



COMMUNE DE CRÊCHES-SUR-SAÔNE

MODIFICATION N°2 DU PLAN LOCAL D'URBANISME



4. RÈGLEMENT

DOSSIER D'APPROBATION

<p>Vu pour être annexé à notre arrêté ou délibération en date de ce jour,</p> <p>Le,</p> <p>Le Maire,</p>	<p>P.L.U. approuvé le : 02/06/2009</p> <p>Modification n°1 le : 28/09/2012</p> <p>Modification n°2 prescrite le : 05/04/2014</p>	
<p>Pour copie conforme,</p> <p>Le Maire,</p>	<p>Arrêté d'enquête publique du : 24/04/2014</p> <p>Enquête publique du : 26/05/2014</p> <p>au : 26/06/2014</p> <p>Modification n°2 le : 28/11/2014</p>	
<p>Le Maire,</p>		



**Bureau
Natura**

Environnement
Urbanisme



TITRE 1
DISPOSITIF
RÉGLEMENTAIRE DU
P.L.U.

Dispositif réglementaire du P.L.U.

Ce règlement est établi conformément aux dispositions des articles L.123-1, R.123-4 et R.123-5 à R.123-9 du Code de l'Urbanisme.

1 - PORTEE RELATIVE DU REGLEMENT A L'EGARD D'AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS :

Sont et demeurent notamment applicables au territoire communal :

1. Les règles de ce Plan Local d'Urbanisme se substituent à celles du Règlement National d'Urbanisme, à l'exception des articles L.111-9, L.421-4, R.111-2, R.111-3-2, R.111-4, R.111-14-2, R.111-15, R.111-21 du Code de l'Urbanisme.

2. L'article L.111-10 du Code de l'Urbanisme concernant les opérations susceptibles de rendre plus onéreuse l'exécution des travaux publics reste applicable, nonobstant les dispositions de ce Plan Local d'Urbanisme.

3. L'article L.111-4 du Code de l'Urbanisme, concernant les travaux sur les réseaux publics rendus nécessaires par une construction, reste applicable nonobstant les dispositions de ce Plan Local d'Urbanisme.

4. L'article L.121-1 du Code de l'Urbanisme, qui précise que :

Les schémas de cohérence territoriale, les plans locaux d'urbanisme et les cartes communales déterminent les conditions permettant d'assurer :

1° L'équilibre entre le renouvellement urbain, un développement urbain maîtrisé, le développement de l'espace rural, d'une part, et la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières et la protection des espaces naturels et des paysages, d'autre part, en respectant les objectifs du développement durable ;

2° La diversité des fonctions urbaines et la mixité sociale dans l'habitat urbain et dans l'habitat rural, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs en matière d'habitat, d'activités économiques, notamment commerciales, d'activités sportives ou culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics, en tenant compte en particulier de l'équilibre entre emploi et habitat ainsi que des moyens de transport et de la gestion des eaux ;

3° Une utilisation économe et équilibrée des espaces naturels, urbains, périurbains et ruraux, la maîtrise des besoins de déplacement et de la circulation automobile, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des écosystèmes, des espaces verts, des milieux, sites et paysages naturels ou urbains, la réduction des nuisances sonores, la sauvegarde des ensembles urbains remarquables et du patrimoine bâti, la prévention des risques naturels prévisibles, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature.

Les dispositions des 1° à 3° sont applicables aux directives territoriales d'aménagement visées à l'article L. 111-1-1.

5. L'article L 123-6 du Code de l'Urbanisme concernant les demandes d'occupation et utilisation du sol et l'article L 111-8 concernant le sursis à statuer, lorsque la révision d'un PLU a été ordonnée.

6. S'ajoutent aux règles propres du Plan Local d'Urbanisme, les prescriptions prises au titre des législations spécifiques concernant notamment :

- la protection des zones boisées en application du Code Forestier (article L.311.1) réglementant le défrichement,
- les servitudes d'utilité publique mentionnées dans le document annexe : "recueil des servitudes d'utilité publique" et qui sont reportées à titre indicatif sur le document graphique "plan des servitudes",
- L'article L.111-1-4 du Code de l'Urbanisme,
- les installations classées pour la protection de l'environnement,

Dispositif réglementaire du P.L.U.

