans le document « gestion du risque inondation sur la Seille et ses affluents – Guide d'instruction à l'attention des collectivités territoriales ».

II.A.3. Aléa de retrait et de gonflement des argiles

L'ensemble du territoire intercommunal est concerné par le risque de retrait et gonflement des argiles, avec un risque allant de faible à moyen. Les communes du Val de Saône sont moins impactées, avec un risque faible, que les communes du Sud Est du territoire, en risque moyen (Romenay, Montpont en Bresse, Ménétreuil, etc.). Le risque moyen est identifié dans les zones à plus forte altitude, tandis que les rives des cours d'eau sont classées en risque faible (ces espaces disposent d'une humidité plus ou moins régulière, limitant alors le phénomène de retrait ou gonflement des argiles).

Pour une bonne prise en compte du risque, il est rappelé que Le site Géorisques, édité par le ministère du Développement durable et conçu par le BRGM, rassemble les informations géographiques sur les risques naturels et technologiques dans un portail national consultable à l'adresse internet <http://www.géorisques.gouv.fr>.

Il existe aussi un guide du MEDDE publié en 2008 sur le retrait-gonflement des argiles.

II.A.4. Aléa sismique

L'aléa sismique est de 2 sur l'ensemble du territoire intercommunal, ce qui correspond à une sismicité faible.

II.A.5. Risque Radon

Le radon est un gaz naturel radioactif produit surtout par certains sols granitiques. A l'air libre, le radon est dilué par les vents, mais dans l'atmosphère plus confinée d'un bâtiment, il peut atteindre des concentrations élevées. Il est considéré aujourd'hui comme la source principale d'exposition de l'homme aux rayonnements ionisants d'origine naturelle.

L'ensemble du territoire intercommunal est situé en catégorie 1 pour le potentiel radon, soit des concentrations et un risque faible.

Des éléments sont donnés dans le guide « santé-Bâtiment » disponible sur le site de la DREAL Bourgogne.

II.A.6. Secteurs affectés par le bruit des infrastructures :

Dans les secteurs affectés par le bruit des infrastructures présentés en annexe du PLU, les nouvelles constructions doivent respecter, en matière d'isolement acoustique, les dispositions de l'arrêté départemental relatif au classement sonore des infrastructures de transport terrestre de Saône et Loire. Sont concernées par l'arrêté préfectoral « portant classement sonore des infrastructures de transports terrestres du département de Saône et Loire en date du 30 janvier 2017 :

Annexe 1 de l'arrêté préfectoral n°71-2017-01-30-005 du classement sonore de Saône-et-Loire - Liste des communes concernées par le classement sonore							
Commune	Gestionnaire	Voie	Débutant	Finissant	Tissu	Catégorie	Largeur maximale des secteurs affectés par le bruit

Pour la RD 678

L'Abergement-Sainte-Croix	CD71	D678	Limite commune Saint-Christophe	Limite commune Lessard-en-Bresse	Tissu ouvert	3	100
Saint-Christophe-en-Bresse	CD71	D678	Limite commune Oslon	Limite commune Abergement-Sainte-Croix	Tissu ouvert	3	100
Lessard-en-Bresse	CD71	D678	Carrefour RD162	Sortie agglomération	Tissu ouvert	3	100
Lessard-en-Bresse	CD71	D678	Entrée agglomération	Limite commune Thurey	Tissu ouvert	3	100
Lessard-en-Bresse	CD71	D678	Entrée agglomération	Sortie agglomération	Tissu ouvert	4	30
Lessard-en-Bresse	CD71	D678	Limite commune Abergement-Sainte-Croix	Carrefour RD162	Tissu ouvert	3	100

Pour la RD 978

Ouroux-sur-Saône	CD71	D978	Carrefour RD 933	Limite commune Saint-Germain-du-Plain	Tissu ouvert	3	100
Ouroux-sur-Saône	CD71	D978	Limite commune Epervans	Carrefour RD933	Tissu ouvert	4	30
Saint-Germain-du-Plain	CD71	D978	Limite commune Ouroux-sur-Saône	Carrefour RD 197	Tissu ouvert	4	30

Pour la RD 975

Cuisery	CD71	D975	Carrefour RD933	Limite commune Brienne	Tissu ouvert	4	30
Cuisery	CD71	D975	Entrée agglomération	Carrefour RD933	Tissu ouvert	4	30
Cuisery	CD71	D975	Limite commune Abergement-de-Cuisery	Sortie agglomération	Tissu ouvert	3	100
L'Abergement-de-Cuisery	CD71	D975	Limite commune Lacrost	Limite commune Cuisery	Tissu ouvert	3	100
Brienne	CD71	D975	Limite commune Cuisery	Carrefour RD971	Tissu ouvert	3	100

II.A.7. Secteurs affectés par la présence d'ouvrage GRT gaz

Communes concernées

L'Abergement de Cuisery, Bantanges, Hully sur Seille, Lessard en Bresse, Loisy, Ménetreuil, Montpont en Bresse, Savigny sur Seille et Tronchy

En cas d'aménagement ou de construction dans des secteurs affectés par la présence d'ouvrage GRT gaz, il convient, en lien avec les servitudes d'utilité publique I1 et I3 de prendre en compte :

- Les interdictions et règles d'implantation associées à la servitude d'implantation et de passage I3 des canalisations (zone non aedificandi et non sylvandi).
- Les interdictions et règles d'implantations associées aux servitudes d'utilité publique relatives à la maîtrise de l'urbanisation I1 et de détailler les modalités de l'analyse de compatibilité.
- L'obligation d'informer GRTgaz de toute demande de permis de construire, de certificat d'urbanisme opérationnel ou de permis d'aménager concernant un projet situé dans l'une des zones précitées de nos ouvrages (Art. R. 555-30-1. — I issu du code de l'environnement, créé par le décret ° 2017-1557 du 10 novembre 2017).

- La réglementation anti-endommagement en rappelant le site internet du Guichet Unique des réseaux pour les Déclarations de Travaux (DT) et Déclaration d'intention de Commencement de Travaux (DICT).

II.B. PERMIS DE DÉMOLIR

Pour rappel le permis de démolir est exigible dans les périmètres suivants

Article R 421-28 – Permis de démolir obligatoire

« 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**, ou, lorsqu'elle est située sur un territoire non couvert par un plan local d'urbanisme ou un document d'urbanisme en tenant lieu, identifiée comme présentant un intérêt patrimonial, paysager ou écologique, en application de l'article L. 111-22, par une délibération du conseil municipal prise après l'accomplissement de l'enquête publique prévue à ce même article.

Par ailleurs, le permis de démolir peut avoir été institué par une **délibération du conseil municipal sur tout ou partie de la commune**, comme prévu par :

Article R 421-27 – Permis de démolir institué par la commune

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 située dans une commune ou une partie de commune où le conseil municipal a décidé d'instituer le permis de démolir

II.C. RAVALEMENT ET AUTORISATION D'URBANISME

L'article R 421-17 du code de l'urbanisme prévoit que les travaux de ravalement n'ont pas besoin d'être précédés d'une déclaration préalable.

Toutefois, le code de l'urbanisme prévoit que Lorsqu'ils ne sont pas soumis à permis de construire en application des articles R. 421-14 à R. 421-16, les travaux de ravalement doivent être précédés d'une déclaration préalable dès lors qu'ils sont effectués sur tout ou partie d'une construction existante située :

Article R 421-17-1 – Ravalement et autorisation d'urbanisme

e) Dans une commune ou périmètre d'une commune où le conseil municipal ou l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de plan local d'urbanisme a décidé de *soumettre, par délibération motivée, les travaux de ravalement à autorisation.*

II.D. CLÔTURE ET AUTORISATION D'URBANISME

Pour rappel, pour poser une clôture, il convient de respecter les règles d'urbanisme du présent PLUI et les règles d'implantation par rapport aux limites de terrain voisin et au domaine public que celle-ci doit être précédée ou non d'une déclaration préalable.

Pour rappel la déclaration préalable est exigible dans les périmètres suivants

Article R 421-12 – déclaration préalable pour clôture

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 ou l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de plan local d'urbanisme a décidé de soumettre les clôtures à déclaration.

III. 3. ARTICLES 1 ET 2 - Destination des constructions, usage des sols et nature d'activité

III.A. INTRODUCTION

Le présent chapitre expose les règles concernant les articles 1 et 2, à savoir :

Article 1 - Occupation et utilisation du sol interdites

Article 2 - Occupation et utilisation du sol admises sous conditions

III.B. DÉFINITIONS GÉNÉRALES

III.B.1. Constructions - Destination / Sous destination :

Le Code de l'Urbanisme détermine la liste des destinations et sous destinations qui peuvent être réglementées. Il est prévu que la définition de ces destinations et sous destination soit précisée au sein d'un lexique national. Ce lexique a été défini par Arrêté ministériel du 10 novembre 2016, modifié par le décret du 22 mars 2023. Sur la base de ce dernier, la définition des destinations et sous destinations retenue par le PLU est précisée comme suit :

a Exploitations agricoles ou forestières :

Exploitations agricoles : recouvre les constructions destinées à l'exercice d'une activité agricole ou pastorale au sens de l'article L311-1 du code rural et de la pêche maritime. Cette sous-destination recouvre notamment les constructions destinées au logement du matériel, des animaux, des récoltes et aux activités exercées par un exploitant agricole qui sont dans le prolongement de l'acte de production ou qui ont pour support l'exploitation. Il en est de même des activités de préparation et d'entraînement des équidés domestiques en vue de leur exploitation, à l'exclusion des activités de spectacle.

Article L 311-1 – Définition des activités agricoles :

« Sont réputées agricoles toutes les activités correspondant à la maîtrise et à l'exploitation d'un cycle biologique de caractère végétal ou animal et constituant une ou plusieurs étapes nécessaires au déroulement de ce cycle ainsi que les activités exercées par un exploitant agricole qui sont dans le prolongement de l'acte de production ou qui ont pour support l'exploitation. Les activités de cultures marines sont réputées agricoles, nonobstant le statut social dont relèvent ceux qui les pratiquent. Il en est de même des activités de préparation et d'entraînement des équidés domestiques en vue de leur exploitation, à l'exclusion des activités de spectacle. Il en est de même de la production et, le cas échéant, de la commercialisation, par un ou plusieurs exploitants agricoles, de biogaz, d'électricité et de chaleur par la méthanisation, lorsque cette production est issue pour au moins 50 % de matières provenant d'exploitations agricoles. Les revenus tirés de la commercialisation sont considérés comme

Exploitations forestières : l'exploitation forestière est un processus de production s'appliquant à un ensemble d'arbres en vue de leur valorisation économique. Cette sous-destination recouvre les constructions et les entrepôts notamment de stockage du bois, des véhicules et des machines permettant l'exploitation forestière.

b Habitation :

Constitue un espace de vie où les habitants séjournent et dorment d'une manière durable.

Logement : recouvre les constructions destinées au logement principal, secondaire ou occasionnel des ménages à l'exclusion des hébergements couverts par la sous-destination « hébergement ». La sous-destination « logement » recouvre notamment les maisons individuelles et les immeubles collectifs. Cette sous-destination recouvre également les chambres d'hôtes au sens de l'article D 324-13 du code du tourisme, c'est à dire limitées à cinq chambres pour une capacité maximale de 15 personnes ; ainsi que les gîtes jusqu'à 15 personnes.

Hébergement : Cette sous destination comprend les résidences ou foyers avec service. Il s'agit notamment des maisons de retraites, des résidences universitaires, des foyers de travailleurs, des résidences autonomie mais aussi des logements d'urgence. Il s'agit de logements particuliers répondant à un besoin particulier.

c Commerces et activités de services :

Regroupe les activités économiques d'achat et de vente de biens ou de service. La présentation directe au public constitue une activité prédominante. Cette destination comprend les six sous destinations suivantes :

Artisanat et commerces de détail : recouvre les constructions destinées aux activités artisanales de production, de transformation, de réparation ou de prestation de services, les constructions commerciales avec surface de vente destinées à la présentation ou à l'exposition de biens et de marchandises proposées à la vente au détail à une clientèle, ainsi que les locaux dans lesquels sont exclusivement retirés par les clients les produits stockés commandés par voie télématique.

Les activités suivantes constituent des activités de la sous destination (*liste non exhaustive*) :

- Alimentaire :
 - o Alimentation générale ;
 - o Boulangerie, pâtisserie, confiserie, viennoiserie ;
 - o Boucherie, charcuterie, traiteurs, volaillers, poissonnerie ;
 - o Caviste ;
 - o Produits diététiques ;
 - o Primeurs ;
 - o Point permanent de retrait par la clientèle d'achats au détail commandés par voie télématique, organisé pour l'accès en automobile....
- Non alimentaire :
 - o Équipements de la personne : chaussures, lingerie, sports, prêt-à-porter... ;
 - o Équipement de la maison : brocante, gros et petit électroménager, gros et petit mobilier (literie, mobilier de bureau), quincaillerie, tissus, vaisselle et liste de mariage... ;

- Automobiles-motos-cycles : concessions, agents, vente de véhicule, station essence... ;
- Loisirs : sports hors vêtements, musique, jouets, jeux, librairie, bouquinerie, papeterie... ;
- Divers : coiffeur, pharmacie, tabac, presse, cadeaux divers, fleuristes, graines, plantes, horlogerie, bijouterie, mercerie, maroquinerie, parfumerie, galerie d'art, animalerie...

Restauration : recouvre les constructions destinées à la restauration sur place ou à emporter avec accueil d'une clientèle.

Commerce de gros : l'ensemble des entreprises qui achètent et vendent des biens exclusivement à d'autres entreprises ou acheteurs professionnels.

Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle : recouvre les constructions destinées à l'accueil d'une clientèle pour la conclusion directe de contrat de vente de services ou de prestation de services et accessoirement la présentation de biens. Les activités suivantes constituent des activités de la sous-destination (*liste non exhaustive*) :

- Avocat, architecte, médecin... ;
- Bureaux d'études : informatique, urbanisme, bureaux d'études techniques... ;
- Reprographie, imprimerie, photocopie, serrurier...
- Banques, assurances, agences immobilières, agence de voyage, auto-école ...
- Laboratoire d'analyse, ou radiologie ...
- Établissements de service ou de location de matériel : laverie automatique, stations de lavage, loueur de voiture, vidéothèque, salle de jeux (Bowling, laser game, escape game...) ... ;

Hébergement hôtelier et touristique : recouvre les constructions destinées à l'hébergement temporaire de courte ou moyenne durée proposant un service commercial (hôtel, résidences de tourisme, villages résidentiels de tourisme, village et maisons familiales de vacances...)

Cinéma : recouvre toute construction répondant à la définition d'établissement de spectacles cinématographiques mentionnée à l'article L. 212-1 du code du cinéma et de l'image animée accueillant une clientèle commerciale.

d Équipements d'intérêt collectif et services publics :

Ils sont destinés à accueillir des fonctions d'intérêt général. Cette destination comprend les six sous-destinations suivantes :

Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés : recouvre les constructions destinées à assurer une mission de service public. Ces constructions peuvent être fermées au public ou ne prévoir qu'un accueil limité du public. Cette sous-destination comprend notamment les constructions de l'État, des collectivités territoriales, de leurs groupements ainsi que les constructions des autres personnes morales investies d'une mission de service public.

Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés : recouvre les constructions des équipements collectifs de nature technique ou industrielle. Cette sous-destination comprend notamment les constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, les constructions techniques conçues spécialement pour le fonctionnement de réseaux ou de services urbains, les constructions industrielles concourant à la production d'énergie reversée dans les réseaux publics, les constructions permettant la transformation d'énergie produite par des installations d'éoliennes ou de panneaux photovoltaïques.

Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale : recouvre les équipements d'intérêts collectifs destinés à l'enseignement ainsi que les établissements destinés à la petite enfance, les équipements d'intérêts collectifs hospitaliers, les équipements collectifs accueillant des services sociaux, d'assistance, d'orientation et autres services similaires.

Salles d'art et de spectacles : recouvre les constructions destinées aux activités créatives, artistiques et de spectacle, musées et autres activités culturelles d'intérêt collectif.

Équipements sportifs : recouvre les équipements d'intérêts collectifs destinés à l'exercice d'une activité sportive. Cette sous-destination comprend notamment les stades, les gymnases ainsi que les piscines ouvertes au public.

Lieux de culte : recouvre les constructions répondant à des besoins collectifs de caractère religieux.

Autres équipements recevant du public : recouvre les équipements collectifs destinés à accueillir du public afin de satisfaire un besoin collectif ne répondant à aucune autre sous-destination définie au sein de la destination « Équipement d'intérêt collectif et services publics ». Cette sous-destination recouvre notamment les salles polyvalentes, les aires d'accueil des gens du voyage.

e Autres activités des secteurs primaires, secondaires ou tertiaires :

Le secteur secondaire regroupe l'ensemble des activités consistant en une transformation plus ou moins élaborée des matières premières (industries manufacturières, construction, artisanat). Les activités du secteur tertiaire recouvrent un vaste champ d'activités qui regroupe les transports, les bureaux, les services sans accueil de clientèle. Cette destination comprend les quatre sous destinations suivantes :

Industrie : recouvre les constructions destinées à l'activité extractive du secteur primaire, les constructions destinées à l'activité industrielle et manufacturière du secteur secondaire, ainsi que les constructions destinées aux activités artisanales du secteur de la construction ou de l'industrie. Cette sous-destination recouvre notamment les activités de production, de construction ou de réparation susceptibles de générer des nuisances ;

Entrepôts : recouvre les constructions destinées à la logistique, au stockage ou à l'entreposage des biens sans surface de vente, les points permanents de livraison ou de livraison et de retrait d'achats au détail commandés par voie télématique, ainsi que les locaux hébergeant les centres de données...

Bureaux : recouvre les constructions fermées au public ou prévoyant un accueil limité du public, destinées notamment aux activités de direction, de communication, de gestion des entreprises des secteurs primaires, secondaires et tertiaires et également des administrations publiques et assimilées...

Centre de congrès et d'exposition : recouvre les constructions destinées à l'événementiel polyvalent, l'organisation de salons et forums à titre payant.

Cuisines dédiées à la vente en ligne : recouvre les constructions destinées à la préparation de repas commandés par voie télématique. Ces commandes sont soit livrées au client soit récupérées sur place

1.f – Tableau résumant les destinations et sous-destinations

Exploitation agricole et forestière
Exploitation agricole
Exploitation forestière
Habitation
Logement
Hébergement
Commerce - activités de service
Artisanat - Commerce de détail
Restauration
Commerce de gros
Activité de service avec clientèle
Hébergement hôtelier et touristique
Cinéma
Équipement d'intérêt collectif et services publics
Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilées
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées
Établissement d'enseignement, de santé et d'action sociale
Salles d'art et de spectacle
Équipements sportifs
Lieux de culte
Autres équipements recevant du public
Autres activités des secteurs primaires, secondaires et tertiaires
Industrie
Entreprôt
Bureau
Centre de congrès et d'exposition
Cuisine dédiée à la vente en ligne

III.B.2. Aménagement :

Le Code de l'Urbanisme détermine aussi, hors constructions, les aménagements et utilisations du sol devant faire l'objet d'un permis d'aménager ou d'une déclaration préalable. L'interdiction de certains de ces aménagements peut être prévu dans certaines zones du PLUi :

- Création ou agrandissement d'un terrain de camping,
- Création ou agrandissement d'un parc résidentiel de loisirs ou d'un village vacances classé en hébergement léger,
- Aménagement d'un terrain pour la pratique des sports et loisirs motorisés,
- Aménagement d'un parc d'attraction ou d'une aire de jeux et de sports,
- Aménagement d'un golf,
- Aires de stationnement, dépôts de véhicules et garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs,
- Les affouillements et exhaussements du sol qui ne sont pas nécessaires à l'exécution d'un permis de construire
- Les aires d'accueil et terrains familiaux des gens du voyage
- L'installation pour une durée supérieure de plus de trois mois par an d'une caravane

III.B.3. Réhabilitation d'un bâtiment en ruine :

Article L 111-23 – Bâtiments pouvant être réhabilités :

« La restauration d'un bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs peut être autorisée, sauf dispositions contraires des documents d'urbanisme et sous réserve des dispositions de l'article L. 111-11, lorsque son intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien et sous réserve de respecter les principales caractéristiques de ce bâtiment. »

III.B.4. Reconstruction :

Article L 111-15 – Reconstruction d'un bâtiment détruit :

« Lorsqu'un bâtiment régulièrement édifié vient à être détruit ou démoli, sa reconstruction à l'identique est autorisée dans un délai de dix ans nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, sauf si la carte communale, le plan local d'urbanisme ou le plan de prévention des risques naturels prévisibles en dispose autrement. »

III.B.5. Constructions existantes dont la destination n'est pas autorisée par le règlement de la zone. :

Dans le cas de constructions existantes dont la destination n'est pas autorisée par le règlement de la zone, il ne peut être autorisé que des aménagements sans extension ni modification des volumes existants.

III.B.6. Secteurs de préservation des commerces

Article L 151-16 – Secteur de préservation de commerces :

« Le règlement peut identifier et délimiter les quartiers, îlots et voies dans lesquels est préservée ou développée la diversité commerciale, notamment à travers les commerces de détail et de proximité, et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer cet objectif. »

Sur les linéaires commerciaux repérés sur le plan de zonage, s'applique la règle suivante

Dans le cas de l'aménagement ou de la reconstruction après démolition d'un bâtiment ou d'un groupe de bâtiments existant comprenant une surface à vocation commerciale en rez-de-chaussée, le bâtiment après aménagement devra proposer une surface à vocation d'activité commerciale au minimum équivalente à la surface commerciale existante avant démolition ou réaménagement et située en rez-de-chaussée du bâtiment avec conservation d'une vitrine sur rue lorsque celle-ci existait.

Dans le cas du transfert d'un service ou commerce avec vitrine créant à l'intérieur du linéaire de sauvegarde du commerce une nouvelle surface commerciale ou de service avec vitrine au moins équivalente à celle existante avant transfert, le changement de destination est autorisé pour le local d'origine.

Dans le cas où une surface commerciale est restée inutilisée pendant cinq ans, le changement de destination peut être autorisé.

III.B.7. Travaux liés à la bonne exploitation du réseau GRT gaz

Sont admis, dans l'ensemble des zones définies ci-après sauf mention contraire, les canalisations (conduites enterrées et installations annexes) de transport de gaz ou assimilé y compris les ouvrages techniques nécessaires à leur fonctionnement et leur bornage, ainsi que les affouillements et exhaussements inhérents à leur construction et aux interventions ultérieures relatives au maintien de la sécurité

III.C. ZONE UA

La zone **UA** correspond aux centres bourgs anciens.

Ils ont vocation à accueillir des logements, mais aussi toutes les activités faisant la vie d'un centre bourg ou centre village sans y apporter de nuisance ou de gêne pour les habitants.

a Article 1 - Occupation et utilisation du sol interdites

Pour les constructions

Pour les constructions à destination de « **Exploitation agricole et forestière** », sont interdites celles à sous-destination de :

- L'exploitation agricole
- L'exploitation forestière

Pour les constructions à destination de « **Commerce et activités de service** », est interdit celle à sous-destination du :

- Commerce de gros

Pour les constructions à destination de « **Autres activités des secteurs primaires, secondaires et tertiaire** », sont interdites celles à sous-destination de :

- L'entrepôt

Pour les aménagements

- Les affouillements et exhaussements du sol qui ne sont pas nécessaires à l'exécution d'un permis de construire

b Article 2 - Occupation et utilisation du sol admises sous conditions

Les constructions admises sous conditions

Pour les constructions à destination de « **Commerce et activité de service** », sont admises sous conditions celles à sous-destination de :

Artisanat et commerce de détail – Restauration – Activité de service avec clientèle – Hébergement touristique et hôtelier - Cinéma

À condition qu'ils ne nuisent pas à la sécurité, la salubrité, la tranquillité ou la bonne ordonnance des quartiers environnants.

Artisanat et commerce de détail

- Les constructions à destination d'artisanat et de commerce de détail dont la surface de plancher dépasse 600 m² ne peuvent être autorisées que dans les communes de Ouroux-sur-Saône, Saint-Germain-du-Plain et Cuisery, désignées comme pôle d'équilibre par le SCoT.

Pour les constructions à destination de « **Équipement d'intérêt collectif et services publics** », sont admises sous conditions celles à sous-destination de :

Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilée – Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées – Établissement de santé et d'action sociale – Salles d'art et de spectacle – Équipements sportifs – Lieux de cultes - Autres équipements recevant du public

À condition qu'ils ne nuisent pas à la sécurité, la salubrité, la tranquillité ou la bonne ordonnance des quartiers environnants.

Pour les constructions à destination de « **Autres activités des secteurs primaires, secondaires et tertiaires** », sont admises sous conditions celles à sous-destination de :

Industrie

À condition qu'ils ne nuisent pas à la sécurité, la salubrité, la tranquillité ou la bonne ordonnance des quartiers environnants et que leur superficie n'excède pas 100 m² de surface de plancher.

Bureau – Centre de congrès et d'exposition – cuisine dédiée à la vente en ligne

À condition qu'ils ne nuisent pas à la sécurité, la salubrité, la tranquillité ou la bonne ordonnance des quartiers environnants.

Tableau résumant les destinations autorisées

	UA		
	INTERDIT	AUTORISÉS	ADMIS SOUS CONDITIONS
Exploitation agricole et forestière			
Exploitation agricole			
Exploitation forestière			
Habitation			
Logement			
Hébergement			
Commerce - activités de service			
Artisanat - Commerce de détail			
Restauration			
Commerce de gros			
Activité de service avec clientèle			
Hébergement hôtelier et touristique			
Cinéma			
Équipement d'intérêt collectif et services publics			
Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilées			
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées			
Établissement d'enseignement, de santé et d'action sociale			
Salles d'art et de spectacle			
Équipements sportifs			
Lieux de culte			
Autres équipements recevant du public			
Autres activités des secteurs primaires, secondaires et tertiaires			
Industrie			
Entrepôt			
Bureau			
Centre de congrès et d'exposition			
Cuisine dédiée à la vente en ligne			

III.D. ZONE UB

La zone **UB** correspond aux secteurs de développement récents à proximité des centres bourg.

Ils ont vocation à accueillir des logements, mais aussi toutes les activités faisant la vie d'un centre bourg ou centre village sans y apporter de nuisance ou de gêne pour les habitants.

La forme urbaine relève le plus souvent du tissu pavillonnaire

Elle comprend le sous-secteur suivant :

Un secteur **UBh** correspondant aux secteurs dans lesquels les commerces et activités de services ne sont pas autorisées.

a Article 1 - Occupation et utilisation du sol interdites

Pour les constructions

Pour les constructions à destination de « Exploitation agricole et forestière », sont interdites celles à sous-destination de :

- L'exploitation agricole
- L'exploitation forestière

Pour les constructions à destination de « Commerce et activités de service », est interdit celle à sous-destination du :

- Commerce de gros

Et, en plus, dans le secteur **UBh** :

- Artisanat – Commerce de détail
- Activité de service avec clientèle
- Cinéma

Pour les constructions à destination de « Autres activités des secteurs primaires, secondaires et tertiaire », sont interdites celles à sous-destination de :

- L'entrepôt

Pour les aménagements

- Les affouillements et exhaussements du sol qui ne sont pas nécessaires à l'exécution d'un permis de construire

b Article 2 - Occupation et utilisation du sol admises sous conditions

Les constructions admises sous conditions

Pour les constructions à destination de « commerce et activité de service », sont admises sous conditions celles à sous-destination de :

Artisanat et commerce de détail – Restauration – Activité de service avec clientèle – Hébergement touristique et hôtelier - Cinéma

À condition qu'ils ne nuisent pas à la sécurité, la salubrité, la tranquillité ou la bonne ordonnance des quartiers environnants.

Artisanat et commerce de détail

Les constructions à destination d'artisanat et de commerce de détail dont la surface de plancher dépasse 600 m² ne peuvent être autorisées que dans les communes de Ouroux-sur-Saône, Saint-Germain-du-Plain et Cuisery, désignées comme pôle d'équilibre par le SCoT.

Pour les constructions à destination de « **Équipement d'intérêt collectif et services publics** », sont admises sous conditions celles à sous-destination de :

Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilée – Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées – Établissement de santé et d'action sociale – Salles d'art et de spectacle – Équipements sportifs – Autres équipements recevant du public

À condition qu'ils ne nuisent pas à la sécurité, la salubrité, la tranquillité ou la bonne ordonnance des quartiers environnants.

Pour les constructions à destination de « **Autres activités des secteurs primaires, secondaires et tertiaires** », sont admises sous conditions celles à sous-destination de :

Industrie

À condition qu'ils ne nuisent pas à la sécurité, la salubrité, la tranquillité ou la bonne ordonnance des quartiers environnants et que leur superficie n'excède pas 100 m² de surface de plancher.

Bureau – Centre de congrès et d'exposition – cuisine dédiée à la vente en ligne

À condition qu'ils ne nuisent pas à la sécurité, la salubrité, la tranquillité ou la bonne ordonnance des quartiers environnants.

c Tableau résumant les destinations autorisées

	UB		
	INTERDIT	AUTORISÉS	ADMIS SOUS CONDITIONS
Exploitation agricole et forestière			
Exploitation agricole			
Exploitation forestière			
Habitation			
Logement			
Hébergement			
Commerce - activités de service			
Artisanat - Commerce de détail			
Restauration			
Commerce de gros			
Activité de service avec clientèle			
Hébergement hôtelier et touristique			
Cinéma			
Équipement d'intérêt collectif et services publics			
Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilées			
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées			
Établissement d'enseignement, de santé et d'action sociale			
Salles d'art et de spectacle			
Équipements sportifs			
Lieux de culte			
Autres équipements recevant du public			
Autres activités des secteurs primaires, secondaires et tertiaires			
Industrie			
Entreprôt			
Bureau			
Centre de congrès et d'exposition			
Cuisine dédiée à la vente en ligne			

	Ubh		
	INTERDIT	AUTORISÉS	ADMIS SOUS CONDITIONS
Exploitation agricole et forestière			
Exploitation agricole			
Exploitation forestière			
Habitation			
Logement			
Hébergement			
Commerce - activités de service			
Artisanat - Commerce de détail			
Restauration			
Commerce de gros			
Activité de service avec clientèle			
Hébergement hôtelier et touristique			
Cinéma			
Équipement d'intérêt collectif et services publics			
Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilées			
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées			
Établissement d'enseignement, de santé et d'action sociale			
Salles d'art et de spectacle			
Équipements sportifs			
Lieux de culte			
Autres équipements recevant du public			
Autres activités des secteurs primaires, secondaires et tertiaires			
Industrie			
Entrepôt			
Bureau			
Centre de congrès et d'exposition			
Cuisine dédiée à la vente en ligne			

III.E. ZONE UBND

La zone **UBnd** correspond aux secteurs de développement anciens ou récents éloignés des centres bourgs et dans lesquels il n'est pas souhaité de densification possible des constructions.

Seul l'aménagement, l'extension et les annexes des bâtiments existants sont autorisés

a Article 1 - Occupation et utilisation du sol interdites

Pour les constructions

Pour les constructions à destination de « **Exploitation agricole et forestière** », sont interdites celles à sous-destination de :

- L'exploitation agricole
- L'exploitation forestière

Pour les constructions à destination de « **Commerce et activités de service** », est interdit celle à sous-destination du :

Artisanat – Commerce de détail
Commerce de gros
Activité de service avec clientèle
Cinéma

Pour les constructions à destination de « **Équipements d'intérêt collectif et services publics** », sont interdites celles à sous-destination de :

Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilées
Établissement d'enseignement, de santé et d'action sociale
Salle d'art et de spectacle
Équipements sportifs
Lieux de culte
Autres équipements recevant du public

Pour les constructions à destination de « **Autres activités des secteurs primaires secondaires et tertiaire** », sont interdites celles à sous-destination de :

L'entrepôt
Centre de congrès et d'exposition
Cuisine dédiée à la vente en ligne

Pour les aménagements

Les affouillements et exhaussements du sol qui ne sont pas nécessaires à l'exécution d'un permis de construire

b Article 2 - Occupation et utilisation du sol admises sous conditions

Les constructions admises sous conditions

Pour les constructions à destination de « **Habitation** » sont admises sous condition celles à sous-destination de :

Logement – Hébergement

À condition qu'il ne s'agisse que de l'aménagement, l'extension ou des annexes à un bâtiment existant.

Pour les constructions à destination de « **Commerce – Activités de services** », sont admises sous conditions celles à sous-destination de :

Restauration et Hébergement touristique et hôtelier

À condition qu'il ne s'agisse que de l'aménagement, l'extension ou des annexes à un bâtiment existant, et que cela ne nuise pas à la sécurité, la salubrité, la tranquillité ou la bonne ordonnance des quartiers environnants.

Pour les constructions à destination de « **autres activités des secteurs primaires secondaires et tertiaires** », sont admises sous conditions celles à sous-destination de :

Industrie

- À condition qu'il ne s'agisse que de l'aménagement, l'extension ou des annexes à un bâtiment existant ayant déjà la même sous-destination, que cela ne nuise pas à la sécurité, la salubrité, la tranquillité ou la bonne ordonnance des quartiers environnants et que leur superficie n'excède pas 100 m² de surface de plancher.

Bureau

- À condition qu'il ne s'agisse que de l'aménagement, l'extension ou des annexes à un bâtiment existant ayant déjà la même sous-destination, que cela ne nuise pas à la sécurité, la salubrité, la tranquillité ou la bonne ordonnance des quartiers environnants.

c Tableau résumant les destinations autorisées

	Ubnd		
	INTERDIT	AUTORISÉS	ADMIS SOUS CONDITIONS
Exploitation agricole et forestière			
Exploitation agricole			
Exploitation forestière			
Habitation			
Logement			
Hébergement			
Commerce - activités de service			
Artisanat - Commerce de détail			
Restauration			
Commerce de gros			
Activité de service avec clientèle			
Hébergement hôtelier et touristique			
Cinéma			
Équipement d'intérêt collectif et services publics			
Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilées			
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées			
Établissement d'enseignement, de santé et d'action sociale			
Salles d'art et de spectacle			
Équipements sportifs			
Lieux de culte			
Autres équipements recevant du public			
Autres activités des secteurs primaires, secondaires et tertiaires			
Industrie			
Entrepôt			
Bureau			
Centre de congrès et d'exposition			
Cuisine dédiée à la vente en ligne			

III.F. ZONE UHP

La zone Uhp correspond aux hameaux principaux dans lesquels un petit développement peut être autorisé.

Ils ont vocation à accueillir des logements, mais aussi toutes les activités faisant la vie d'un hameau principal sans y apporter de nuisance ou de gêne pour les habitants, mais elles n'ont pas vocation à accueillir les activités de centre bourg.

a Article 1 - Occupation et utilisation du sol interdites

Pour les constructions

Pour les constructions à destination de « **Exploitation agricole et forestière** », sont interdites celles à sous-destination de :

- L'exploitation agricole
- L'exploitation forestière

Pour les constructions à destination de « **Commerce et activités de service** », est interdit celle à sous-destination du :

- Artisanat – Commerce de détail
- Commerce de gros
- Activité de service avec clientèle
- Cinéma

Pour les constructions à destination de « **Équipements d'intérêt collectif et services publics** », sont interdites celles à sous-destination de :

- Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilées
- Établissement d'enseignement, de santé et d'action sociale
- Salle d'art et de spectacle
- Équipements sportifs
- Lieux de culte
- Autres équipements recevant du public

Pour les constructions à destination de « **Autres activités des secteurs primaires, secondaires et tertiaire** », sont interdites celles à sous-destination de :

- L'entrepôt
- Centre de congrès et d'exposition
- Cuisine dédiée à la vente en ligne

Pour les aménagements

- Les affouillements et exhaussements du sol qui ne sont pas nécessaires à l'exécution d'un permis de construire

b Article 2 - Occupation et utilisation du sol admises sous conditions

Les constructions admises sous conditions

Pour les constructions à destination de « Commerce – Activités de services », sont admises sous conditions celles à sous-destination de :

Restauration et Hébergement touristique et hôtelier

Dans la mesure où ils ne nuisent pas à la sécurité, la salubrité, la tranquillité ou la bonne ordonnance des quartiers environnants.

Pour les constructions à destination de « Autres activités des secteurs primaires, secondaires et tertiaires », sont admises sous conditions celles à sous-destination de :

Industrie

À condition qu'ils ne nuisent pas à la sécurité, la salubrité, la tranquillité ou la bonne ordonnance des quartiers environnants et que leur superficie n'excède pas 100 m² de surface de plancher.

Bureau

À condition qu'ils ne nuisent pas à la sécurité, la salubrité, la tranquillité ou la bonne ordonnance des quartiers environnants.

c 1-C Tableau résumant les destinations autorisées

	Uhp		
	INTERDIT	AUTORISÉS	ADMIS SOUS CONDITIONS
Exploitation agricole et forestière			
Exploitation agricole			
Exploitation forestière			
Habitation			
Logement			
Hébergement			
Commerce - activités de service			
Artisanat - Commerce de détail			
Restauration			
Commerce de gros			
Activité de service avec clientèle			
Hébergement hôtelier et touristique			
Cinéma			
Équipement d'intérêt collectif et services publics			
Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilées			
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées			
Établissement d'enseignement, de santé et d'action sociale			
Salles d'art et de spectacle			
Équipements sportifs			
Lieux de culte			
Autres équipements recevant du public			
Autres activités des secteurs primaires, secondaires et tertiaires			
Industrie			
Entreprôt			
Bureau			
Centre de congrès et d'exposition			
Cuisine dédiée à la vente en ligne			

III.G. ZONE UE

La zone **UE** correspond aux secteurs réservés à l'accueil des équipements.

a Article 1 - Occupation et utilisation du sol interdites

Pour les constructions

Pour les constructions à destination de « **Exploitation agricole et forestière** », sont interdites celles à sous-destination de :

- L'exploitation agricole
- L'exploitation forestière

Pour les constructions à destination de « **Commerce et activités de service** », est interdit celle à sous-destination du :

- Artisanat – Commerce de détail
- Restauration
- Commerce de gros
- Activité de service avec clientèle
- Hébergement hôtelier et touristique

Pour les constructions à destination de « **Autres activités des secteurs primaires secondaires et tertiaire** », sont interdites celles à sous-destination de :

- L'industrie
- L'entrepôt
- Bureau
- Cuisine dédiée à la vente en ligne

Pour les aménagements

- Les affouillements et exhaussements du sol qui ne sont pas nécessaires à l'exécution d'un permis de construire

b Article 2 - Occupation et utilisation du sol admises sous conditions

Les constructions admises sous conditions

Pour les constructions à destination de « **Habitation** », sont admises sous conditions celles à sous-destination de :

Logement

Les constructions à usage d'habitation à condition d'être directement liées l'équipement et destinées au logement des personnes dont la présence permanente dans la zone est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance ou le gardiennage.

c Tableau résumant les destinations autorisées

	UE		
	INTERDIT	AUTORISÉS	ADMIS SOUS CONDITIONS
Exploitation agricole et forestière			
Exploitation agricole			
Exploitation forestière			
Habitation			
Logement			
Hébergement			
Commerce - activités de service			
Artisanat - Commerce de détail			
Restauration			
Commerce de gros			
Activité de service avec clientèle			
Hébergement hôtelier et touristique			
Cinéma			
Équipement d'intérêt collectif et services publics			
Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilées			
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées			
Établissement d'enseignement, de santé et d'action sociale			
Salles d'art et de spectacle			
Équipements sportifs			
Lieux de culte			
Autres équipements recevant du public			
Autres activités des secteurs primaires, secondaires et tertiaires			
Industrie			
Entreprôt			
Bureau			
Centre de congrès et d'exposition			
Cuisine dédiée à la vente en ligne			

III.H. ZONE UEF

La zone **UEf** est située sur la commune de Saint-Germain-du-Plain. Cette zone est réservée à l'implantation d'équipements publics ou d'habitations.