- l'ouverture et l'exploitation de carrières,
- les dispositifs de publicité, enseignes et pré-enseignes,
- la loi d'orientation pour la ville,
- la loi sur la solidarité et le renouvellement urbain,
- la loi sur la protection et la mise en valeur des paysages,
- les règlements de lotissement avant qu'ils ne cessent de s'appliquer, ce conformément aux dispositions de l'article L.442-9 du Code de l'Urbanisme (voir article "règlements de lotissements" ci-après),
- la législation sur les études d'impact (application de la loi du 10 juillet 1976),
- la législation relative aux aménagements "ouvrages ou travaux" soumis à enquête publique (application de la loi du 12 juillet 1983),
- la réglementation des boisements en application de l'article R.126.10.1 du code rural.
- Le Code de la voirie au titre de l'article R 116-2.
- Les articles L.211-1 et suivants du code de l'urbanisme concernant le droit de préemption urbain.
- Au terme des articles L.531-14 à L.531-16 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 (39, rue Vannerie - 21000 DIJON ; Tél. : 03.80.68.50.18 ou 03.80.68.50.20).
- Le décret n°2002-89, pris pour application de la loi 2001-44 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 qu'après accomplissement des mesures de détection et le cas échéant de conservation ou de sauvegarde par l'étude scientifique..." (art.1).
- Conformément à l'article 5 du même décret, "... les autorités compétentes pour autoriser les aménagements, ouvrages ou travaux... peuvent décider de saisir le préfet de région en se fondant sur les éléments de localisation du patrimoine archéologique dont elles ont connaissance".
- Les articles L.123-1-2, L.123-1-3, L.111-6-1 du Code de l'Urbanisme, qui stipulent que :
 - o Lorsque le plan local d'urbanisme impose la réalisation d'aires de stationnement, celles-ci peuvent être réalisées sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat.
 - o Lorsque le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable ne peut pas satisfaire aux obligations résultant de l'alinéa précédent, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération, soit de l'acquisition de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.
 - o En l'absence d'un tel parc, le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable peut être tenu de verser à la commune une participation en vue de la réalisation de parcs publics de stationnement dans les conditions définies par l'article L. 332-7-1.
 - o Lorsqu'une aire de stationnement a été prise en compte dans le cadre d'une concession à long terme ou d'un parc privé de stationnement, au titre des obligations prévues aux premier et deuxième alinéas ci-dessus, elle ne peut plus être prise en compte, en tout ou en partie, à l'occasion d'une nouvelle autorisation.
 - o Il ne peut, nonobstant toute disposition du plan local d'urbanisme, être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs financés

Dispositif réglementaire du P.L.U.

avec un prêt aidé par l'Etat. Les plans locaux d'urbanisme peuvent en outre ne pas imposer la réalisation d'aires de stationnement lors de la construction de ces logements.

- 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 hors oeuvre nette, dans la limite d'un plafond fixé par décret en Conseil d'Etat.
- Nonobstant toute disposition contraire du plan local d'urbanisme, l'emprise au sol des surfaces, bâties ou non, affectées aux aires de stationnement annexes d'un commerce soumis à l'autorisation d'exploitation commerciale prévue aux 1°, 6° et 8° du I de l'article L. 720-5 du code de commerce et au I de l'article 36-1 de la loi n° 73-1193 du 27 décembre 1973 d'orientation du commerce et de l'artisanat, ne peut excéder une fois et demie la surface hors oeuvre nette des bâtiments affectés au commerce.
- Lorsqu'un équipement cinématographique soumis à l'autorisation prévue au I de l'article 36-1 de la loi n° 73-1193 du 27 décembre 1973 précitée n'est pas installé sur le même site qu'un commerce soumis aux autorisations d'exploitation commerciale prévues aux 1°, 6° et 8° du I de l'article L. 720-5 du code de commerce, l'emprise au sol des surfaces, bâties ou non, affectées aux aires de stationnement annexes de cet équipement cinématographique ne doit pas excéder une place de stationnement pour trois fauteuils.
- Ces dispositions ne font pas obstacle aux travaux de réfection et d'amélioration ou à l'extension limitée des bâtiments commerciaux existant le 15 décembre 2000.

2 - PORTÉE DU RÈGLEMENT PAR RAPPORT AUX DIVERS MODES D'UTILISATION ET D'OCCUPATION DU SOL :

Les règles du Plan Local d'Urbanisme se substituent à celles du Règlement National d'Urbanisme pour l'instruction des demandes d'autorisations d'occupation et d'utilisation du sol.