La zone **UEf** est une zone urbanisable immédiatement sous réserve de remise en état du site après réhabilitation ou démolition des anciens bâtiments industriels.

a Article 1 - Occupation et utilisation du sol interdites

Pour les constructions

Pour les constructions à destination de « **Exploitation agricole et forestière** », sont interdites celles à sous-destination de :

- L'exploitation agricole
- L'exploitation forestière

Pour les constructions à destination de « **Commerce et activités de service** », est interdit celle à sous-destination du :

- Commerce de gros

Pour les constructions à destination de « **Autres activités des secteurs primaires, secondaires et tertiaire** », sont interdites celles à sous-destination de :

- L'industrie
- L'entrepôt
- Les cuisines dédiées à la vente en ligne

Pour les aménagements

- Création d'un terrain de camping,
- Création d'un parc résidentiel de loisirs ou d'un village vacances classé en hébergement léger,
- Aménagement d'un terrain pour la pratique des sports et loisirs motorisés,
- Aménagement d'un golf,
- Les affouillements et exhaussements du sol qui ne sont pas nécessaires à l'exécution d'un permis de construire
- Les aires d'accueil et terrains familiaux des gens du voyage

b Article 2 - Occupation et utilisation du sol admises sous conditions

Toute construction sera admise à condition que les anciens bâtiments industriels soient démolis ou réhabilités et que l'autorisation de l'autorité compétente pour la remise en état du site soit délivrée.

À l'emplacement de l'ancienne usine, l'urbanisation est possible immédiatement sous forme d'ensembles de constructions groupées à usage d'habitation principalement à condition que :

- Le projet soit compatible avec un aménagement cohérent de l'ensemble de la zone.

- Les occupations et utilisations du sol autorisées doivent ainsi s'inscrire dans un schéma d'organisation couvrant l'ensemble de la zone et localisant les équipements publics essentiels, notamment la voirie et les réseaux divers, ainsi que les éléments structurants (espaces verts, places, cheminements...).

Elles doivent notamment être compatibles avec les conditions d'aménagement et d'équipement suivantes :

- Un projet sur l'ensemble de la zone **UEf**,
- Le phasage des constructions, avec un minimum de 6 logements par phase.
- Ne pas compromettre l'urbanisation ultérieure du reste de la zone : le parti d'aménagement ne crée pas d'enclaves inconstructibles.
- Être desservies par des équipements conçus pour répondre aux besoins de l'ensemble de la zone. Les équipements inhérents à chaque opération sont à la charge des constructeurs et aménageurs.

c Tableau résumant les destinations autorisées

	Uef		
	INTERDIT	AUTORISÉS	ADMIS SOUS CONDITIONS
Exploitation agricole et forestière			
Exploitation agricole			
Exploitation forestière			
Habitation			
Logement			
Hébergement			
Commerce - activités de service			
Artisanat - Commerce de détail			
Restauration			
Commerce de gros			
Activité de service avec clientèle			
Hébergement hôtelier et touristique			
Cinéma			
Équipement d'intérêt collectif et services publics			
Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilées			
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées			
Établissement d'enseignement, de santé et d'action sociale			
Salles d'art et de spectacle			
Équipements sportifs			
Lieux de culte			
Autres équipements recevant du public			
Autres activités des secteurs primaires, secondaires et tertiaires			
Industrie			
Entreprôt			
Bureau			
Centre de congrès et d'exposition			
Cuisine dédiée à la vente en ligne			

III.I. ZONE UL

La zone **UL** correspond aux secteurs réservés à l'accueil des équipements de tourisme et de loisirs, en particulier liés aux campings.

a Article 1 - Occupation et utilisation du sol interdites

Pour les constructions

Pour les constructions à destination de « **Exploitation agricole et forestière** », sont interdites celles à sous-destination de :

- L'exploitation agricole
- L'exploitation forestière

Pour les constructions à destination de « **Habitation** », sont interdites celles à sous-destination de :

- Hébergement

Pour les constructions à destination de « **Commerce et activités de service** », est interdit celle à sous-destination du :

- Artisanat – Commerce de détail
- Commerce de gros
- Activité de service avec clientèle
- Cinéma

Pour les constructions à destination de « **Équipements d'intérêt collectif et services publics** », est interdit celle à sous-destination du :

- Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilées
- Établissement d'enseignement, de santé et d'action sociale
- Salle d'art et de spectacle
- Équipements sportifs
- Lieu de culte
- Autres équipements recevant du public

Pour les constructions à destination de « **Autres activités des secteurs primaires secondaires et tertiaire** », sont interdites celles à sous-destination de :

- L'industrie
- L'entrepôt
- Bureau
- Centre d'exposition et de congrès
- Cuisine dédiée à la vente en ligne

Pour les aménagements

- Les affouillements et exhaussements du sol qui ne sont pas nécessaires à l'exécution d'un permis de construire

b Article 2 - Occupation et utilisation du sol admises sous conditions

Les constructions admises sous conditions

Pour les constructions à destination de « **Habitation** », sont admises sous conditions celles à sous-destination de :

Logement

Les constructions à usage d'habitation à condition d'être directement liées l'équipement et destinées au logement des personnes dont la présence permanente dans la zone est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance ou le gardiennage

c Tableau résumant les destinations autorisées

	UL		
	INTERDIT	AUTORISÉS	ADMIS SOUS CONDITIONS
Exploitation agricole et forestière			
Exploitation agricole			
Exploitation forestière			
Habitation			
Logement			
Hébergement			
Commerce - activités de service			
Artisanat - Commerce de détail			
Restauration			
Commerce de gros			
Activité de service avec clientèle			
Hébergement hôtelier et touristique			
Cinéma			
Équipement d'intérêt collectif et services publics			
Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilées			
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées			
Établissement d'enseignement, de santé et d'action sociale			
Salles d'art et de spectacle			
Équipements sportifs			
Lieux de culte			
Autres équipements recevant du public			
Autres activités des secteurs primaires, secondaires et tertiaires			
Industrie			
Entrepôt			
Bureau			
Centre de congrès et d'exposition			
Cuisine dédiée à la vente en ligne			

III.J. ZONE UX

La zone **UX** correspond aux secteurs réservés à l'accueil des activités.

Elle comprend les sous-secteurs suivants :

Un secteur **UXc** correspondant aux secteurs dans lesquels les commerces et activités de services peuvent être autorisées.

a Article 1 - Occupation et utilisation du sol interdites

Pour les constructions

Pour les constructions à destination de « **Exploitation agricole et forestière** », sont interdites celles à sous-destination de :

- L'exploitation agricole
- L'exploitation forestière

Pour les constructions à destination de « **Habitation** », sont interdites celles à sous-destination de :

- L'hébergement

Pour les constructions à destination de « **Commerce et activités de service** », est interdit celle à sous-destination du :

- Artisanat – Commerce de détail, sauf dans le secteur **UXc**
- Hébergement hôtelier et touristique, sauf dans le secteur **UXc**
- Cinéma

Pour les constructions à destination de « **Équipements d'intérêt collectif et services publics** », sont interdites celles à sous-destination de :

- Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilées
- Établissement d'enseignement, de santé et d'action sociale
- Salle d'art et de spectacle
- Équipements sportifs
- Lieux de culte
- Autres équipements recevant du public

Pour les aménagements

- Création d'un terrain de camping,
- Création d'un parc résidentiel de loisirs ou d'un village vacances classé en hébergement léger,
- Aménagement d'un terrain pour la pratique des sports et loisirs motorisés,
- Aménagement d'un parc d'attraction ou d'une aire de jeux et de sports,
- Aménagement d'un golf,
- Les affouillements et exhaussements du sol qui ne sont pas nécessaires à l'exécution d'un permis de construire
- Les aires d'accueil et terrains familiaux des gens du voyage

b Article 2 - Occupation et utilisation du sol admises sous conditions

Pour les constructions à destination de « **Habitation** », sont admises sous conditions celles à sous-destination de :

Logement

Les constructions à usage d'habitation à condition d'être directement liées à l'activité, destinées au logement des personnes dont la présence permanente dans la zone est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance ou le gardiennage.

Le volume de l'habitation doit être intégré au volume du bâtiment d'activité.

c Tableau résumant les destinations autorisées

	UX		
	INTERDIT	AUTORISÉS	ADMIS SOUS CONDITIONS
Exploitation agricole et forestière			
Exploitation agricole			
Exploitation forestière			
Habitation			
Logement			
Hébergement			
Commerce - activités de service			
Artisanat - Commerce de détail		sauf Uxc	
Restauration			
Commerce de gros			
Activité de service avec clientèle			
Hébergement hôtelier et touristique		sauf Uxc	
Cinéma			
Équipement d'intérêt collectif et services publics			
Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilées			
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées			
Établissement d'enseignement, de santé et d'action sociale			
Salles d'art et de spectacle			
Équipements sportifs			
Lieux de culte			
Autres équipements recevant du public			
Autres activités des secteurs primaires, secondaires et tertiaires			
Industrie			
Entreprôt			
Bureau			
Centre de congrès et d'exposition			
Cuisine dédiée à la vente en ligne			

III.K. ZONE AU

La zone **AU** correspond aux secteurs de développement pour l'habitat dans lesquels peuvent être admis des commerces et activités compatibles avec l'habitat.

Ces zones doivent faire l'objet d'un aménagement cohérent compatible avec les Orientations d'Aménagement et de Programmation.

a Article 1 - Occupation et utilisation du sol interdites

Pour les constructions

Pour les constructions à destination de « **Exploitation agricole et forestière** », sont interdites celles à sous-destination de :

- L'exploitation agricole
- L'exploitation forestière

Pour les constructions à destination de « **Commerce et activités de service** », est interdit celle à sous-destination du :

- Artisanat – commerce de détail
- Commerce de gros
- Hébergement touristique et hôtelier
- Cinéma

Pour les constructions à destination de « **Équipements d'intérêt collectif et services publics** », sont interdites celles à sous-destination de :

- Établissement d'enseignement, de santé et d'action sociale
- Salle d'art et de spectacle
- Équipements sportifs

Pour les constructions à destination de « **Autres activités des secteurs primaires, secondaires et tertiaire** », sont interdites celles à sous-destination de :

- Industrie
- Entrepôt
- Centre de congrès et d'exposition
- Cuisine dédiée à la vente en ligne

Pour les aménagements

- Les affouillements et exhaussements du sol qui ne sont pas nécessaires à l'exécution d'un permis de construire

b Article 2 - Occupation et utilisation du sol admises sous conditions

Prise en compte des Orientations Particulières d'Aménagements

Les constructions et aménagements doivent être compatibles avec les Orientations Particulières d'Aménagement du présent PLUi (pièce **4b** - Orientations d'aménagement et de programmation sectorielles).

Les constructions admises sous conditions

Pour les constructions à destination de « commerce et activité de service », sont admises sous conditions celles à sous-destination de :

Restauration – Activité de service avec clientèle

À condition qu'ils ne nuisent pas à la sécurité, la salubrité, la tranquillité ou la bonne ordonnance des quartiers environnants.

Pour les constructions à destination de « Équipement d'intérêt collectif et services publics », sont admises sous conditions celles à sous-destination de :

Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilée – Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées – Lieux de culte - Autres équipements recevant du public

À condition qu'ils ne nuisent pas à la sécurité, la salubrité, la tranquillité ou la bonne ordonnance des quartiers environnants.

Pour les constructions à destination de « autres activités des secteurs primaires, secondaires et tertiaires », sont admises sous conditions celles à sous-destination de :

Bureau

À condition qu'ils ne nuisent pas à la sécurité, la salubrité, la tranquillité ou la bonne ordonnance des quartiers environnants.

c Tableau résumant les destinations autorisées

	AU		
	INTERDIT	AUTORISÉS	ADMIS SOUS CONDITIONS
Exploitation agricole et forestière			
Exploitation agricole			
Exploitation forestière			
Habitation			
Logement			
Hébergement			
Commerce - activités de service			
Artisanat - Commerce de détail			
Restauration			
Commerce de gros			
Activité de service avec clientèle			
Hébergement hôtelier et touristique			
Cinéma			
Équipement d'intérêt collectif et services publics			
Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilées			
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées			
Établissement d'enseignement, de santé et d'action sociale			
Salles d'art et de spectacle			
Équipements sportifs			
Lieux de culte			
Autres équipements recevant du public			
Autres activités des secteurs primaires, secondaires et tertiaires			
Industrie			
Entreprôt			
Bureau			
Centre de congrès et d'exposition			
Cuisine dédiée à la vente en ligne			

III.L. ZONE 2AU

La zone **2AU** correspond aux zones à vocation principale d'habitation réservées à l'urbanisation future sous forme de quartier nouveau aménagé de façon cohérente et qui seront ouvertes à l'urbanisation dans le cadre d'une évolution du PLUI,

a Article 1 - Occupation et utilisation du sol interdites

Pour les constructions

Toutes les constructions à destination de « exploitation agricole et forestière », sont interdites

Toutes les constructions à destination de « Habitation », sont interdites

Toutes les constructions à destination de « commerce et activités de service » sont interdites

Pour les constructions à destination de « Équipements d'intérêt collectif et services publics », sont interdites celles à sous-destination de :

- Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilées
- Établissement d'enseignement, de santé et d'action sociale
- Salle d'art et de spectacle
- Équipements sportifs
- Lieux de cultes
- Autres équipements recevant du public

Toutes les constructions à destination de « autres activités des secteurs primaires, secondaires et tertiaires » sont interdites

Pour les aménagements

Tous les aménagements sont interdits

b Article 2 - Occupation et utilisation du sol admises sous conditions

Pour les constructions à destination de « Équipements d'intérêt collectif et services publics », sont admises sous conditions celles à sous-destination de :

Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées

À condition que leur emprise au sol ne dépasse pas 100 m².

c Tableau résumant les destinations autorisées

	2AU		
	INTERDIT	AUTORISÉS	ADMIS SOUS CONDITIONS
Exploitation agricole et forestière			
Exploitation agricole			
Exploitation forestière			
Habitation			
Logement			
Hébergement			
Commerce - activités de service			
Artisanat - Commerce de détail			
Restauration			
Commerce de gros			
Activité de service avec clientèle			
Hébergement hôtelier et touristique			
Cinéma			
Équipement d'intérêt collectif et services publics			
Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilées			
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées			
Établissement d'enseignement, de santé et d'action sociale			
Salles d'art et de spectacle			
Équipements sportifs			
Lieux de culte			
Autres équipements recevant du public			
Autres activités des secteurs primaires, secondaires et tertiaires			
Industrie			
Entreprôt			
Bureau			
Centre de congrès et d'exposition			
Cuisine dédiée à la vente en ligne			

III.M. ZONE 1AUX

La zone **1AUX** correspond aux secteurs de développement pour les activités.

Ces zones doivent faire l'objet d'un aménagement cohérent compatible avec les Orientations d'Aménagement et de Programmation.

a Article 1 - Occupation et utilisation du sol interdites

Pour les constructions

Pour les constructions à destination de « **Exploitation agricole et forestière** », sont interdites celles à sous-destination de :

- L'exploitation agricole
- L'exploitation forestière

Pour les constructions à destination de « **Habitation** », sont interdites celles à sous-destination de :

- L'hébergement

Pour les constructions à destination de « **Commerce et activités de service** », est interdit celle à sous-destination du :

- Artisanat – Commerce de détail
- Hébergement hôtelier et touristique
- Cinéma

Pour les constructions à destination de « **Équipements d'intérêt collectif et services publics** », sont interdites celles à sous-destination de :

- Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilées
- Établissement d'enseignement, de santé et d'action sociale
- Salle d'art et de spectacle
- Équipements sportifs
- Lieux de culte
- Autres équipements recevant du public

Pour les aménagements

- Création d'un terrain de camping,
- Création d'un parc résidentiel de loisirs ou d'un village vacances classé en hébergement léger,
- Aménagement d'un terrain pour la pratique des sports et loisirs motorisés,
- Aménagement d'un parc d'attraction ou d'une aire de jeux et de sports,
- Aménagement d'un golf,
- Les affouillements et exhaussements du sol qui ne sont pas nécessaires à l'exécution d'un permis de construire
- Les aires d'accueil et terrains familiaux des gens du voyage

b Article 2 - Occupation et utilisation du sol admises sous conditions

Prise en compte des Orientations Particulières d'Aménagements

Les constructions et aménagements doivent être compatibles avec les Orientations Particulières d'Aménagement du présent PLUi (pièce **4b** - Orientations d'aménagement et de programmation sectorielles).

Pour les constructions à destination de « **Habitation** », sont admises sous conditions celles à sous-destination de

Logement :

Les constructions à usage d'habitation à condition d'être directement liées à l'activité, destinées au logement des personnes dont la présence permanente dans la zone est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance ou le gardiennage.

Le volume de l'habitation doit être intégré au volume du bâtiment d'activité.

c Tableau résumant les destinations autorisées

	IAUX		
	INTERDIT	AUTORISÉS	ADMIS SOUS CONDITIONS
Exploitation agricole et forestière			
Exploitation agricole			
Exploitation forestière			
Habitation			
Logement			
Hébergement			
Commerce - activités de service			
Artisanat - Commerce de détail			
Restauration			
Commerce de gros			
Activité de service avec clientèle			
Hébergement hôtelier et touristique			
Cinéma			
Équipement d'intérêt collectif et services publics			
Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilées			
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées			
Établissement d'enseignement, de santé et d'action sociale			
Salles d'art et de spectacle			
Équipements sportifs			
Lieux de culte			
Autres équipements recevant du public			
Autres activités des secteurs primaires, secondaires et tertiaires			
Industrie			
Entreprôt			
Bureau			
Centre de congrès et d'exposition			
Cuisine dédiée à la vente en ligne			

III.N. ZONE 2AUX

La zone **2AUX** correspond aux zones à vocation principale d'activités réservée à l'urbanisation future sous forme de quartier nouveau aménagé de façon cohérente et qui sera ouverte à l'urbanisation dans le cadre d'une évolution du PLUI,

Elle comprend un secteur :

Un secteur **2AUXc** correspondant aux secteurs où commerces et artisanats pourront être autorisés.,

a Article 1 - Occupation et utilisation du sol interdites

Pour les constructions

Toutes les constructions à destination de « **Exploitation agricole et forestière** », sont interdites

Toutes les constructions à destination de « **Habitation** », sont interdites

Toutes les constructions à destination de « **Commerce et activités de service** » sont interdites

Pour les constructions à destination de « **Équipements d'intérêt collectif et services publics** », sont interdites celles à sous-destination de :

- Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilées
- Établissement d'enseignement, de santé et d'action sociale
- Salle d'art et de spectacle
- Équipements sportifs
- Lieux de cultes
- Autres équipements recevant du public

Toutes les constructions à destination de « **autres activités des secteurs primaires, secondaires et tertiaires** » sont interdites

Pour les aménagements

Tous les aménagements sont interdits

b Article 2 - Occupation et utilisation du sol admises sous conditions

Pour les constructions à destination de « **Équipements d'intérêt collectif et services publics** », sont admises sous conditions celles à sous-destination de :

Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées

À condition que leur emprise au sol ne dépasse pas 100 m².

c Tableau résumant les destinations autorisées

	2AUX		
	INTERDIT	AUTORISÉS	ADMIS SOUS CONDITIONS
Exploitation agricole et forestière			
Exploitation agricole			
Exploitation forestière			
Habitation			
Logement			
Hébergement			
Commerce - activités de service			
Artisanat - Commerce de détail			
Restauration			
Commerce de gros			
Activité de service avec clientèle			
Hébergement hôtelier et touristique			
Cinéma			
Équipement d'intérêt collectif et services publics			
Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilées			
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées			
Établissement d'enseignement, de santé et d'action sociale			
Salles d'art et de spectacle			
Équipements sportifs			
Lieux de culte			
Autres équipements recevant du public			
Autres activités des secteurs primaires, secondaires et tertiaires			
Industrie			
Entreprôt			
Bureau			
Centre de congrès et d'exposition			
Cuisine dédiée à la vente en ligne			

III.O. ZONE A

La zone **A** comprend les secteurs à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

On distingue trois secteurs :

- Un secteur **As** correspondant aux secteurs à constructibilité limitée pour la protection de corridors écologiques,
- Le secteur de taille et de capacité limités (STECAL) **A1c** correspondant aux secteurs pouvant accueillir de nouveaux bâtiments à usage de loisirs ou hébergement hôtelier et touristique dans l'espace agricole.
- Le secteur de taille et de capacité limités (STECAL) **Ax** correspondant aux secteurs accueillant des bâtiments d'activités dispersés dans l'espace agricole.

a Article 1 - Occupation et utilisation du sol interdites

Pour les constructions

Pour les constructions à destination de « **Exploitation agricole et forestière** », sont interdites celles à sous-destination de :

- L'exploitation forestière

Pour les constructions à destination de « **Commerce et activités de service** », sont interdites celles à sous-destination de :

- Artisanat – Commerce de détail, sauf dans le secteur **Ax**, sous réserve des conditions données à l'article 2 ;
- Restauration, sauf dans le secteur **Ax**, sous réserve des conditions données à l'article 2 ;
- Commerce de gros
- Activités de service avec clientèle, sauf dans le secteur **Ax**, sous réserve des conditions données à l'article 2 ;
- Hébergement hôtelier et touristique, sauf dans les secteurs **Ax** et **A1c** sous réserve des conditions données à l'article 2 ;
- Cinéma

Pour les constructions à destination de « **Équipements d'intérêt collectif et services publics** », sont interdites celles à sous-destination de :

- Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilées
- Établissement d'enseignement, de santé et d'action sociale
- Salle d'art et de spectacle
- Équipements sportifs
- Lieux de culte
- Autres équipements recevant du public

Toutes les constructions à destination de « **Autres activités des secteurs secondaire et tertiaire** », sauf dans le secteur de taille et capacité limité **Ax**, sous réserve des conditions données à l'article 2 ;

Pour les aménagements

- Création d'un terrain de camping,
- Création d'un parc résidentiel de loisirs ou d'un village vacances classé en hébergement léger,
- Aménagement d'un terrain pour la pratique des sports et loisirs motorisés,
- Aménagement d'un parc d'attraction ou d'une aire de jeux et de sports,
- Aménagement d'un golf,
- Les affouillements et exhaussements du sol qui ne sont pas nécessaires à l'exécution d'un permis de construire
- Les aires d'accueil et terrains familiaux des gens du voyage

b Article 2 - Occupation et utilisation du sol admises sous conditions

Pour les constructions à destination de « **exploitation agricole et forestière** », sont admises sous conditions celles à sous-destination de :

Exploitation agricole

- Les bâtiments et installations agricoles ne sont admis qu'à la condition que leur implantation dans la zone soit reconnue indispensable à l'activité agricole, justifiée par l'exploitation et ses impératifs de fonctionnement et sous réserve d'une localisation adaptée au site.
- Les nouvelles constructions à vocation de bâtiment d'élevage doivent être éloignée d'au moins 100 mètres de la limite des zones dont l'affectation principale est l'habitat.
- Les constructions et installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles, lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production, sont autorisées dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages. L'autorisation d'urbanisme est soumise pour avis à la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers.
- Les constructions à usage d'habitation ne sont admises qu'à condition qu'elles soient directement liées et nécessaires à l'activité agricole et implantées à proximité du site d'exploitation.

De plus, dans le secteur **As**, les constructions nouvelles à usage d'exploitation agricole ne sont autorisées que si leur emprise au sol ne dépasse pas 200 m².

Pour les constructions à destination de « **habitation** », sont admises sous conditions celles à sous-destination de :

Logements et hébergement

- Les bâtiments d'habitation existants peuvent faire l'objet d'extensions ou d'annexes, dès lors que ces extensions ou annexes ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
- Les extensions sont autorisées sous réserves des conditions suivantes :

- Que les travaux n'aient pas pour effet de nécessiter l'extension ou le renforcement des réseaux et équipements publics,
 - Que la surface de plancher initiale de l'habitation soit supérieure à 50 m²,
 - Que la surface de plancher totale après travaux n'excède pas 200 m²,
 - Que les travaux projetés ne créent pas de logements supplémentaires,
 - Que la hauteur de l'extension ne dépasse pas 9 mètres,
- Les annexes aux habitations existantes (hors piscine) sont autorisées sous réserve des conditions suivantes :
 - D'être intégralement situées dans un rayon de 30 mètres par rapport à l'habitation,
 - Dans la limite maximale de deux nouvelles annexes par habitation existante,
 - Que l'emprise au sol de chacune de ces annexes soit de moins de 50 m²,
 - Que leur hauteur à l'égout du toit ne dépasse pas 3,5 mètres.
 - Les piscines liées à une habitation existante sont autorisées sous réserve des conditions suivantes :
 - D'être intégralement situées dans un rayon de 30 mètres par rapport à l'habitation, sous réserve de ne consommer aucun espace agricole exploité.
 - Leur surface ne dépasse pas 100 m².
 - Pour les piscines hors sol qu'elles ne soient pas visibles depuis l'espace public où qu'elles soient entourées de végétaux.

Les constructions à destination de « **Équipements d'intérêt collectif et services publics** », sont admises sous réserve des conditions suivantes :

Locaux techniques et industriels des administrations publiques

- Ils sont autorisés dès lors qu'ils ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

Dans le secteur **Alc**, les constructions nouvelles dont la destination est « **Hébergement hôtelier et touristique** » sont possibles sous réserve des conditions suivantes :

- Elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages
- L'emprise au sol totale des constructions nouvelles ne peut dépasser 150 m²
- La hauteur maximum des constructions est de 3.5 mètres à l'égout du toit (hors éléments techniques ponctuels)
- Elles ne peuvent faire l'objet de changement de destination.

Dans le secteur **Ax**, l'aménagement, l'extension et les annexes aux bâtiments existants à sous-destination de « **Commerce et activités de service** » et de « **Autres activités des secteurs secondaire et tertiaire** » sont possibles sous réserve des conditions suivantes :

Les constructions existantes peuvent faire l'objet d'extensions ou d'annexes dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

Elles ne peuvent faire l'objet de changement de destination.

Les extensions et les annexes sont autorisées sous réserves de la condition suivante :

- L'extension des constructions existantes est autorisée jusqu'à 50% de l'emprise au sol existante avant l'approbation du PLU.
- L'emprise au sol des annexes ne peut dépasser 50 m².
- La hauteur des extensions est au maximum celle des constructions existantes (hors éléments techniques ponctuels)
- La hauteur des annexes est au maximum de 3,5 mètres à l'égout du toit (hors éléments techniques ponctuels)

Bâtiments pouvant changer de destination

Dans la zone A sont désignés sur le plan de zonage, au titre de l'article L151-11 des bâtiments pouvant changer de destination.

Article L151-11 – Changement de destination :

« Dans les zones agricoles, naturelles ou forestières, le règlement peut :

(...)

Désigner, en dehors des secteurs mentionnés à l'article L. 151-13, les bâtiments qui peuvent faire l'objet d'un changement de destination, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. 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 prévue à l'article L. 112-1-1 du code rural et de la pêche maritime, et, en zone naturelle, à l'avis conforme de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites... »

Ces bâtiments peuvent changer de destination soit vers l'habitat, soit vers l'activité agricole. Ils sont alors soumis aux règles édictées ci-dessus pour ces deux destinations.

c Tableau résumant les destinations autorisées

	A		
	INTERDIT	AUTORISÉS	ADMIS SOUS CONDITIONS
Exploitation agricole et forestière			
Exploitation agricole			
Exploitation forestière			
Habitation			
Logement			
Hébergement			
Commerce - activités de service			
Artisanat - Commerce de détail			dans Ax
Restauration			dans Ax
Commerce de gros			
Activité de service avec clientèle			dans Ax
Hébergement hôtelier et touristique			dans Ax et A1c
Cinéma			
Équipement d'intérêt collectif et services publics			
Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilées			
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées			
Établissement d'enseignement, de santé et d'action sociale			
Salles d'art et de spectacle			
Équipements sportifs			
Lieux de culte			
Autres équipements recevant du public			
Autres activités des secteurs primaires, secondaires et tertiaires			
Industrie			dans Ax
Entreprôt			dans Ax
Bureau			dans Ax
Cente de congrès et d'exposition			dans Ax
Cuisine dédiée à la vente en ligne			dans Ax

III.P. ZONE N

La zone **N** comprend les secteurs à protéger 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 l'existence d'une exploitation forestière ;
- De leur caractère d'espaces naturels ;
- De la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles ;
- De la nécessité de prévenir les risques notamment d'expansion des crues.

Elle comprend les sous-secteurs suivants :

Un secteur **Ns** correspondant aux secteurs à constructibilité limitée pour la protection de corridors écologiques,

Un secteur **Nfen** correspondant aux secteurs où sont autorisés les constructions et aménagement d'équipements collectifs liés et nécessaires à la fréquentation des espaces naturels et forestiers,

Le secteur de taille et de capacité limités (STECAL) **Ngv** correspondant aux secteurs pouvant accueillir des aménagements et constructions relatifs à l'accueil et à l'habitat des gens du voyage,

Le secteur de taille et de capacité limités (STECAL) **NI** correspondant aux secteurs accueillant des bâtiments ou aménagements à usage de loisirs dispersés dans l'espace naturel.

Le secteur de taille et de capacité limités (STECAL) **Nlc** correspondant aux secteurs pouvant accueillir de nouveaux bâtiments à usage de loisirs ou hébergement hôtelier et touristique dans l'espace naturel.

Le secteur de taille et de capacité limités (STECAL) **Nx** correspondant aux secteurs accueillant des bâtiments d'activités dispersés dans l'espace naturel.

Le secteur de taille et de capacité limités (STECAL) **Nxc** correspondant aux secteurs pouvant accueillir de nouveaux bâtiments à usage d'activités dispersés dans l'espace naturel.

a Article 1 - Occupation et utilisation du sol interdites

Pour les constructions

Pour les constructions à destination de « **Exploitation agricole et forestière** », sont interdites celles à sous-destination de :

- Exploitation agricole

Pour les constructions à destination de « **Commerce et activités de service** », sont interdites celles à sous-destination de :

- Artisanat – Commerce de détail
- Restauration, sauf dans le secteur **Nx**, sous réserve des conditions données à l'article 2 ;
- Commerce de gros
- Activités de service avec clientèle, sauf dans les secteurs **Nx** et **Nxc**, sous réserve des conditions données à l'article 2 ;
- Hébergement hôtelier et touristique, sauf dans les secteurs **NI**, **Nlc**, **Nx** et **Nxc** sous réserve des conditions données à l'article 2 ;

- Cinéma

Pour les constructions à destination de « **Équipements d'intérêt collectif et services publics** », sont interdites celles à sous-destination de :

- Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilées
- Établissement d'enseignement, de santé et d'action sociale
- Salle d'art et de spectacle
- Équipements sportifs, sauf dans les secteurs **NI** et **Nlc**, sous réserve des conditions données à l'article 2 ;
- Lieux de culte, sauf dans le secteur **Nlc**, sous réserve des conditions données à l'article 2 ;
- Autres équipements recevant du public, sauf dans les secteurs **Ngv**, **NI**, **Nlc** et **Nfen** sous réserve des conditions données à l'article 2 ;

Pour les aménagements

- Création d'un terrain de camping,
- Création d'un parc résidentiel de loisirs ou d'un village vacances classé en hébergement léger,
- Aménagement d'un terrain pour la pratique des sports et loisirs motorisés,
- Aménagement d'un parc d'attraction ou d'une aire de jeux et de sports,
- Aménagement d'un golf,
- Les affouillements et exhaussements du sol qui ne sont pas nécessaires à l'exécution d'un permis de construire
- Les aires d'accueil et terrains familiaux des gens du voyage, sauf dans le secteur **Ngv**.

Toutes les constructions à destination de « **Autres activités des secteurs primaires, secondaire et tertiaire** », sauf dans les secteurs de taille et capacité limité **Nx** et **Nxc**, sous réserve des conditions données à l'article 2 :

b Article 2 - Occupation et utilisation du sol admises sous conditions

Pour les constructions à destination de « **habitation** », sont admises sous conditions celles à sous-destination de :

Logements et hébergement

- Les bâtiments d'habitation existants peuvent faire l'objet d'extensions ou d'annexes, dès lors que ces extensions ou annexes ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
- Les extensions sont autorisées sous réserves des conditions suivantes :
 - o Que les travaux n'aient pas pour effet de nécessiter l'extension ou le renforcement des réseaux et équipements publics,
 - o Que la surface de plancher initiale de l'habitation soit supérieure à 50 m²,
 - o Que la surface de plancher totale après travaux n'excède pas 200 m².
 - o Que les travaux projetés ne créent pas de logements supplémentaires,
 - o Que la hauteur de l'extension ne dépasse pas 9 mètres.
- Les annexes aux habitations existantes (hors piscine) sont autorisées sous réserve des conditions suivantes :
 - o * d'être intégralement situées dans un rayon de 30 mètres par rapport à l'habitation,

- Dans la limite maximale de deux nouvelles annexes par habitation existante,
 - Que l'emprise au sol de chacune de ces annexes **soit de moins de 50 m²**,
 - Que leur hauteur à l'égout du toit ne dépasse pas 3,5 mètres.
- Les piscines liées à une habitation existante sont autorisées sous réserve des conditions suivantes :
- D'être intégralement situées dans un rayon de 30 mètres par rapport à l'habitation, sous réserve de ne consommer aucun espace agricole exploité.
 - Leur surface ne dépasse pas 100 m².
 - Pour les piscines hors sol qu'elles ne soient pas visibles depuis l'espace public où qu'elles soient entourées de végétaux.

Les constructions à destination de « **Équipements d'intérêt collectif et services publics** », sont admises sous réserve des conditions suivantes :

Locaux techniques et industriels des administrations publiques

- Ils sont autorisés dès lors qu'ils ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

Dans le secteur **Nfen**, les constructions nouvelles d'équipement d'intérêt collectif dont la sous-destination est « **Autres constructions recevant du public** » sont possibles sous réserve des conditions suivantes :

- Elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages ;
- Elles sont nécessaires à la fréquentation des espaces naturels et forestiers
- L'emprise au sol totale des constructions nouvelles ne peut dépasser 150 m²
- Elles ne peuvent faire l'objet de changement de destination.
- La hauteur maximum des constructions est de 3,5 mètres à l'égout du toit (hors éléments techniques ponctuels).

Dans le secteur **Ngv**, les constructions dont la sous-destination est « **Autres constructions recevant du public** » et aménagements liés et nécessaires aux aires d'accueil et terrains familiaux des gens du voyage sont possibles sous réserve des conditions suivantes :

- Ils ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages ;
- L'emprise au sol totale des constructions nouvelles ne peut dépasser 150 m²
- La hauteur maximum des constructions est de 3,5 mètres à l'égout du toit (hors éléments techniques ponctuels).

Dans le secteur **NI**, l'aménagement, l'extension et les annexes aux bâtiments existants dont la sous-destination est « **Hébergement hôtelier et touristique** », « **Équipement sportif** » et « **Autres équipements recevant du public** » sont possibles sous réserve des conditions suivantes :

Les constructions existantes peuvent faire l'objet d'extensions ou d'annexes dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

Elles ne peuvent faire l'objet de changement de destination.

Les extensions et les annexes sont autorisées sous réserves de la condition suivante :

- L'extension des constructions existantes est autorisée jusqu'à 50% de l'emprise au sol existante avant l'approbation du PLU.
- L'emprise au sol des annexes ne peut dépasser 50 m².
- La hauteur des extensions est au maximum celle des constructions existantes (hors éléments techniques ponctuels)
- La hauteur des annexes est au maximum de 3,5 mètres à l'égout du toit (hors éléments techniques ponctuels)

Dans le secteur **Nlc**, les constructions nouvelles dont la sous-destination est « **hébergement hôtelier et touristique** », « **équipement sportif** », « **lieux de culte** » et « **autres équipements recevant du public** » sont possibles sous réserve des conditions suivantes :

- Elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages
- L'emprise au sol totale des constructions nouvelles ne peut dépasser 150 m². En cas de reconstruction d'un bâtiment anciennement présent sur le tènement l'emprise au sol peut être équivalente à celle du bâtiment disparu dans le cas où celle-ci dépassait 150 m².
- La hauteur maximum des constructions est de 3,5 mètres à l'égout du toit (hors éléments techniques ponctuels)
- Elles ne peuvent faire l'objet de changement de destination.

Dans le secteur **Nx**, l'aménagement, l'extension et les annexes aux bâtiments existants à sous-destination de « **Activités de service avec clientèle** », « **Restauration** », « **Hébergement hôtelier et touristique** » et « **Autres activités des secteurs primaires, secondaire et tertiaire** » sont possibles sous réserve des conditions suivantes :

Les constructions existantes peuvent faire l'objet d'extensions ou d'annexes dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

Elles ne peuvent faire l'objet de changement de destination.

Les constructions nouvelles nécessaires à la poursuite de l'activité existante dans le secteur sont autorisées sous réserves de la condition suivante :

- La surface de l'ensemble des constructions nouvelle ne peut dépasser 50% de l'emprise au sol existante avant l'approbation du PLU.
- La hauteur des extensions est au maximum celle des constructions existantes (hors éléments techniques ponctuels)
- La hauteur des annexes est au maximum de 3,5 mètres à l'égout du toit (hors éléments techniques ponctuels)

Dans le secteur **Nxc**, les constructions nouvelles dont la sous-destination est « **Activités de service avec clientèle** » et « **Autres activités des secteurs primaires, secondaire et tertiaire** » sont possibles sous réserve des conditions suivantes :

- Elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages
- L'emprise au sol totale des constructions nouvelles ne peut dépasser 400 m².
- La hauteur maximum des constructions est de 7 mètres au faitage (hors éléments techniques ponctuels)

- Elles ne peuvent faire l'objet de changement de destination.

Bâtiments pouvant changer de destination

Dans la zone N sont désignés sur le plan de zonage, au titre de l'article L151-11 des bâtiments pouvant changer de destination.

Article L151-11 – Changement de destination :

« Dans les zones agricoles, naturelles ou forestières, le règlement peut :

(...)

Désigner, en dehors des secteurs mentionnés à l'article L. 151-13, les bâtiments qui peuvent faire l'objet d'un changement de destination, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. 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 prévue à l'article L. 112-1-1 du code rural et de la pêche maritime, et, en zone naturelle, à l'avis conforme de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites... »

Ces bâtiments peuvent changer de destination soit vers l'habitat, soit vers l'activité agricole ou forestière. Ils sont alors soumis aux règles édictées ci-dessus pour ces deux destinations.

c Tableau résumant les destinations autorisées

	N		
	INTERDIT	AUTORISÉS	ADMIS SOUS CONDITIONS
Exploitation agricole et forestière			
Exploitation agricole			
Exploitation forestière			
Habitation			
Logement			
Hébergement			
Commerce - activités de service			
Artisanat - Commerce de détail			
Restauration			dans Nx
Commerce de gros			
Activité de service avec clientèle			dans Nx et Nxc
Hébergement hôtelier et touristique			dans NI , NIc , Nx
Cinéma			
Équipement d'intérêt collectif et services publics			
Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilées			
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées			
Établissement d'enseignement, de santé et d'action sociale			
Salles d'art et de spectacle			
Équipements sportifs			dans NI et NIc
Lieux de culte			dans NIc
Autres équipements recevant du public			dans Ngv , NI , NIc et Nfen
Autres activités des secteurs secondaires et tertiaires			
Industrie			dans Nx et Nxc
Entreprôt			dans Nx et Nxc
Bureau			dans Nx et Nxc
Centre de congrés et d'exposition			dans Nx et Nxc
Cuisine dédiée à la vente en ligne			dans Nx et Nxc

IV. ARTICLES 3 à 5 – Équipements et réseaux

IV.A. INTRODUCTION

Le présent chapitre expose les règles concernant les articles 3 et 4, à savoir :

- a Article 3 – Desserte par les voies publiques ou privées
- b Article 4 – Desserte par les réseaux
- c Article 5 – Infrastructure et réseaux de communication électronique

IV.B. DÉFINITIONS GÉNÉRALES

Article L111-1 – Absence de réseaux :

« Lorsque, compte tenu de la destination de la construction ou de l'aménagement projeté, des travaux portant sur les réseaux publics de distribution d'eau, d'assainissement ou de distribution d'électricité sont nécessaires pour assurer la desserte du projet, le permis de construire ou d'aménager ne peut être accordé si l'autorité compétente n'est pas en mesure d'indiquer dans quel délai et par quelle collectivité publique ou par quel concessionnaire de service public ces travaux doivent être exécutés.

Lorsqu'un projet fait l'objet d'une déclaration préalable, l'autorité compétente doit s'opposer à sa réalisation lorsque les conditions mentionnées au premier alinéa ne sont pas réunies.»

IV.B.1.