- Sont soumis à déclaration préalable ou permis d'aménager (instruites selon le règlement du Plan Local d'Urbanisme) les travaux, installations et aménagements suivants, mentionnés aux articles R.421-19 à R.421-22, soumis à permis d'aménager, et ceux mentionnés aux articles R.421-23 à R.421-25, qui doivent faire l'objet d'une déclaration préalable :

(Article R.421-19)

Doivent être précédés de la délivrance d'un permis d'aménager :

a) Les lotissements, qui ont pour effet, sur une période de moins de dix ans, de créer plus de deux lots à construire :

- lorsqu'ils prévoient la réalisation de voies ou espaces communs ;

- ou lorsqu'ils sont situés dans un site classé ou dans un secteur sauvegardé dont le périmètre a été délimité ;

b) Les remembrements réalisés par une association foncière urbaine libre régie par le chapitre II du titre II du livre III, lorsqu'ils prévoient la réalisation de voies ou espaces communs ;

c) La création ou l'agrandissement d'un terrain de camping permettant l'accueil de plus de vingt personnes ou de plus de six tentes, caravanes ou résidences mobiles de loisirs ;

d) La création ou l'agrandissement d'un parc résidentiel de loisirs prévu au 1° de l'article R. 111-34 ou d'un village de vacances classé en hébergement léger prévu par l'article L. 325-1 du code du tourisme ;

e) Le réaménagement d'un terrain de camping ou d'un parc résidentiel de loisirs existant, lorsque ce réaménagement a pour objet ou pour effet d'augmenter de plus de 10 % le nombre des emplacements ;

f) Les travaux ayant pour effet, dans un terrain de camping ou d'un parc résidentiel de loisirs, de modifier substantiellement la végétation qui limite l'impact visuel des installations ;

g) L'aménagement d'un terrain pour la pratique des sports ou loisirs motorisés ;

h) L'aménagement d'un parc d'attractions ou d'une aire de jeux et de sports d'une superficie supérieure à deux hectares ;

i) L'aménagement d'un golf d'une superficie supérieure à vingt-cinq hectares ;

j) Lorsqu'ils sont susceptibles de contenir au moins cinquante unités les aires de stationnement ouvertes au public, les dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs ;

k) A moins qu'ils ne soient nécessaires à l'exécution d'un permis de construire, les affouillements et exhaussements du sol dont la hauteur, s'il s'agit d'un exhaussement, ou la profondeur dans le cas d'un affouillement, excède deux mètres et qui portent sur une superficie supérieure ou égale à deux hectares.

(Article R.421-23)

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

a) Les lotissements autres que ceux mentionnés au a de l'article R. 421-19 ;

Dispositif réglementaire du P.L.U.

- b) Les divisions des propriétés foncières situées à l'intérieur des zones délimitées en application de l'article L. 111-5-2, à l'exception des divisions opérées dans le cadre d'une opération d'aménagement autorisée, des divisions effectuées, avant la clôture de l'opération, dans le cadre d'une opération d'aménagement foncier rural relevant du titre II du livre Ier du code rural et des divisions résultant d'un bail rural consenti à des preneurs exerçant la profession agricole ;
- c) L'aménagement ou la mise à disposition des campeurs, de façon habituelle, de terrains ne nécessitant pas un permis d'aménager en application de l'article R. 421-19 ;
- d) L'installation, en dehors des terrains de camping et parcs résidentiels de loisirs, d'une caravane autre qu'une résidence mobile mentionnée au j ci-dessous lorsque la durée de cette installation est supérieure à trois mois par an ; sont prises en compte, pour le calcul de cette durée, toutes les périodes de stationnement, consécutives ou non ;
- e) Lorsqu'ils sont susceptibles de contenir de dix à quarante-neuf unités, les aires de stationnement ouvertes au public, les dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes ;
- f) A moins qu'ils ne soient nécessaires à l'exécution d'un permis de construire, les affouillements et exhaussements du sol dont la hauteur, s'il s'agit d'un exhaussement, ou la profondeur dans le cas d'un affouillement, excède deux mètres et qui portent sur une superficie supérieure ou égale à cent mètres carrés ;
- g) Les coupes ou abattages d'arbres dans les cas prévus par l'article L. 130-1 ;
- 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 du 7° de l'article L. 123-1, comme présentant un intérêt patrimonial ou paysager ;
- i) Les travaux autres que ceux exécutés sur des constructions existantes ayant pour effet, dans une commune non couverte par un plan local d'urbanisme, de modifier ou de supprimer un élément, qu'une délibération du conseil municipal, prise après enquête publique, a identifié comme présentant un intérêt patrimonial ou paysager ;
- j) L'installation d'une résidence mobile visée par l'article 1er de la loi n° 2000-614 du 5 juillet 2000 relative à l'accueil et à l'habitat des gens du voyage, constituant l'habitat permanent des gens du voyage, lorsque cette installation dure plus de trois mois consécutifs ;
- k) Les aires d'accueil des gens du voyage.

· Les carrières ;

· Les démolitions mentionnées aux articles R.421-26 à R.421-29, soumises à permis de démolir

3 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES :

1 - Le territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme est divisé en zones urbaines (U), à urbaniser (AU), agricoles (A) et en zones naturelles ou non équipées (N) dont les délimitations sont reportées sur les documents graphiques.

Les plans comportent aussi :

- les terrains classés par le P.L.U. comme espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer auxquels s'appliquent les dispositions de l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme ;
- les emplacements réservés aux voies, ouvrages publics, installations d'intérêt général et espaces verts auxquels s'appliquent les dispositions des articles L.123-2 et R.123-11 du Code de l'Urbanisme.

2 - Les zones urbaines, auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre II repérées aux plans par les indices correspondants, sont :

- la zone UB – correspondant à la partie centrale dense de l'agglomération
- la zone UD – correspondant aux extensions Est et Ouest du bourg, moyennement denses. Elle comprend un secteur UDa, situé entre le bourg dense et la ligne SNCF, à l'intérieur duquel les conditions de desserte et la capacité des réseaux, ainsi que la présence de parcs privés présentant un intérêt paysager, imposent une restriction de la densité.
- la zone UE – correspondant aux extensions récentes de Crêches – elle comprend un secteur UEb au contact de la zone des Bouchardes, autorisant des activités d'une superficie supérieure à 200 m².
- la zone UX – correspondant aux zones d'activités ; elle comporte un secteur UXz correspondant à l'ancienne ZAC des Bouchardes, et un secteur UXa correspondant à l'aire d'autoroute des Sablons.

Dispositif réglementaire du P.L.U.

3 - Les zones à urbaniser, auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre III repérées aux plans par les indices correspondants, sont :

- la zone AU1 : Zone à urbaniser ouverte à l'urbanisation, destinée à recevoir un développement organisé, avec une mixité de fonctions urbaines.
- la zone AU2 : Zone à urbaniser non ouverte à l'urbanisation.
- la zone AUX1 : zone à urbaniser ouverte à l'urbanisation, destinée à l'accueil d'activités ; elle comporte un secteur AUX1p correspondant à l'application de l'article L.111-1-4 sur la zone "En Chapiller", un secteur AUX1t spécifique aux activités tertiaires, et un secteur AUX1z correspondant aux extensions de la zone des Bouchardes.
- la zone AUX2 : zone à urbaniser non ouverte à l'urbanisation, destinée à l'accueil d'activités

4 - Les zones agricoles auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre IV repérées aux plans par les indices correspondants, sont :

- la zone A : zone agricole. Elle comprend un secteur Av spécifique aux activités viticoles.

5 - Les zones naturelles (zones N) auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre V repérées aux plans . Cette zone comprend :

- la zone N, zone naturelle ou forestière, à protéger. La zone N comporte le secteur Nc, correspondant au terrain de camping, un secteur NL correspondant aux zones vertes de loisirs n'admettant que des équipements et structures légères, un secteur Ns destiné à l'accueil d'activités de sports et loisirs ou d'équipements socioculturels, et un secteur Nx correspondant à des sites de compensation de mouvements de terre, en application de la loi sur l'eau (mise en place de zones d'expansion des crues).
- la zone NHL : il s'agit d'un ensemble de petits secteurs de la commune de taille et de capacités d'accueil limitées correspondant à des écarts isolés et mal desservis de la commune situés au cœur des espaces agricoles, pour lesquels aucun développement n'est prévu.

4 - ADAPTATIONS MINEURES :

Les règles définies dans le présent règlement ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation, à l'exception d'adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des maisons avoisinantes. Les adaptations mineures ne concernent que les articles 3 à 13 du règlement. Ces adaptations excluent tout écart important entre la règle et l'autorisation accordée.

Elles sont décidées par l'autorité compétente.

1 - Lorsqu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux règles édictées par le règlement applicable à la zone, le permis de construire ne peut être accordé sans adaptation mineure que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de ces immeubles avec lesdites règles ou qui sont sans effet à leur égard.