Règlement départemental de voirie

Il convient de rappeler que le Code de la voirie routière, et plus particulièrement de la police de conservation, s'impose à chacun.

Pour tout aménagement situé en bordure d'une route départementale, il convient, en sus du présent règlement de se reporter au règlement départemental de voirie¹. Vis-à-vis des règles de construction, les dispositions du règlement départemental de voirie relative aux obligations des riverains du domaine public concernent en particulier les points suivants :

1. Clôture / palissade / barrière
2. Clôture agricole / clôture électrique
3. Implantation d'un portail
4. Plantations riveraines
5. Mur
6. Droit d'accès – interdictions
7. Servitudes de dégagement de visibilité

¹ <https://www.saoneetloire71.fr> - rubrique « Que peut-on faire pour vous » - Voirie

Fossé d'écoulement et permission de voirie

Lorsque cela est rendu nécessaire par la présence d'un fossé d'écoulement en limite de propriété avec le domaine public, il revient au bénéficiaire de l'autorisation d'assurer l'accès à la parcelle, en aménageant le franchissement dudit fossé par busage. Au préalable, le propriétaire devra solliciter, auprès de l'autorité compétente, une permission de voirie pour occupation du domaine public.

Utilisation de ressources en eau potable privées

Les prescriptions du décret n° 2008-652 du 2 juillet 2008 relatif à la déclaration des dispositifs de prélèvement, puits ou forages réalisés à des fins d'utilisation domestique de l'eau et à leur contrôle ainsi qu'à celui des installations privées de distribution d'eau potable devront être respectées.

Toute utilisation de puits privés pour l'usage d'une famille doit faire l'objet d'une déclaration en mairie.

Si l'installation utilisée pour des usages autres qu'unifamilial, le captage (locatifs, ferme auberge, gîtes, plusieurs habitations alimentées par un puits commun, centre d'accueil, camping...) doit faire l'objet d'une autorisation délivrée par le préfet au titre de l'article L.1321-7-1 du code de la santé publique, après avis d'un hydrogéologue agréé et analyse complète de l'eau (type RP) réalisée par un laboratoire agréé pour le contrôle des eaux.

En cas d'usage d'un puits pour tous les usages externes à la maison (arrosages, lavages extérieurs...), les deux réseaux (puits, adduction d'eau potable) devront être physiquement séparés.

IV.C. RÈGLEMENT S'APPLIQUANT DANS TOUTES LES ZONES

IV.C.1. Article 3 – Desserte par les voies publiques ou privées

1. Accès

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles de sécurité des usagers des voies publiques ou de ceux utilisant ces accès. Ils doivent être adaptés à l'opération, aménagés de façon à apporter le minimum de gêne ou de risque pour la circulation publique, et permettre l'accès des véhicules de secours. Le nombre des accès peut être limité dans l'intérêt de la sécurité des usagers.

Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques, l'accès doit se réaliser sur la voie qui présentera la moindre gêne ou risque pour la circulation.

Dans l'intérêt de la sécurité des usagers, il pourra être demandé que le portail d'accès automobile soit aménagé de façon à ce que les véhicules devant stationner avant de le franchir puissent le faire sans empiéter sur le domaine public.

Pour dégager la visibilité dans les accès, il peut être établi à l'angle des deux alignements un pan coupé ou un retrait par rapport à l'alignement.

De plus, des prescriptions particulières pourront être imposées en accord avec le règlement de voirie spécifique de la commune si elle en a un.

2. Voirie

Les voies publiques et privées nouvellement créées doivent présenter des caractéristiques adaptées :

- À l'approche et aux manœuvres des véhicules de secours, en particulier des moyens de lutte contre l'incendie.
- À l'utilisation des engins de déneigement
- À de collecte des ordures ménagères.

De plus, leur dessin doit permettre le croisement de deux véhicules, sauf dans le cas de voiries conçues pour être à sens unique.

Il peut être admis des voies en impasse, aménagées dans leur partie terminale lorsqu'il est nécessaire de permettre à des véhicules de service de faire aisément demi-tour.

Des prescriptions particulières pourront être imposées en accord avec le règlement départemental de voirie du département de Saône et Loire ou avec le règlement de voirie spécifique de la commune si elle en a un.

IV.C.2. Article 4 – Desserte par les réseaux

1. Alimentation en 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.

Toutefois, cette prescription peut ne pas être appliquée dans le cas d'un bâtiment déjà existant dont l'alimentation en eau potable est déjà assurée de manière autonome et à condition qu'il ne change pas de destination.

Toutefois, en l'absence de réseau public, l'alimentation des bâtiments agricoles peut être assurée soit par captage, soit par forage ou puits, sous réserve que la qualité des eaux captées soit conforme à la réglementation en vigueur et qu'un accord sanitaire ait été délivré préalablement par les autorités compétentes.

Lorsque le réseau public de distribution d'eau potable ne peut pas répondre à des besoins industriels ou artisanal, l'alimentation peut être assurée soit par captage, soit par forage ou puits, sous réserve que la qualité des eaux captées soit conforme à la réglementation en vigueur et qu'un accord sanitaire ait été délivré préalablement par les autorités compétentes.

Les eaux pluviales récupérées peuvent être utilisées pour des usages domestiques ne doivent pas pouvoir se mêler à l'eau du réseau d'eau potable. Des dispositifs de disconnexion et des systèmes antiretours doivent être prévus.

De manière générale, les installations présentant un risque de pollution des réseaux d'eau potable par des phénomènes de retour d'eau devront être équipés d'un système de disconnexion.

2. Assainissement eaux usées

Toute construction occasionnant des rejets d'eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement d'eaux usées par un dispositif d'évacuation de type séparatif, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

A défaut de réseau public, un dispositif d'assainissement individuel conforme aux dispositions réglementaires en vigueur est admis. Il sera réalisé en fonction de l'étude du zonage d'assainissement, et devra être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit, et la construction directement raccordée au réseau quand celui-ci sera réalisé.

L'évacuation des eaux usées d'origine autre que domestique dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à une autorisation de la collectivité propriétaire du réseau et devra éventuellement être assortie d'un pré-traitement approprié à la composition et à la nature des effluents.

3. Défense extérieure contre l'incendie

La défense extérieure contre l'incendie désigne l'ensemble des points d'eau incendie publics et privés nécessaires pour maîtriser un incendie et éviter sa propagation aux constructions voisines. Elle permet d'atteindre un objectif de sécurité en garantissant l'adéquation des capacités en eaux mobilisables aux risques d'incendie évalués.

Les points d'eau incendie sont des ouvrages publics ou privés utilisables en permanence par les services d'incendie et de secours. Ce terme désigne des solutions diverses voire complémentaires tels que bouches ou poteaux d'incendie, réserves d'eau naturelles (cours d'eau, mares, étangs, retenues d'eau), réserves d'eau aériennes (citernes, bâches...) ou enterrées. Sur ce point, on se référera au règlement départemental pour la défense incendie.

Obligation : les constructions, travaux, ouvrages ou installations disposent des moyens publics, et le cas échéant privés (équipements propres) permettant d'assurer la défense et la lutte contre l'incendie.

4. Électricité et télécommunication

Dans un souci de préservation des valeurs patrimoniales et des équilibres paysagers, les réseaux câblés (électricité, télécommunications...) sur la parcelle du projet doivent être établis en souterrain, sauf à démontrer que cela n'est techniquement pas réalisable.

IV.C.3. Article 5 – Infrastructure et réseaux de communication électronique

Infrastructure et réseaux de télécommunication électronique

Les aménagements doivent prévoir la mise en place de fourreaux afin d'assurer la desserte par des réseaux de communication électronique de l'ensemble des bâtiments projetés ou réhabilités.

V. 5. ARTICLES 6 à 10 – Volumétrie et implantation des constructions

V.A. INTRODUCTION

Le présent chapitre expose les règles concernant les articles 6 à 9 à savoir :

- a **Article 6 – Implantations des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**
- b **Article 7 – Implantations des constructions par rapport aux limites séparatives**
- c **Article 8 – Implantation des constructions sur un même tènement**
- d **Article 9 – Emprise au sol**
- e **Article 10 – Hauteur des constructions**

V.B. DÉFINITIONS GÉNÉRALES

Définition de l'emprise au sol

Définition du lexique national de l'urbanisme

« 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. »

V.C. ZONE UA

a Article 6 – Implantations des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

L'implantation des constructions doit tendre à respecter à l'alignement des constructions existantes afin de conserver l'effet de rue, en tenant compte des contraintes liées à la sécurité et à la topographie.

Toutefois, sous réserve que les conditions de sécurité le permettent, des implantations différentes peuvent être admises dans les cas suivants :

- L'extension de constructions déjà existantes ne respectant pas cette règle. Le recul minimum respecté sera alors celui du bâtiment existant.
- Lorsque l'implantation des constructions existantes sur la propriété ou sur les propriétés voisines le justifie pour des raisons d'architecture ou de bonne intégration à l'ordonnance générale des constructions avoisinantes.
- Les ouvrages techniques nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif.
- La reconstruction à l'identique après sinistre

b Article 7 – Implantations des constructions par rapport aux limites séparatives

Non règlementé

c Article 8 – Implantation des constructions sur un même tènement

Non règlementé

d Article 9 – Emprise au sol

Non règlementé

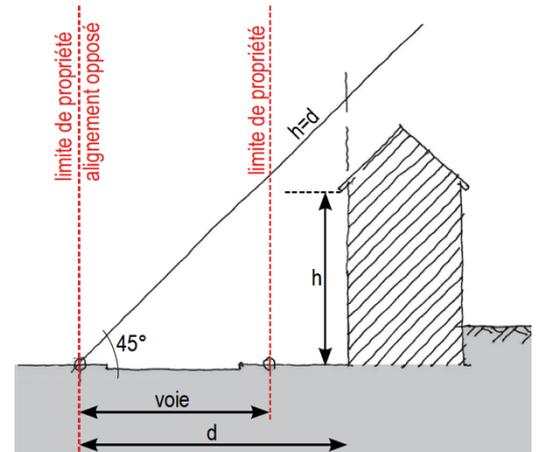
e Article 10 – Hauteur des constructions

Une hauteur maximale des constructions n'est pas définie. Toutefois, la hauteur des nouveaux bâtiments doit être compatible avec une bonne intégration dans le tissu urbain existants. Une « émergence » ou une trop faible hauteur par rapport aux constructions voisines sont possibles à condition de rester mesurées.

V.D. ZONE UB

a Article 6 – Implantations des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Lorsqu'une construction est édifée en bordure d'une voie publique, la distance qu'elle observe vis-à-vis du point le plus proche de l'alignement opposé (d) doit être, en tout point du bâtiment, au moins égale à la hauteur de celle-ci (h) : $d \geq h$



b Article 7 – Implantations des constructions par rapport aux limites séparatives

Toute construction doit être édifée, en tout point, à une distance des limites séparatives au moins égale à la moitié de sa hauteur, sans pouvoir être inférieure à **3 m**.

Toutefois, les constructions sont admises en limite séparative lorsque :

- l'état du bâti environnant le justifie car il présente déjà un tissu bâti dense avec des implantations en limite séparative.
- elles s'appuient sur des constructions préexistantes, elles-mêmes édifées en limite séparative sur le terrain voisin
- elles sont édifées simultanément sur des terrains contigus
- elles sont édifées dans le cadre d'une opération d'ensemble et sur les seules limites séparatives internes de cette opération

Toutefois, une implantation différente de celles mentionnées ci-dessus peut être acceptée dans les cas suivants :

- Les ouvrages techniques nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif
- La reconstruction à l'identique après sinistre
- L'extension de constructions déjà existantes ne respectant pas cette règle. Le recul minimum respecté sera alors celui du bâtiment existant
- Les annexes de moins de 50 m^2 d'emprise au sol et de moins de 3,50 mètres de hauteur

c Article 8 – Implantation des constructions sur un même tènement

Non règlementé

d Article 9 – Emprise au sol

Le coefficient d'emprise au sol (CES) est de **0,30**. Il ne s'applique pas pour les constructions à destination de « commerces et activités de service » et « d'équipements d'intérêt collectif et services publics ».

Dans tous les cas, les surfaces des piscines ne rentrent pas dans le calcul du CES.

Cas des constructions existantes atteignant ou dépassant le CES autorisé : Les constructions et aménagements sont autorisés à condition qu'ils n'augmentent pas le CES existant.

Dans le cas d'une réhabilitation d'une construction existante, l'isolation par l'extérieur n'entre pas dans le calcul du CES

e Article 10 – Hauteur des constructions

La hauteur des constructions est mesurée à partir du point le plus bas du terrain naturel existant avant terrassement jusqu'au point le plus élevé du bâtiment (acrotère, faitage) ; les ouvrages techniques, cheminées et autres éléments ponctuels au-dessus du toit étant exclus.

La hauteur maximum admise est de 9 mètres.

Une hauteur différente peut-être admise, lorsque les volumes bâtis contigus le justifient en particulier dans le cas d'une recherche d'unité architecturale par le maintien de la ligne de faitage.

Cette limite de hauteur ne s'applique pas :

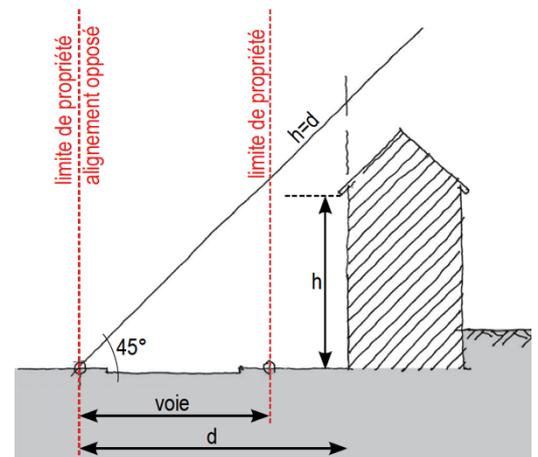
- Aux dépassements ponctuels dus à des exigences fonctionnelles ou techniques,
- Aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt collectif.
- Aux équipements d'infrastructure (réservoirs, tours hertziennes, pylônes, etc.)

V.E. ZONE UBND

a Article 6 – Implantations des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Dans le cas de l'extension d'une construction, le recul minimum respecté sera alors celui du bâtiment existant.

Dans le cas de la construction d'une annexe, lorsqu'elle est édifiée en bordure d'une voie publique, la distance qu'elle observe vis-à-vis du point le plus proche de l'alignement opposé (d) doit être au moins égale à la hauteur de celle-ci (h) : $d \geq h$



Dans tous les cas, un recul plus important pourra être exigé pour des raisons de sécurité par rapport à la voie.

Toutefois, sous réserve que les conditions de sécurité le permettent, des implantations différentes peuvent être admises dans les cas suivants :

- Les ouvrages techniques nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif.
- La reconstruction à l'identique après sinistre

b Article 7 – Implantations des constructions par rapport aux limites séparatives

Toute construction doit être édifiée à une distance des limites séparatives au moins égale à la moitié de sa hauteur, sans pouvoir être inférieure à **3 m**.

Toutefois, les constructions sont admises en limite séparative lorsque :

- L'état du bâti environnant le justifie car il présente déjà un tissu bâti dense avec des implantations en limite séparative.
- Elles s'appuient sur des constructions préexistantes, elles-mêmes édifiées en limite séparative sur le terrain voisin
- Elles sont édifiées simultanément sur des terrains contigus
- Elles sont édifiées dans le cadre d'une opération d'ensemble et sur les seules limites séparatives internes de cette opération

Toutefois, une implantation différente de celles mentionnées ci-dessus peut être acceptée dans les cas suivants :

- Les ouvrages techniques nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif
- La reconstruction à l'identique après sinistre
- L'extension de constructions déjà existantes ne respectant pas cette règle. Le recul minimum respecté sera alors celui du bâtiment existant
- Les annexes de moins de 3,50 mètres de hauteur

c Article 8 – Implantation des constructions sur un même tènement

Non réglementé

d Article 9 – Emprise au sol

Non réglementé

e Article 10 – Hauteur des constructions

La hauteur des constructions est mesurée à partir du point le plus bas du terrain naturel existant avant terrassement jusqu'au point le plus élevé du bâtiment (acrotère, faitage) ; les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures étant exclus.

La hauteur maximum admise est de 9 mètres.

Une hauteur différente peut-être admise, lorsque les volumes bâtis contigus le justifient en particulier dans le cas d'une recherche d'unité architecturale par le maintien de la ligne de faitage.

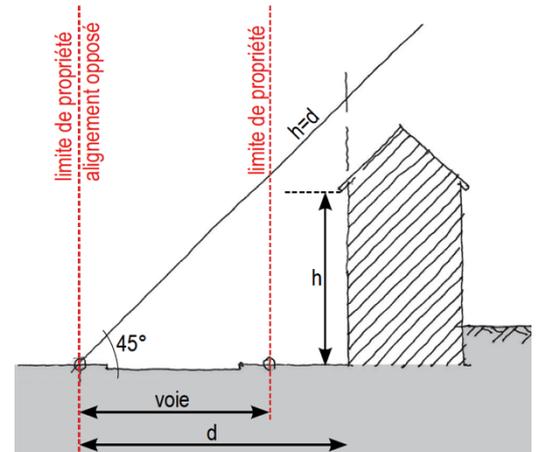
Cette limite de hauteur ne s'applique pas :

- Aux dépassements ponctuels dus à des exigences fonctionnelles ou techniques,
- Aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt collectif.
- Aux équipements d'infrastructure (réservoirs, tours hertziennes, pylônes, etc.)

V.F. ZONE UC

a Article 6 – Implantations des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Lorsqu'une construction est édifiée en bordure d'une voie publique, la distance qu'elle observe vis-à-vis du point le plus proche de l'alignement opposé (d) doit être au moins égale à la hauteur de celle-ci (h) : $d \geq h$



b Article 7 – Implantations des constructions par rapport aux limites séparatives

Toute construction doit être édifiée à une distance des limites séparatives au moins égale à la moitié de sa hauteur, sans pouvoir être inférieure à **3 m**.

Toutefois, les constructions sont admises en limite séparative lorsque :

- L'état du bâti environnant le justifie car il présente déjà un tissu bâti dense avec des implantations en limite séparative.
- Elles s'appuient sur des constructions préexistantes, elles-mêmes édifiées en limite séparative sur le terrain voisin
- Elles sont édifiées simultanément sur des terrains contigus
- Elles sont édifiées dans le cadre d'une opération d'ensemble et sur les seules limites séparatives internes de cette opération

Toutefois, une implantation différente de celles mentionnées ci-dessus peut être acceptée dans les cas suivants :

- Les ouvrages techniques nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif
- La reconstruction à l'identique après sinistre
- L'extension de constructions déjà existantes ne respectant pas cette règle. Le recul minimum respecté sera alors celui du bâtiment existant
- Les annexes de moins de 3,50 mètres de hauteur

c Article 8 – Implantation des constructions sur un même tènement

Non règlementé

d Article 9 – Emprise au sol

Le coefficient d'emprise au sol (CES) est de **0,25**. Il ne s'applique pas pour les constructions à destination de « commerces et activités de service » et « d'équipements d'intérêt collectif et services publics ».

Dans tous les cas, les surfaces des piscines ne rentrent pas dans le calcul du CES.

Cas des constructions existantes atteignant ou dépassant le CES autorisé : Les constructions et aménagements sont autorisés à condition qu'ils n'augmentent pas le CES existant.

Dans le cas d'une réhabilitation d'une construction existante, l'isolation par l'extérieur n'entre pas dans le calcul du CES

e Article 10 – Hauteur des constructions

La hauteur des constructions est mesurée à partir du point le plus bas du terrain naturel existant avant terrassement jusqu'au point le plus élevé du bâtiment (acrotère, faitage) ; les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures étant exclus.

La hauteur maximum admise est de 12 mètres.

Une hauteur différente peut-être admise, lorsque les volumes bâtis contigus le justifient en particulier dans le cas d'une recherche d'unité architecturale par le maintien de la ligne de faitage.

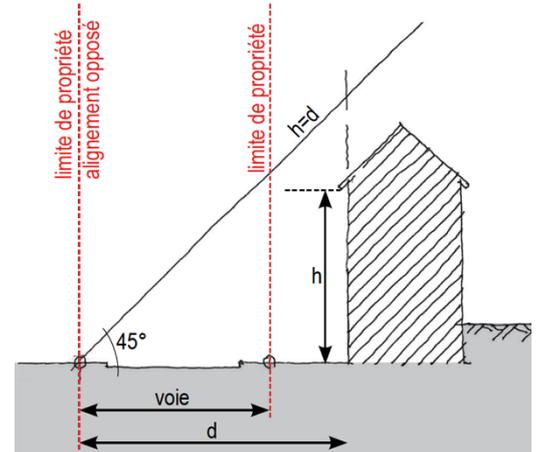
Cette limite de hauteur ne s'applique pas :

- Aux dépassements ponctuels dus à des exigences fonctionnelles ou techniques,
- Aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt collectif.
- Aux équipements d'infrastructure (réservoirs, tours hertziennes, pylônes, etc.)

V.G. ZONE UHP

a Article 6 – Implantations des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Lorsqu'une construction est édifée en bordure d'une voie publique, la distance qu'elle observe vis-à-vis du point le plus proche de l'alignement opposé (d) doit être au moins égale à la hauteur de celle-ci (h) : $d \geq h$



b Article 7 – Implantations des constructions par rapport aux limites séparatives

Toute construction doit être édifée à une distance des limites séparatives au moins égale à la moitié de sa hauteur, sans pouvoir être inférieure à **3 m**.

Toutefois, les constructions sont admises en limite séparative lorsque :

- L'état du bâti environnant le justifie car il présente déjà un tissu bâti dense avec des implantations en limite séparative.
- Elles s'appuient sur des constructions préexistantes, elles-mêmes édifées en limite séparative sur le terrain voisin
- Elles sont édifées simultanément sur des terrains contigus
- Elles sont édifées dans le cadre d'une opération d'ensemble et sur les seules limites séparatives internes de cette opération

Toutefois, une implantation différente de celles mentionnées ci-dessus peut être acceptée dans les cas suivants :

- Les ouvrages techniques nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif
- La reconstruction à l'identique après sinistre
- L'extension de constructions déjà existantes ne respectant pas cette règle. Le recul minimum respecté sera alors celui du bâtiment existant
- Les annexes de moins de 3,50 mètres de hauteur

c Article 8 – Implantation des constructions sur un même tènement

Non règlementé

d Article 9 – Emprise au sol

Le coefficient d'emprise au sol (CES) est de **0,30**. Il ne s'applique pas pour les constructions à destination de « commerces et activités de service » et « d'équipements d'intérêt collectif et services publics ».

Dans tous les cas, les surfaces des piscines ne rentrent pas dans le calcul du CES.

Cas des constructions existantes atteignant ou dépassant le CES autorisé : Les constructions et aménagements sont autorisés à condition qu'ils n'augmentent pas le CES existant.

Dans le cas d'une réhabilitation d'une construction existante, l'isolation par l'extérieur n'entre pas dans le calcul du CES

e Article 10 – Hauteur des constructions

La hauteur des constructions est mesurée à partir du point le plus bas du terrain naturel existant avant terrassement jusqu'au point le plus élevé du bâtiment (acrotère, faitage) ; les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures étant exclus.

La hauteur maximum admise est de 9 mètres.

Une hauteur différente peut-être admise, lorsque les volumes bâtis contigus le justifient en particulier dans le cas d'une recherche d'unité architecturale par le maintien de la ligne de faitage.

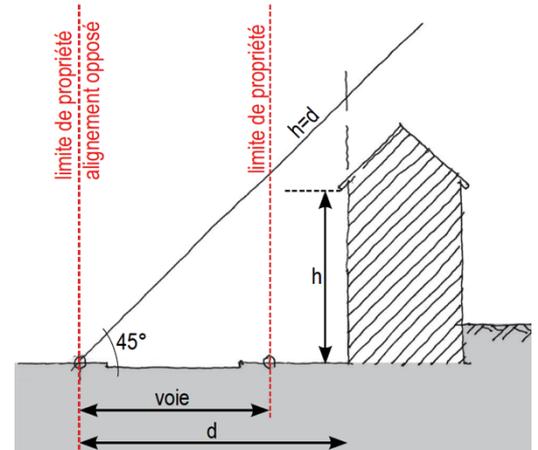
Cette limite de hauteur ne s'applique pas :

- Aux dépassements ponctuels dus à des exigences fonctionnelles ou techniques,
- Aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt collectif.
- Aux équipements d'infrastructure (réservoirs, tours hertziennes, pylônes, etc.)

V.H. ZONE UE

a Article 6 – Implantations des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Lorsqu'une construction est édifée en bordure d'une voie publique, la distance qu'elle observe vis-à-vis du point le plus proche de l'alignement opposé (d) doit être au moins égale à la hauteur de celle-ci (h) : $d \geq h$



b Article 7 – Implantations des constructions par rapport aux limites séparatives

Toute construction doit être édifée à une distance des limites séparatives au moins égale à la moitié de sa hauteur, sans pouvoir être inférieure à **3 m**.

Toutefois, les constructions sont admises en limite séparative lorsque :

- L'état du bâti environnant le justifie car il présente déjà un tissu bâti dense avec des implantations en limite séparative.
- Elles s'appuient sur des constructions préexistantes, elles-mêmes édifées en limite séparative sur le terrain voisin
- Elles sont édifées simultanément sur des terrains contigus
- Elles sont édifées dans le cadre d'une opération d'ensemble et sur les seules limites séparatives internes de cette opération

Toutefois, une implantation différente de celles mentionnées ci-dessus peut être acceptée dans les cas suivants :

- Les ouvrages techniques nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif
- La reconstruction à l'identique après sinistre
- L'extension de constructions déjà existantes ne respectant pas cette règle. Le recul minimum respecté sera alors celui du bâtiment existant
- Les annexes de moins de 3,50 mètres de hauteur

c Article 8 – Implantation des constructions sur un même tènement

Non règlementé

d Article 9 – Emprise au sol

Non réglementé

e Article 10 – Hauteur des constructions

La hauteur des constructions est mesurée à partir du point le plus bas du terrain naturel existant avant terrassement jusqu'au point le plus élevé du bâtiment (acrotère, faitage) ; les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures étant exclus.

La hauteur maximum admise est de 12 mètres.

Une hauteur différente peut-être admise, lorsque les volumes bâtis contigus le justifient en particulier dans le cas d'une recherche d'unité architecturale par le maintien de la ligne de faitage.

Cette limite de hauteur ne s'applique pas :

- Aux dépassements ponctuels dus à des exigences fonctionnelles ou techniques,
- Aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt collectif.
- Aux équipements d'infrastructure (réservoirs, tours hertziennes, pylônes, etc.)

V.I. ZONE UEF

a Article 6 – Implantations des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions seront implantées, soit à la limite, soit avec un recul minimum de 4 m par rapport à l'emprise des voies ou du domaine public qui s'y substitue.

Des implantations différentes seront autorisées pour les bâtiments et équipements publics ou d'intérêt collectif.

b Article 7 – Implantations des constructions par rapport aux limites séparatives

À moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à trois mètres.

Toutefois, une implantation différente de celles mentionnées ci-dessus peut être acceptée dans les cas suivants :

- Les bâtiments et équipements publics ou d'intérêt collectif.
- Les ouvrages techniques nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif
- La reconstruction à l'identique après sinistre
- L'extension de constructions déjà existantes ne respectant pas cette règle. Le recul minimum respecté sera alors celui du bâtiment existant
- Les annexes de moins de 3,50 mètres de hauteur

c Article 8 – Implantation des constructions sur un même tènement

Non règlementé

d Article 9 – Emprise au sol

Non règlementé

e Article 10 – Hauteur des constructions

La hauteur des constructions est mesurée à partir du point le plus bas du terrain naturel existant avant terrassement jusqu'au point le plus élevé du bâtiment (acrotère, faitage) ; les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures étant exclus.

La hauteur maximum admise est de 12 mètres.

Une hauteur différente peut-être admise, lorsque les volumes bâtis contigus le justifient en particulier dans le cas d'une recherche d'unité architecturale par le maintien de la ligne de faitage.

Cette limite de hauteur ne s'applique pas :

- Aux dépassements ponctuels dus à des exigences fonctionnelles ou techniques,
- Aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt collectif.
- Aux équipements d'infrastructure (réservoirs, tours hertziennes, pylônes, etc...)

V.J. ZONE UL

a Article 6 – Implantations des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions seront implantées avec un recul minimum de 5 mètres par rapport aux voies et emprises publiques

Toutefois, un recul plus important pourra être exigé pour des raisons de sécurité par rapport à la voie, en particulier le long des voies départementales hors agglomération.

Toutefois, sous réserve que les conditions de sécurité le permettent, des implantations différentes peuvent être admises dans les cas suivants :

- L'extension de constructions déjà existantes ne respectant pas cette règle. Le recul minimum respecté sera alors celui du bâtiment existant.
- Lorsque l'implantation des constructions existantes sur la propriété ou sur les propriétés voisines le justifie pour des raisons d'architecture ou de bonne intégration à l'ordonnance générale des constructions avoisinantes.
- Les ouvrages techniques nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif.
- La reconstruction à l'identique après sinistre

b Article 7 – Implantations des constructions par rapport aux limites séparatives

Toute construction doit être édifée à une distance des limites séparatives au moins égale à la moitié de sa hauteur, sans pouvoir être inférieure à **3 m**.

Toutefois, les constructions sont admises en limite séparative lorsque :

- L'état du bâti environnant le justifie car il présente déjà un tissu bâti dense avec des implantations en limite séparative.
- Elles s'appuient sur des constructions préexistantes, elles-mêmes édifiées en limite séparative sur le terrain voisin
- Elles sont édifiées simultanément sur des terrains contigus
- Elles sont édifiées dans le cadre d'une opération d'ensemble et sur les seules limites séparatives internes de cette opération

Toutefois, une implantation différente de celles mentionnées ci-dessus peut être acceptée dans les cas suivants :

- Les ouvrages techniques nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif
- La reconstruction à l'identique après sinistre
- L'extension de constructions déjà existantes ne respectant pas cette règle. Le recul minimum respecté sera alors celui du bâtiment existant
- Les annexes de moins de 3,50 mètres de hauteur

c Article 8 – Implantation des constructions sur un même tènement

Non règlementé

d Article 9 – Emprise au sol

Non règlementé

e Article 10 – Hauteur des constructions

La hauteur des constructions est mesurée à partir du point le plus bas du terrain naturel existant avant terrassement jusqu'au point le plus élevé du bâtiment (acrotère, faitage) ; les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures étant exclus.

La hauteur maximum admise est de 12 mètres.

Une hauteur différente peut-être admise, lorsque les volumes bâtis contigus le justifient en particulier dans le cas d'une recherche d'unité architecturale par le maintien de la ligne de faitage.

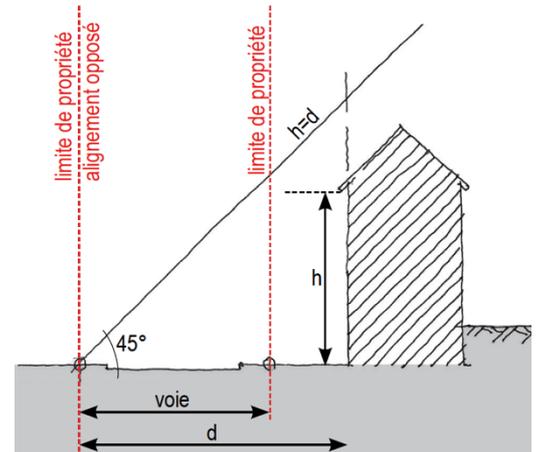
Cette limite de hauteur ne s'applique pas :

- Aux dépassements ponctuels dus à des exigences fonctionnelles ou techniques,
- Aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt collectif.
- Aux équipements d'infrastructure (réservoirs, tours hertziennes, pylônes, etc.)

V.K. ZONE UX

a Article 6 – Implantations des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Lorsqu'une construction est édifée en bordure d'une voie publique, la distance qu'elle observe vis-à-vis du point le plus proche de l'alignement opposé (d) doit être au moins égale à la hauteur de celle-ci (h) : $d \geq h$



b Article 7 – Implantations des constructions par rapport aux limites séparatives

Toute construction doit être édifée à une distance des limites séparatives au moins égale à la moitié de sa hauteur, sans pouvoir être inférieure à **3 m**.

Toutefois, les constructions sont admises en limite séparative lorsque :

- L'état du bâti environnant le justifie car il présente déjà un tissu bâti dense avec des implantations en limite séparative.
- Elles s'appuient sur des constructions préexistantes, elles-mêmes édifées en limite séparative sur le terrain voisin
- Elles sont édifées simultanément sur des terrains contigus
- Elles sont édifées dans le cadre d'une opération d'ensemble et sur les seules limites séparatives internes de cette opération

Toutefois, une implantation différente de celles mentionnées ci-dessus peut être acceptée dans les cas suivants :

- Les ouvrages techniques nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif
- La reconstruction à l'identique après sinistre
- L'extension de constructions déjà existantes ne respectant pas cette règle. Le recul minimum respecté sera alors celui du bâtiment existant
- Les annexes de moins de 3,50 mètres de hauteur

c Article 8 – Implantation des constructions sur un même tènement

Non règlementé

d Article 9 – Emprise au sol

Non règlementé

e Article 10 – Hauteur des constructions

La hauteur des constructions est mesurée à partir du point le plus bas du terrain naturel existant avant terrassement jusqu'au point le plus élevé du bâtiment (acrotère, faitage) ; les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures étant exclus.

La hauteur maximum admise est de 12 mètres.

Une hauteur différente peut-être admise, lorsque les volumes bâtis contigus le justifient en particulier dans le cas d'une recherche d'unité architecturale par le maintien de la ligne de faitage.

Cette limite de hauteur ne s'applique pas :

- Aux dépassements ponctuels dus à des exigences fonctionnelles ou techniques,
- Aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt collectif.
- Aux équipements d'infrastructure (réservoirs, tours hertziennes, pylônes, etc.)

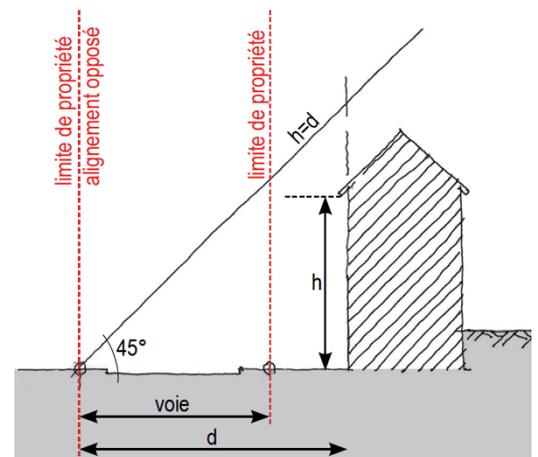
V.L. ZONE 1AU

Dans le cas de principes indiqués dans l'Orientation d'Aménagement et de programmation s'appliquant à la zone AU et qui s'opposerait aux règles données ci-dessous, ce sont les principes de l'OAP qui s'appliquent dans le respect de la règle de compatibilité.

Dans le cas où rien n'est indiqué dans l'OAP, ce sont les règles suivantes qui s'appliquent.

a Article 6 – Implantations des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Lorsqu'une construction est édifée en bordure d'une voie publique, la distance qu'elle observe vis-à-vis du point le plus proche de l'alignement opposé (d) doit être au moins égale à la hauteur de celle-ci (h) : $d \geq h$



b Article 7 – Implantations des constructions par rapport aux limites séparatives

Toute construction doit être édifée à une distance des limites séparatives au moins égale à la moitié de sa hauteur, sans pouvoir être inférieure à **3 m**.

Toutefois, les constructions sont admises en limite séparative lorsque :

- L'état du bâti environnant le justifie car il présente déjà un tissu bâti dense avec des implantations en limite séparative.
- Elles s'appuient sur des constructions préexistantes, elles-mêmes édifées en limite séparative sur le terrain voisin
- Elles sont édifées simultanément sur des terrains contigus
- Elles sont édifées dans le cadre d'une opération d'ensemble et sur les seules limites séparatives internes de cette opération

Toutefois, une implantation différente de celles mentionnées ci-dessus peut être acceptée dans les cas suivants :

- Les ouvrages techniques nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif
- La reconstruction à l'identique après sinistre
- L'extension de constructions déjà existantes ne respectant pas cette règle. Le recul minimum respecté sera alors celui du bâtiment existant
- Les annexes de moins de 3,50 mètres de hauteur

c Article 8 – Implantation des constructions sur un même tènement

Non règlementé

d Article 9 – Emprise au sol

Non règlementé.

e Article 10 – Hauteur des constructions

La hauteur des constructions est mesurée à partir du point le plus bas du terrain naturel existant avant terrassement jusqu'au point le plus élevé du bâtiment (acrotère, faitage) ; les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures étant exclus.

La hauteur maximum admise est de 9 mètres.

Une hauteur différente peut-être admise, lorsque les volumes bâtis contigus le justifient en particulier dans le cas d'une recherche d'unité architecturale par le maintien de la ligne de faitage.

Cette limite de hauteur ne s'applique pas :

- Aux dépassements ponctuels dus à des exigences fonctionnelles ou techniques,
- Aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt collectif.
- Aux équipements d'infrastructure (réservoirs, tours hertziennes, pylônes, etc.)

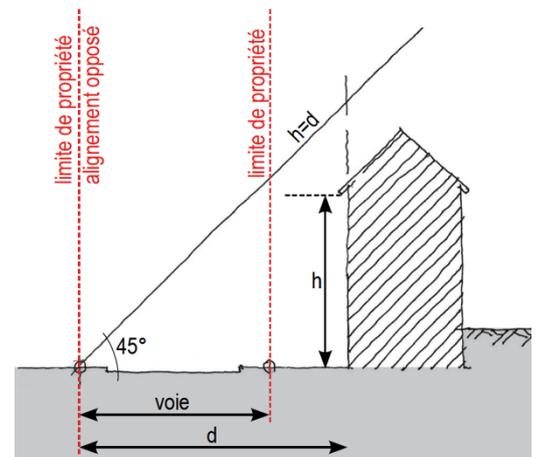
V.M. ZONE 1AUX

Dans le cas de principes indiqués dans l'Orientation d'Aménagement et de programmation s'appliquant à la zone AU et qui s'opposerait aux règles données ci-dessous, ce sont les principes de l'OAP qui s'appliquent dans le respect de la règle de compatibilité.

Dans le cas où rien n'est indiqué dans l'OAP, ce sont les règles suivantes qui s'appliquent.

a Article 6 – Implantations des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Lorsqu'une construction est édifiée en bordure d'une voie publique, la distance qu'elle observe vis-à-vis du point le plus proche de l'alignement opposé (d) doit être au moins égale à la hauteur de celle-ci (h) : $d \geq h$



b Article 7 – Implantations des constructions par rapport aux limites séparatives

Toute construction doit être édifiée à une distance des limites séparatives au moins égale à la moitié de sa hauteur, sans pouvoir être inférieure à **3 m**.

Toutefois, les constructions sont admises en limite séparative lorsque :

- L'état du bâti environnant le justifie car il présente déjà un tissu bâti dense avec des implantations en limite séparative.
- Elles s'appuient sur des constructions préexistantes, elles-mêmes édifiées en limite séparative sur le terrain voisin
- Elles sont édifiées simultanément sur des terrains contigus
- Elles sont édifiées dans le cadre d'une opération d'ensemble et sur les seules limites séparatives internes de cette opération

Toutefois, une implantation différente de celles mentionnées ci-dessus peut être acceptée dans les cas suivants :

- Les ouvrages techniques nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif
- La reconstruction à l'identique après sinistre
- L'extension de constructions déjà existantes ne respectant pas cette règle. Le recul minimum respecté sera alors celui du bâtiment existant
- Les annexes de moins de 3,50 mètres de hauteur

c Article 8 – Implantation des constructions sur un même tènement

Non réglementé

d Article 9 – Emprise au sol

Non réglementé

e Article 10 – Hauteur des constructions

La hauteur des constructions est mesurée à partir du point le plus bas du terrain naturel existant avant terrassement jusqu'au point le plus élevé du bâtiment (acrotère, faitage) ; les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures étant exclus.

La hauteur maximum admise est de 12 mètres.

Une hauteur différente peut-être admise, lorsque les volumes bâtis contigus le justifient en particulier dans le cas d'une recherche d'unité architecturale par le maintien de la ligne de faitage.