2 - Les dispositions des articles 3 à 13 des règlements de chacune des zones ne peuvent faire l'objet que d'adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes, conformément à l'article L.123-1 du Code de l'Urbanisme.

5 - RÈGLEMENTS DE LOTISSEMENTS – RAPPEL DE LA LÉGISLATION EN VIGUEUR (ARTICLES L.442-1 À L.442-14)

ARTICLE L442-9

Les règles d'urbanisme contenues dans les documents approuvés d'un lotissement deviennent caduques au terme de dix années à compter de la délivrance de l'autorisation de lotir si, à cette date, le lotissement est couvert par un plan local d'urbanisme ou un document d'urbanisme en tenant lieu.

Dispositif réglementaire du P.L.U.

Toutefois, lorsqu'une majorité de colotis, calculée comme il est dit à l'article L. 442-10, a demandé le maintien de ces règles, elles ne cessent de s'appliquer qu'après décision expresse de l'autorité compétente prise après enquête publique.

Les dispositions du présent article ne remettent pas en cause les droits et obligations régissant les rapports entre colotis définis dans le cahier des charges du lotissement, ni le mode de gestion des parties communes.

Les dispositions du présent article ne sont pas applicables aux terrains lotis en vue de la création de jardins mentionnés à l'article L. 111-5-4.

ARTICLE L442-14

Dans les cinq ans suivant l'achèvement d'un lotissement, constaté dans les conditions prévues par décret en Conseil d'Etat, le permis de construire ne peut être refusé ou assorti de prescriptions spéciales sur le fondement de dispositions d'urbanisme intervenues postérieurement à l'autorisation du lotissement. Toutefois, les dispositions résultant des modifications des documents du lotissement en application des articles L. 442-10, L. 442-11 et L. 442-13 sont opposables.

6 - TRAVAUX SUR LES BATIMENTS EXISTANTS

Sauf stipulation particulière (aménagement ou extension du bâtiment existant), les travaux sur bâtiment existant sont soumis aux mêmes règles que les constructions et autres autorisations.

Lorsqu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme à un ou plusieurs articles du règlement applicable à la zone, l'autorisation, par exception au règlement ci-après, peut être accordée pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de ces immeubles avec lesdits articles, ou qui sont sans effet à leur égard, (sous réserve évidemment de la conformité aux autres articles du règlement et aux autres dispositions éventuellement applicables à la zone).

Les travaux qui aggraveraient la non conformité de ces immeubles avec le règlement ne sont par conséquent pas autorisés.

Ces dispositions résolvent la question des travaux sur les bâtiments existants qui seraient en dérogation avec les règles édictées par le P.L.U.. Il ne faut pas en effet que toute opération soit impossible sur ces immeubles au motif qu'ils sont en situation dérogatoire, et que le permis de construire portant sur certains travaux les concernant ne puisse être délivré en raison de cette situation.

Sauf stipulation contraire, la reconstruction après sinistre ou sur ruines est soumise aux mêmes règles que les constructions neuves.

7 - DEFINITIONS :

1 - Adaptations mineures

Par adaptations mineures , il faut entendre des assouplissements qui peuvent être apportés à certaines règles d'urbanisme sans aboutir à un changement de type d'urbanisation et sans porter atteinte aux droits des tiers.

Ces adaptations excluent tout écart important entre la règle et l'autorisation accordée.

2 - Notion d'extension mesurée des bâtiments existants :

Il s'agit à la fois d'extension horizontale, de surélévation, de transformation de surface hors œuvre brute en surface hors œuvre nette.

Dispositif réglementaire du P.L.U.

La mesure est appréciée vis-à-vis de trois critères :

- l'habitabilité :

l'extension mesurée doit rendre mieux habitable un logement ou doit permettre l'exercice plus commode d'une activité sans en changer l'importance.

- la surface du terrain :

plus le terrain est grand, moins la notion est appréciée restrictivement.

- la qualité du site :

plus le site est sensible ou à surveiller, plus il sera fait preuve de vigilance dans l'étendue, mais surtout dans les modalités de l'extension.

TITRE 2
DISPOSITIONS
APPLICABLES AUX
ZONES URBAINES

CHAPITRE I DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB

CARACTERE DE LA ZONE UB

La zone urbaine "UB" est constituée de la partie centrale dense de l'agglomération qui se développe de part et d'autre de la RN16 et par les hameaux "Les Bergers", "Les Jean-Hugues", et "Dracé". Elle se caractérise essentiellement par un bâti traditionnel, dense et continu, très majoritairement implanté à l'alignement.