Cette limite de hauteur ne s'applique pas :

- Aux dépassements ponctuels dus à des exigences fonctionnelles ou techniques,
- Aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt collectif.
- Aux équipements d'infrastructure (réservoirs, tours hertziennes, pylônes, etc.)

V.N. ZONE 2AU ET 2AUX

a Article 6 – Implantations des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Non réglementé.

b Article 7 – Implantations des constructions par rapport aux limites séparatives

Non réglementé.

c Article 8 – Implantation des constructions sur un même tènement

Non réglementé.

d Article 9 – Emprise au sol

Non réglementé.

e Article 10 – Hauteur des constructions

Non réglementé.

V.O. ZONE A

a Article 6 – Implantations des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions seront implantées avec un recul minimum de 5 mètres par rapport aux voies et emprises publiques

Toutefois, un recul plus important pourra être exigé pour des raisons de sécurité par rapport à la voie, en particulier le long des voies départementales hors agglomération.

Toutefois, sous réserve que les conditions de sécurité le permettent, des implantations différentes peuvent être admises dans les cas suivants :

- L'extension de constructions déjà existantes ne respectant pas cette règle. Le recul minimum respecté sera alors celui du bâtiment existant.
- Lorsque l'implantation des constructions existantes sur la propriété ou sur les propriétés voisines le justifie pour des raisons d'architecture ou de bonne intégration à l'ordonnance générale des constructions avoisinantes.
- Les ouvrages techniques nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif.
- La reconstruction à l'identique après sinistre

b Article 7 – Implantations des constructions par rapport aux limites séparatives

La distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à trois mètres.

Toutefois, les constructions sont admises en limite séparative lorsque :

- La parcelle limitrophe est aussi en zone A
- L'état du bâti environnant le justifie car il présente déjà un tissu bâti dense avec des implantations en limite séparative.
- Elles s'appuient sur des constructions préexistantes, elles-mêmes édifiées en limite séparative sur le terrain voisin
- Elles sont édifiées simultanément sur des terrains contigus
- Elles sont édifiées dans le cadre d'une opération d'ensemble et sur les seules limites séparatives internes de cette opération

Toutefois, une implantation différente de celles mentionnées ci-dessus peut être acceptée dans les cas suivants :

- Les ouvrages techniques nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif
- La reconstruction à l'identique après sinistre
- L'extension de constructions déjà existantes ne respectant pas cette règle. Le recul minimum respecté sera alors celui du bâtiment existant
- Les annexes de moins de 3,50 mètres de hauteur

c Article 8 – Implantation des constructions sur un même tènement

Non réglementé

d Article 9 – Emprise au sol

Non réglementé

e Article 10 – Hauteur des constructions

La hauteur des constructions est mesurée à partir du point le plus bas du terrain naturel existant avant terrassement jusqu'au point le plus élevé du bâtiment (acrotère, faitage) ; les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures étant exclus.

La hauteur maximum admise est de 12 mètres ; sauf dans le cas de l'habitation où la hauteur maximum est de 9 mètres.

Une hauteur différente peut-être admise, lorsque les volumes bâtis contigus le justifient en particulier dans le cas d'une recherche d'unité architecturale par le maintien de la ligne de faitage.

Cette limite de hauteur ne s'applique pas :

- Aux dépassements ponctuels dus à des exigences fonctionnelles ou techniques,
- Aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt collectif.
- Aux équipements d'infrastructure (réservoirs, tours hertziennes, pylônes, etc.)

V.P. ZONE N

a Article 6 – Implantations des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Dans le cas de l'extension d'une construction, le recul minimum respecté sera alors celui du bâtiment existant.

Dans le cas de la construction d'une annexe, le recul minimum respecté sera de 5 mètres ou celui du bâtiment existant si celui-ci est implanté à moins de 5 mètres.

Dans tous les cas, un recul plus important pourra être exigé pour des raisons de sécurité par rapport à la voie.

Toutefois, sous réserve que les conditions de sécurité le permettent, des implantations différentes peuvent être admises dans les cas suivants :

- Les ouvrages techniques nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif.
- La reconstruction à l'identique après sinistre

b Article 7 – Implantations des constructions par rapport aux limites séparatives

Toute construction doit être édifiée à une distance des limites séparatives au moins égale à la moitié de sa hauteur, sans pouvoir être inférieure à **3 m**.

Toutefois, les constructions sont admises en limite séparative lorsque :

- L'état du bâti environnant le justifie car il présente déjà un tissu bâti dense avec des implantations en limite séparative.
- Elles s'appuient sur des constructions préexistantes, elles-mêmes édifiées en limite séparative sur le terrain voisin
- Elles sont édifiées simultanément sur des terrains contigus
- Elles sont édifiées dans le cadre d'une opération d'ensemble et sur les seules limites séparatives internes de cette opération

Toutefois, une implantation différente de celles mentionnées ci-dessus peut être acceptée dans les cas suivants :

- Les ouvrages techniques nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif
- La reconstruction à l'identique après sinistre
- L'extension de constructions déjà existantes ne respectant pas cette règle. Le recul minimum respecté sera alors celui du bâtiment existant
- Les annexes de moins de 3,50 mètres de hauteur

c Article 8 – Implantation des constructions sur un même tènement

Non règlementé

d Article 9 – Emprise au sol

Non réglementé

e Article 10 – Hauteur des constructions

La hauteur des constructions est mesurée à partir du point le plus bas du terrain naturel existant avant terrassement jusqu'au point le plus élevé du bâtiment (acrotère, faitage) ; les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures étant exclus.

La hauteur maximum admise est de 9 mètres.

Une hauteur différente peut-être admise, lorsque les volumes bâtis contigus le justifient en particulier dans le cas d'une recherche d'unité architecturale par le maintien de la ligne de faitage.

Cette limite de hauteur ne s'applique pas :

- Aux dépassements ponctuels dus à des exigences fonctionnelles ou techniques,
- Aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt collectif.
- Aux équipements d'infrastructure (réservoirs, tours hertziennes, pylônes, etc.)

VI. ARTICLES 11 à 12 – Qualité architecturale, environnementale et paysagère

VI.A. INTRODUCTION

Le présent chapitre expose les règles concernant les articles 11 à 12 à savoir :

- a Article 11 – Caractéristiques architecturales des façades et toiture, ainsi que les clôtures
- b Article 12 – Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales

VI.B. DÉFINITIONS GÉNÉRALES

a 1.A OAP « patrimoine »

L'OAP « patrimoine » établit sur l'ensemble du territoire des préconisations à prendre en compte dans le cadre de travaux de rénovation ou d'extensions de constructions existantes, ainsi que pour les constructions neuves.

Les dispositions de l'article **R111-27** demeurent applicables :

« 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. »

b 1.A Bâtiments repérés au titre de l'article L151-19

Les bâtiments repérés au titre de l'article L151-19 pour des motifs d'ordre culturel, historique et architectural, peuvent faire l'objet de prescriptions de nature à assurer leur préservation, leur conservation ou leur restauration, comme indiqué dans l'Orientation d'Aménagement et de Programmation « patrimoniale » (pièce **4a** du présent dossier de PLUi).

Article L151-19:

« Le règlement peut identifier et localiser les éléments de paysage et identifier, localiser et délimiter les quartiers, îlots, immeubles bâtis ou non bâtis, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à conserver, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation leur conservation ou leur restauration. Lorsqu'il s'agit d'espaces boisés, il est fait application du régime d'exception prévu à l'article L. 421-4 pour les coupes et abattages d'arbres. »

Article R421-23:

« Doivent être précédés d'une déclaration préalable les travaux, installations et aménagements suivants :

(...)

h) Les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément que le plan local d'urbanisme ou un document d'urbanisme en tenant lieu a identifié, en application de l'article L. 151-19 ou de l'article L. 151-23, comme présentant un intérêt d'ordre culturel, historique, architectural ou écologique ;. »

De manière générale, toute intervention sur un bâtiment devra prendre en compte le site dans lequel s'inscrit le bâtiment et la fonction du bâtiment. L'objectif est de viser à la préservation de l'image patrimoniale et architecturale du bâti ancien.

c 1.C Obligations en matière de performance énergétique et environnementales

En s'attachant à la préservation de l'image patrimoniale et architecturale du bâti ancien, qui demeure un objectif prioritaire,

- les projets de réhabilitation favoriseront la sobriété énergétique et éventuellement le recours aux énergies renouvelables
- les constructions nouvelles privilégieront une orientation et une volumétrie mettant en œuvre une approche bioclimatique et basse consommation du bâtiment
- la mise en œuvre de dispositifs de production d'énergie renouvelable est recommandée ;

Par ailleurs, il est recommandé de prévoir la récupération et le stockage des eaux de toiture pour des usages d'arrosage, de lavage ou d'abreuvement.

Article L111-16 – Performances environnementales et énergétiques :

« Nonobstant les règles relatives à l'aspect extérieur des constructions des plans locaux d'urbanisme, des plans d'occupation des sols, des plans d'aménagement de zone et des règlements des lotissements, le permis de construire ou d'aménager ou la décision prise sur une déclaration préalable ne peut s'opposer à l'utilisation de matériaux renouvelables ou de matériaux ou procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre, à l'installation de dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable, y compris lorsque ces dispositifs sont installés sur les ombrières des aires de stationnement. Le permis de construire ou d'aménager ou la décision prise sur une déclaration préalable peut néanmoins comporter des prescriptions destinées à assurer la bonne intégration architecturale du projet dans le bâti existant et dans le milieu environnant. »

Article R111-23 – Performances environnementales et énergétiques:

« Pour l'application de l'article L. 111-16, les dispositifs, matériaux ou procédés sont :

1° Les bois, végétaux et matériaux biosourcés utilisés en façade ou en toiture ;

2° Les systèmes de production d'énergie à partir de sources renouvelables, lorsqu'ils correspondent aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernée. Un arrêté du ministre chargé de l'urbanisme précise les critères d'appréciation des besoins de consommation précités ;

3° Les équipements de récupération des eaux de pluie, lorsqu'ils correspondent aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernée ;

4° Les pompes à chaleur ;

5° Les brise-soleils.»

VI.C. RÈGLEMENT S'APPLIQUANT DANS TOUTES LES ZONES

a Article 11 – Caractéristiques architecturales des façades et toiture, ainsi que les clôtures

L'OAP « patrimoine » établit sur l'ensemble du territoire des préconisations à prendre en compte dans le cadre de travaux de rénovation ou d'extensions de constructions existantes, ainsi que pour les constructions neuves.

b Dispositions générales

Les projets de rénovation, extension doivent respecter le caractère initial de la construction.

Les nouvelles constructions doivent s'adapter au site et à l'environnement, tant par le volume que par le choix des matériaux et des couleurs.

Toute imitation d'une architecture typique ou étrangère à la région est interdite.

L'aménagement de la parcelle et l'implantation du ou des bâtiments devront être pris en compte dans leur ensemble.

Inscription dans le site

Les constructions nouvelles à usage d'habitation devront s'adapter à la topographie naturelle du site, et non l'inverse.

Les formes initiales de terrain doivent être modifiées le moins possible.

Les mouvements de terre apparents ne doivent pas excéder 1,5 mètre au-dessus du terrain naturel avant travaux.

La pente des talus créés ne doit pas excéder 15% au-dessus du % de pente naturelle du terrain. Les talus créés doivent être plantés de préférence d'essences locales.

Les murs de soutènement créés ne doivent pas dépasser 1,5 mètres de haut et doivent être mis en œuvre en pierres de pays ou en maçonnerie enduite d'une teinte ton ocre.

Les enrochements de type cyclopéen sont interdits

Volume des bâtiments

Les extensions des bâtiments existant devront être composés de volumes simples sensiblement rectangulaires ou carrés pouvant être soit dans la continuité directe des volumes existants, soit de même type accolé avec une rupture en accord avec le bâtiment ancien.

Les bâtiments devront être composés de volumes simples sensiblement rectangulaires ou carrés pouvant être accolés. Dans le cas de plusieurs volumes non accolés, ils devront être implantés de manière sensiblement orthogonale.

Pour des bâtiments à usage d'équipement collectif ou public à valeur symbolique, il peut être imaginé des volumes plus complexes.

c Article 12 – Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales

En s'attachant à la préservation de l'image patrimoniale et architecturale du bâti ancien, qui demeure un objectif prioritaire,

- Les projets de réhabilitation favoriseront la sobriété énergétique et éventuellement le recours aux énergies renouvelables
- Les constructions nouvelles privilégieront une orientation et une volumétrie mettant en œuvre une approche bioclimatique et basse consommation du bâtiment
- La mise en œuvre de dispositifs de production d'énergie renouvelable est recommandée ;

Par ailleurs, il est recommandé de prévoir la récupération et le stockage des eaux de toiture pour des usages d'arrosage, de lavage ou d'abreuvement.

VII. ARTICLES 13 à 15 – Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis

VII.A. INTRODUCTION

Le présent chapitre expose les règles concernant les articles 13 à 15 à savoir :

- a Article 13 – Surfaces non imperméabilisées – Espaces libres et plantations
- b Article 14 – Règles pour les continuités écologiques
- c Article 15 – Gestion des eaux pluviales et de ruissellement

VII.B. DÉFINITIONS GÉNÉRALES

a Zones humides :

Les zones humides sont des « terrains, exploités ou non, habituellement inondés ou gorgés d'eau douce, salée ou saumâtre de façon permanente ou temporaire, ou dont la végétation, quand elle existe, y est dominée par des plantes hygrophiles pendant au moins une partie de l'année ». (Art. L.211-1 du code de l'environnement).

Les zones humides identifiées sur le plan de zonage doivent être strictement préservées. Dans ces zones :

- Tous travaux de nature à perturber le bon fonctionnement de la zone humide sont interdits (remblai, drainage, affouillement et imperméabilisation des sols) sauf s'ils sont nécessaires à la restauration et à la gestion de la zone humide ;
- Les équipements et constructions de toute nature sont interdits, sauf les équipements légers et démontables nécessaires à la valorisation des zones auprès du public et aux déplacements doux. Ces équipements doivent être compatibles avec le maintien du caractère humide (ex. sentier sur pilotis).

b Mares :

Les mares doivent être préservées et, autant que faire se peut, remises en valeur.

Si une destruction est absolument indispensable pour des raisons fonctionnelles d'aménagement, la disparition de la mare doit obligatoirement être compensée en prenant en compte l'ensemble fonctionnel écologique à l'intérieur duquel elle se trouve.

c Surfaces non imperméabilisées et espaces de pleine terre

Toute opération devra faire l'objet d'aménagement visant à limiter l'imperméabilisation des sols. On recherchera l'utilisation maximum de matériaux poreux.

Les espaces non bâtis doivent être laissés en pleine terre suivant les proportions suivantes :

Emprise au sol du projet	Part des espaces non bâtis devant être conservée en pleine terre
Jusqu'à 20 %	Au moins 60 %
Entre 20% et 40 %	Au moins 50 %
Entre 40 % et 60 %	Au moins 30 %
Entre 60% et 80 %	Au moins 10 %
Supérieur à 80%	Non réglementé

d Gestion des eaux pluviales et de ruissellement

Des mesures devront être prises pour limiter l'imperméabilisation des sols et pour assurer la maîtrise des débits et de l'écoulement des eaux pluviales ou de ruissellement.

Les eaux pluviales seront :

- De façon privilégiée : absorbées sur le terrain,
- Dans le cas où l'infiltration à la parcelle n'est pas réalisable techniquement : dirigées, après rétention, vers un déversoir désigné par le gestionnaire du réseau d'eaux pluviales.

Des ouvrages visant à stocker et infiltrer tout ou partie des eaux pluviales, à limiter les volumes et le débit des eaux pluviales rejetées au réseau ou au milieu naturel pourront être imposés. Les ouvrages de rétention des eaux pluviales lorsqu'ils sont en plein air seront intégrés dans un espace paysager planté d'arbres et d'arbustes.

Les aménagements nécessaires visant à la limitation des débits évacués de la propriété (système d'infiltration ou de rétention) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

e Espaces libres et plantations

En matière de plantation et d'aménagement d'espaces libres, les prescriptions sont les suivantes :

- Tout arbre de haute tige mature* devra être conservé sauf à justifier :
 - o Que son état sanitaire ne permet pas sa conservation ;
 - o Que le projet ne peut être implanté différemment au regard des autres dispositions du PLU à respecter ou de la recherche d'une bonne orientation.
 - o Qu'il s'agit d'une essence allergène.
- L'implantation des constructions et l'aménagement des espaces libres doivent être étudiés de manière à conserver, autant que possible, les haies bocagères existantes et les murets. Il peut être admis une suppression ponctuelle uniquement pour la création d'un accès à la parcelle, ou l'implantation d'un bâtiment.
- Pour tout aménagement, la simplicité de réalisation et le choix d'essences locales sont recommandés. Les haies notamment seront composées d'essences diversifiées et adaptées au contexte local.

- En cas d'activités susceptibles d'entraîner des nuisances visuelles (en particulier les dépôts et stockage extérieurs), il est imposé que les marges d'isolement par rapport aux limites séparatives soient plantées d'arbres formant un écran visuel. Si pour des raisons techniques, le filtre végétal n'est pas réalisable, un filtre qualitatif sera mis en place.
- Les aires de stationnement à l'air libre de plus de 4 places doivent être plantées.
- Si les bâtiments, installations et dépôts sont de nature, par leur volume ou leur couleur, à compromettre le caractère des lieux avoisinants, la plantation d'écran végétal peut être prescrite.

f Règles pour les continuités écologiques et paysagères

La hauteur ou la nature des clôtures doit être adaptée en fonction de la nécessité de préserver des continuités écologiques (passage libre sous clôture pour la faune ou pour l'écoulement des eaux, obligation de végétalisation, etc.) et les valeurs paysagères.

Cela est particulièrement vrai pour les zones A et N dans lesquelles il est recommandé que les grillages utilisés comportent des mailles larges favorables aux continuités écologiques de la petite faune terrestre.

VII.C. ARTICLE 13 POUR LES ZONES UB, UC, UHP ET 1AU

Dans le cas de principes indiqués dans l'Orientation d'Aménagement et de programmation s'appliquant à la zone AU et qui s'opposerait aux règles données ci-dessous, ce sont les principes de l'OAP qui s'appliquent dans le respect de la règle de compatibilité.

Dans le cas où rien n'est indiqué dans l'OAP, ce sont les règles suivantes qui s'appliquent.

a Article 13 – Surfaces non imperméabilisées – espaces libres et plantations

Limitation de l'imperméabilisation et Coefficient de pleine terre

Toute opération devra faire l'objet d'aménagement visant à limiter l'imperméabilisation des sols.

Les espaces verts de pleine terre doivent représenter **35%** minimum de la superficie du tènement

Cas des constructions existantes n'atteignant pas le Coefficient de Pleine Terre minimum :

- Les constructions et aménagements sont autorisés à condition qu'ils ne diminuent pas la surface de pleine terre existante.

Plantations

Tout arbre de haute tige mature devra être conservé sauf à justifier :

- Que son état sanitaire ne permet pas sa conservation ;
- Que le projet ne peut être implanté différemment au regard des autres dispositions du PLU à respecter ou de la recherche d'une bonne orientation.
- Qu'il s'agit d'une essence allergène.

L'implantation des constructions et l'aménagement des espaces libres doivent être étudiés de manière à conserver, autant que possible, les haies bocagères existantes et les murets. Il peut être admis une suppression ponctuelle uniquement pour la création d'un accès à la parcelle, ou l'implantation d'un bâtiment.

Pour tout aménagement, la simplicité de réalisation et le choix d'essences locales sont recommandés. Les haies notamment seront composées d'essences diversifiées et adaptées au contexte local. En tout état de cause, la plantation de haies mono spécifiques est interdite.

En cas d'activités susceptibles d'entraîner des nuisances visuelles (en particulier les dépôts et stockage extérieurs), il est imposé que les marges d'isolement par rapport aux limites séparatives soient plantées d'arbres formant un écran visuel. Si pour des raisons techniques, le filtre végétal n'est pas réalisable, un filtre qualitatif sera mis en place.

Les aires de stationnement à l'air libre de plus de 4 places doivent être plantées.

VII.D. ARTICLE 13 POUR LES ZONES UA, UBND, UE, UEF, UL, 2AU, UX, 1AUX, 2AUX, A ET N

Dans le cas de principes indiqués dans l'Orientation d'Aménagement et de programmation s'appliquant à la zone AU et qui s'opposerait aux règles données ci-dessous, ce sont les principes de l'OAP qui s'appliquent dans le respect de la règle de compatibilité.

Dans le cas où rien n'est indiqué dans l'OAP, ce sont les règles suivantes qui s'appliquent.

a Article 13 – Surfaces non imperméabilisées – espaces libres et plantations

Limitation de l'imperméabilisation

Toute opération devra faire l'objet d'aménagement visant à limiter l'imperméabilisation des sols.

Plantations

Tout arbre de haute tige mature devra être conservé sauf à justifier :

- Que son état sanitaire ne permet pas sa conservation ;
- Que le projet ne peut être implanté différemment au regard des autres dispositions du PLU à respecter ou de la recherche d'une bonne orientation.
- Qu'il s'agit d'une essence allergène.

L'implantation des constructions et l'aménagement des espaces libres doivent être étudiés de manière à conserver, autant que possible, les haies bocagères existantes et les murets. Il peut être admis une suppression ponctuelle uniquement pour la création d'un accès à la parcelle, ou l'implantation d'un bâtiment.

Pour tout aménagement, la simplicité de réalisation et le choix d'essences locales sont recommandés. Les haies notamment seront composées d'essences diversifiées et adaptées au contexte local. En tout état de cause, la plantation de haies mono spécifiques est interdite.

En cas d'activités susceptibles d'entraîner des nuisances visuelles (en particulier les dépôts et stockage extérieurs), il est imposé que les marges d'isolement par rapport aux limites séparatives soient plantées d'arbres formant un écran visuel. Si pour des raisons techniques, le filtre végétal n'est pas réalisable, un filtre qualitatif sera mis en place.

Les aires de stationnement à l'air libre de plus de 4 places doivent être plantées.

VII.E. ARTICLE 14 POUR TOUTES LES ZONES

a Article 14 – Règles pour les continuités écologiques

La hauteur ou la nature des clôtures doit être adaptée en fonction de la nécessité de préserver des continuités écologiques (passage libre sous clôture pour la faune ou pour l'écoulement des eaux, obligation de végétalisation, etc.) et les valeurs paysagères.

Cela est particulièrement vrai pour les zones A et N dans lesquelles il est recommandé que les grillages utilisés comportent des mailles larges favorables aux continuités écologiques de la petite faune terrestre.

Les haies et boisements repérés au titre de l'article L151-23 du Code de l'urbanisme (figurant sur le plan de zonage) doivent être conservés à l'exception des cas suivants :

- L'abattage d'un arbre repéré est autorisé si son état phytosanitaire représente un risque pour la sécurité des biens et des personnes, à condition qu'il soit remplacé par un plant d'une essence locale. Les arbres « têtards » doivent être impérativement conservés sauf raison phytosanitaire ou raison fonctionnelle précise dans le cadre de l'aménagement.
- La réduction partielle d'une haie, d'un boisement ou d'un alignement est autorisée pour la création d'un accès indispensable à une parcelle ou l'aménagement d'un carrefour existant, à condition que cette intervention soit la plus limitée possible dans son ampleur et que le projet soit étudié pour prendre en compte les enjeux patrimoniaux et paysagers du site. Cette suppression partielle pourra faire l'objet d'une compensation par replantation équivalente du linéaire supprimé. On veillera à ce que cette replantation s'articule avec le maillage de haies existant.
- Ripisylves : En cas d'abattage partiel, une replantation est obligatoire de façon à reconstituer les continuités végétales.
- Dans le cas de parcs, il est demandé de conserver au maximum la composition du parc existant et les sujets anciens qui la structurent.

La destruction d'un élément repéré au titre du L151-23 est soumise à autorisation.

Les opérations courantes d'entretien ne sont pas concernées.

Les mares doivent être préservées et, autant que faire se peut, remises en valeur.

Si une destruction est absolument indispensable pour des raisons fonctionnelles d'aménagement, la disparition de la mare doit obligatoirement être compensée en prenant en compte l'ensemble fonctionnel écologique à l'intérieur duquel elle se trouve.

Recul par rapport aux cours d'eau : le long des cours d'eau, les constructions nouvelles doivent respecter une marge de recul minimum de 10 mètres, sauf dans le cas où elles sont liées à l'aménagement ou la mise en valeur du cours d'eau.

VII.F. ARTICLE 15 POUR TOUTES LES ZONES

a Article 15 – Gestion des eaux pluviales et de ruissellement

Des mesures devront être prises pour limiter l'imperméabilisation des sols et pour assurer la maîtrise des débits et de l'écoulement des eaux pluviales ou de ruissellement.

Les eaux pluviales seront :

- De façon privilégiée : absorbées sur le terrain,
- Dans le cas où l'infiltration à la parcelle n'est pas réalisable techniquement : dirigées, après rétention si elle est possible, vers un déversoir désigné par le gestionnaire du réseau d'eaux pluviales.

Des ouvrages visant à stocker et infiltrer tout ou partie des eaux pluviales, à limiter les volumes et le débit des eaux pluviales rejetées au réseau ou au milieu naturel pourront être imposés. Les ouvrages de rétention des eaux pluviales lorsqu'ils sont en plein air seront intégrés dans un espace paysager planté d'arbres et d'arbustes.

Les ouvrages de rétention sont calculés sur la base de l'orage décennal.

Les aménagements nécessaires visant à la limitation des débits évacués de la propriété (système d'infiltration ou de rétention) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

VIII. ARTICLES 16 – Stationnement

VIII.A. INTRODUCTION

Le présent chapitre expose les règles concernant l'article 16

a Article 16 – Stationnement

VIII.B. DÉFINITIONS GÉNÉRALES

Le stationnement des véhicules automobiles sera dimensionné au regard des besoins engendrés par la (ou les) activité(s) concernée(s). Il doit être assuré en dehors des voies publiques.

Article L151-31 – Stationnement pour véhicules électriques :

« Lorsque le règlement impose la réalisation d'aires de stationnement pour les véhicules motorisés, cette obligation est réduite de 15 % au minimum en contrepartie de la mise à disposition de véhicules électriques munis d'un dispositif de recharge adapté ou de véhicules propres en auto-partage, dans des conditions définies par décret »

Article L151-33 – Terrain d'assiette du stationnement :

« Lorsque le règlement impose la réalisation d'aires de stationnement pour les véhicules motorisés, celles-ci peuvent être réalisées sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat. »

Article R111-25 – Stationnement et logements locatifs :

« Il ne peut être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat.

L'obligation de réaliser des aires de stationnement n'est pas applicable aux travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, y compris dans le cas où ces travaux s'accompagnent de la création de surface de plancher, dans la limite d'un plafond de 50 % de la surface de plancher existant avant le commencement des travaux.»

VIII.C. RÈGLEMENT S'APPLIQUANT DANS TOUTES LES ZONES

Pour l'habitat, il est exigé un minimum de 2 places par logement nouvellement créé.

Cette règle peut être adaptée pour les projets de logement spécifiques (personnes âgées, étudiants, personnes seules...)

De plus, les opérations d'habitat collectif prévoiront un local destiné au stationnement des deux roues, proportionné aux besoins de l'opération.

La création d'aires de stationnement n'est pas exigée en cas de restauration des bâtiments existants, lorsque les surfaces habitables restent inchangées et que le nombre de logements n'augmente pas. Toutefois, dans ce cas, le nombre de stationnement existant ne peut être diminué.

Toutefois, dans les zones **UA**, il pourra être possible de diminuer, voir supprimer l'exigence de places de stationnement, dans la mesure où il existe ou est prévu à proximité du logement nouvellement créé des espaces de stationnement publics non saturés ou permettant un foisonnement.

Pour les autres constructions, les aires de stationnement seront dimensionnées au prorata des besoins engendrés par la ou les activités.

Dans tous les cas et en particulier pour les projets à usage d'activité, d'équipements, de service ou de commerce, le porteur de projet est encouragé à réfléchir aux possibilités de mutualisation des stationnements.

Dans les zones UA, pour les commerces d'une superficie inférieure à 150 m² de surface de vente, il n'est pas exigé de places de stationnement.

Les opérations de bureaux prévoiront un local destiné au stationnement des deux roues, proportionné aux besoins de l'opération.

Non imperméabilisation d'une partie des places de stationnement

Dans les cas où le projet prévoit 10 places de stationnement ou plus, 30% minimum des places de stationnement doivent être traitées avec un revêtement perméable. Peuvent être décomptées de ce calcul les places couvertes d'ombrières.

IX. ANNEXE - GLOSSAIRE

Accès :

L'accès correspond à l'espace donnant sur la voie*, publique ou privée carrossable, par lequel les véhicules pénètrent sur le terrain d'assiette du projet.

Acrotère :

Saillie* verticale d'une façade*, au-dessus du niveau d'une toiture-terrasse ou d'une toiture à faible pente pour en masquer la couverture. L'acrotère est souvent constitué d'un muret situé en bordure des toitures terrasses pour permettre le relevé d'étanchéité.

Alignement :

L'alignement correspond juridiquement à la limite entre le domaine public* routier et les propriétés privées riveraines.

Pour la lecture du présent PLUi, l'alignement doit être entendu comme correspondant aussi bien à la limite entre :

- Le domaine public routier et les propriétés privées riveraines ;
- Les emprises publiques* et les propriétés privées riveraines ;
- Un emplacement réservé à vocation de voie ou emprise publique et les propriétés privées riveraines ;
- Les voies* privées et les propriétés privées riveraines.
-
- Annexe :
- Une annexe est une construction secondaire, de dimension réduite et inférieure à la construction principale, qui apporte un complément aux fonctionnalités de la construction principale.
- Sont considérées comme des annexes, les constructions tout à la fois :
- Située sur le même terrain d'assiette que la construction principale* ;
- Non contiguë à la construction principale, sauf à être relié à cette dernière par un simple auvent ou porche ;
- Dont l'usage est accessoire à la construction principale (garage, carport, abri de jardin / bois, abri vélos, local de stockage des ordures ménagères, locaux techniques, locaux des piscines, etc.).

Arbre de haute tige :

Arbre dressé sur un tronc mesurant au minimum 1,80 m de hauteur sous couronne à maturité.

La maturité d'un arbre est considérée comme atteinte lorsque le sujet présente une hauteur égale à la moyenne reconnue pour chaque espèce au stade adulte (cf. catalogues pépiniéristes, etc.)

Coefficient d'emprise au sol

Le coefficient d'emprise au sol définit la superficie maximum du tènement ou de la parcelle qui peut recevoir un volume construit. Un coefficient de 0,3 indique que 30% seulement de la parcelle ou du tènement peut recevoir un volume construit.

Contigu :

Des constructions* ou terrains sont contigus lorsqu'une façade*, un pignon ou une limite sont directement en contact l'un avec l'autre.

Des constructions seulement reliées par un élément architectural tel qu'un portique, une pergola, un porche ou angle de construction, etc. ne constituent pas des constructions contiguës.

Domaine public :

Ensemble des biens appartenant à une personne publique et qui sont affectés soit à l'usage direct du public, soit à un service public dès lors qu'ils sont aménagés afin de permettre l'exécution des missions de ce service.

Égout de toiture :

En cas de toiture en pente, l'égout de toiture correspond à la gouttière ou au chéneau qui se situe en bas de la pente de toit, à l'opposé du faitage. En cas de toiture plate, l'égout correspond au niveau du fil d'eau d'étanchéité.

Emprise au sol :

L'emprise au sol est la projection verticale du volume de la construction*, d'une hauteur supérieure à 0,60 m au-dessus du sol existant avant travaux. 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.

Emprises publiques :

Les emprises publiques correspondent aux espaces publics qui ne peuvent être qualifiés de voies* publiques. Elles font ainsi référence, de façon non exhaustive, aux places et placettes, cours d'eau domaniaux, jardins et parcs publics, voies ferrées, équipements publics, etc.

Espaces boisés classés (EBC) :

Selon l'article L.113-1 du Code de l'Urbanisme, ce classement s'applique aux bois, forêts et parcs, qu'ils relèvent ou non du régime forestier, qu'ils soient enclos ou non et attenants ou non à des habitations. Les EBC peuvent également s'appliquer à des arbres isolés, des haies ou des réseaux de haies et des plantations d'alignement. Au niveau des EBC sont interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.

Espace de pleine terre :

Un espace ne peut être qualifié de « pleine terre » que s'il répond aux conditions cumulatives suivantes :

- son revêtement est perméable à 100 % ;
- sur une profondeur de 3 m à compter de sa surface, il ne comporte que le passage éventuel de réseaux ;
- il doit recevoir des plantations.

Exhaussement :

Remblais ou surélévation du sol qui doit faire l'objet d'une autorisation d'urbanisme si sa superficie est supérieure à 100m² et si sa hauteur excède 2 m, à moins qu'il ne soit nécessaire à l'exécution d'un permis de construire.

Extension :

Il s'agit d'un agrandissement d'une construction* existante destinée à faire partie intégrante de celle-ci, notamment par une communauté d'accès* et de circulation intérieure et une contiguïté de volume. L'extension peut être horizontale ou verticale (par surélévation, excavation ou agrandissement).

Façade / pignon :

La façade caractérise chacune des faces verticales en élévation d'un bâtiment. Elles se distinguent le plus souvent en une façade principale, une façade arrière et des façades latérales, communément appelées pignons. Le terme de façade principale s'entend ici comme caractérisant la façade la plus proche des emprises ou voies* desservant la construction* ou sur laquelle s'ouvre l'entrée principale.

Front bâti :

Ensemble constitué de bâtiments disposés en ordre continu (ou discontinu à faible distance les uns des autres), à l'alignement* ou suivant un léger recul*, dont la qualité est de former globalement une paroi qui encadre la rue ou l'emprise (place, etc.).

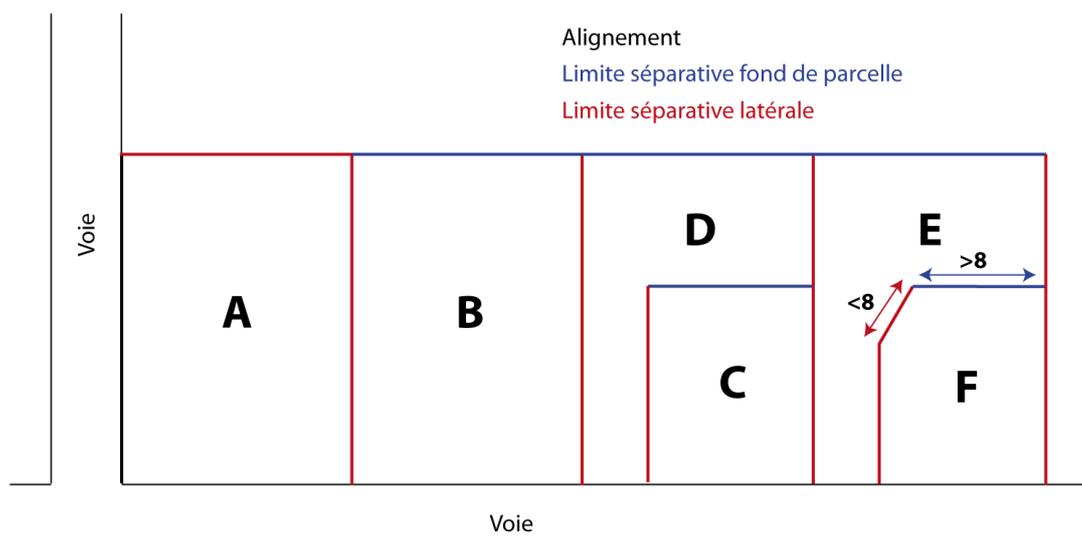
Limite séparative :

Les limites séparatives désignent l'ensemble des limites d'une unité foncière*, hormis celle la séparant de l'alignement*. Ces limites séparatives peuvent être distinguées en « limites séparatives latérales » et « limites de fond de parcelle ».

En se référant à un terrain présentant une configuration de quadrilatère régulier, les limites qui aboutissent à la voie constituent les limites séparatives latérales, la limite opposée à la voie constitue la limite séparative de fond de parcelle.

Dans l'acceptation courante, il faut assimiler toute forme parcellaire complexe à cette configuration en considérant comme limite séparative latérale tout côté de terrain aboutissant à la voie, y compris les éventuels décrochements.

Les limites séparatives de fond de parcelle sont celles qui sont délimitées à leurs extrémités par une limite séparative latérale. Ainsi, dans le cas où le terrain d'assiette est longé par plusieurs voies*, cette disposition ne s'applique pas.



Mutualisation du stationnement :

Le principe de mutualisation consiste à rassembler dans un même dispositif de stationnement les besoins de plusieurs projets immobiliers proches, sur un même site ou au sein d'une même construction.

Plan de prévention des risques d'inondation

Le PPRI est établi sous la responsabilité du préfet. Il permet de délimiter les zones à risques (inondation) et d'y prescrire les mesures préventives nécessaires. Il s'impose en tant que servitude d'utilité publique. En cas de contradiction avec les règles édictées par le présent règlement c'est la règle la plus stricte qui s'applique.

Récupération des eaux pluviales : consiste à prévoir un dispositif de collecte et de stockage des eaux pluviales (issues des eaux de toiture) en vue d'une réutilisation de ces eaux. Le stockage des eaux est permanent. Dès lors que la cuve de stockage est pleine, tout nouvel apport d'eaux pluviales est directement rejeté au milieu naturel ou au réseau. **Attention : ces dispositifs ne sont pas des dispositifs de rétention.**

Réhabilitation :

Travaux d'amélioration générale ou de mise en conformité d'un logement ou d'un bâtiment n'impactant pas le gabarit, le volume ou la hauteur de celui-ci. La réhabilitation peut s'accompagner ou non un changement de destination.

Rétention des eaux pluviales : vise à mettre en œuvre un dispositif de rétention et de régulation permettant au cours d'un évènement pluvieux de réduire le rejet des eaux pluviales du projet au milieu naturel. Un orifice de régulation assure une évacuation permanente des eaux collectées à un débit défini.

Sol ou terrain naturel :

Le sol ou terrain naturel est celui qui existe à la date de l'autorisation de la construction* avant travaux d'adaptations liés à cette autorisation (délais ou remblais), même si la topographie du terrain a été avant cette date modifiée à la suite de précédents travaux de construction ou de terrassement.

Stationnements automobiles :

Espace permettant à un véhicule automobile de se garer. Les places de stationnement font au minimum 12,5m² (2,5 m x 5 m), hors espaces de circulation et d'accès*.

Surface de plancher :

R111-22 Code Urbanisme :

La surface de plancher de la construction* est égale à la somme des surfaces de plancher de chaque niveau clos et couverts, calculée à partir du nu intérieur des façades* après déduction :

- Des surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur ;
- Des vides et des trémies afférentes aux escaliers et ascenseurs ;
- Des surfaces de plancher d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1,80 mètre ;
- Des surfaces de plancher aménagées en vue du stationnement des véhicules motorisés ou non, y compris les rampes d'accès et les aires de manœuvres ;
- Des surfaces de plancher des combles non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial ;
- Des surfaces de plancher des locaux techniques nécessaires au fonctionnement d'un groupe de bâtiments ou d'un immeuble autre qu'une maison individuelle, y compris les locaux de stockage des déchets ;
- Des surfaces de plancher des caves ou des celliers, annexes* à des logements, dès lors que ces locaux sont desservis uniquement par une partie commune ;
- D'une surface égale à 10 % des surfaces de plancher affectées à l'habitation telles qu'elles résultent le cas échéant de l'application des alinéas précédents, dès lors que les logements sont desservis par des parties communes intérieures.

Toiture terrasse :

Couverture horizontale d'une construction* pouvant accepter une pente inférieure à 4 %.

Voies / voiries :

Les voies comprennent les espaces publics et privés, affectés à tous types de déplacements (piéton, deux roues, véhicules, transports de voyageurs et de marchandises...), ainsi que les espaces végétalisés paysagers qui les accompagnent. Toutefois les circulations autonomes, spécifiquement dédiés aux modes actifs (piéton, vélo, ...) et présentant une largeur inférieure ou égale à 4 mètres ne sont pas considérés comme des voies et ne sont donc pas soumis aux règles les concernant.