Cette zone est susceptible d'accueillir de nouvelles implantations présentant une mixité fonctionnelle (habitat, commerces, activités non nuisantes...).

Elle comprend un secteur **UBi**, soumis au risque d'inondation, à l'intérieur duquel les occupations et utilisations du sol sont soumises au P.P.R.I.

La zone UB est également affectée par les aléas modélisés selon les conditions actuelles d'écoulement, de la crue de 1840.

Le secteur **UBd** englobe le hameau de Dracé. Il autorise l'implantation d'installations à usage viticole sur ce hameau à caractère traditionnel.

RAPPELS

L'édification des clôtures est soumise à déclaration (articles L 421-4 et R.421-12 du Code de l'Urbanisme).

Les travaux, installations et aménagements sont soumis au permis d'aménager ou à la déclaration préalable prévus aux articles R.421-19 à R.421-25 du Code de l'Urbanisme.

Les démolitions sont soumises à permis de démolir à l'intérieur des périmètres délimités aux abords du monument historique du château d'Estours.

Dans les espaces boisés classés figurant au plan (article L 130.1 du Code de l'Urbanisme - cf. annexe 2 du règlement) les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation et les demandes de défrichement sont irrecevables.

Au terme des articles L.531-14 à L.531-16 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 (39, rue Vannerie - 21000 DIJON ; Tél. : 03.80.68.50.18 ou 03.80.68.50.20).

ARTICLE UB 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- les carrières,
- le stationnement des caravanes isolées, les terrains de camping et les habitations légères de loisirs, les garages collectifs de caravanes,
- les dépôts de véhicules visés à l'article R.421-19,
- les dépôts de véhicules usagés,

- les dépôts de matériaux usagés et les décharges,
- les nouvelles constructions et installations à usage agricole ou d'exploitation forestière, à l'exception, **en secteur UBd**, des constructions à usage viticole.
- les constructions à usage industriel,
- les démolitions susceptibles de nuire à la qualité architecturale de la zone, à l'intérieur des périmètres délimités aux abords du monument historique du Château d'Estours,
- les installations classées soumises à autorisation,
- les terrains destinés à la pratique des sports ou loisirs motorisés.

ARTICLE UB 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

Tous locaux à usage d'activités artisanales, commerciales, hôtelières, de services ou de bureaux,..., quels que soient les régimes auxquels elles sont soumises, sont admis à condition qu'ils n'entraînent pour le voisinage aucune incommodité, et en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucune insalubrité ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens. En contrepartie, leurs exigences de fonctionnement, lors de leur ouverture ou à terme, doivent être compatibles avec les infrastructures existantes, notamment les voiries et l'assainissement et les équipements nécessaires au personnel de l'installation.

Les constructions à usage d'activités artisanales ne sont admises que si leur superficie est inférieure à 200 m² (de SHON).

Dans les bandes de bruit liées aux infrastructures terrestres (zone grisée des plans de zonage), les nouvelles constructions devront faire l'objet de mesures de protection acoustique conformément à l'article L.111-11-1 du Code de la Construction et de l'Habitat, *et à l'arrêté préfectoral n°99/1822.2.2 du 09 juin 1999.*

Dans le secteur UB_i, les constructions et installations sont admises à la condition de respecter les prescriptions édictées par le Plan de Prévention des Risques Naturels d'Inondation (P.P.R.I.) approuvé le 30 avril 1991.

En outre, à l'intérieur des périmètres d'aléas de la crue de 1840 établis en Novembre 2008 dans le cadre des études PPRI sur la base des conditions actuelles d'écoulement, et délimités sur les plans de zonage, il convient de se reporter à l'annexe "inondations" du P.L.U.

Lorsqu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme à un ou plusieurs articles du règlement applicable à la zone, l'autorisation, par exception au règlement ci-après, peut être accordée pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de ces immeubles avec lesdits articles, ou qui sont sans effet à leur égard, (sous réserve évidemment de la conformité aux autres articles du règlement et aux autres dispositions éventuellement applicables à la zone).

ARTICLE UB 3 - ACCES ET VOIRIE

I - Accès

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

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à :

- dégager la visibilité vers la voie,
- permettre aux véhicules d'entrer et de sortir sans gêner la circulation générale sur la voie.

II - VOIRIE

Les voies publiques et privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques et privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les voies publiques et privées se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

ARTICLE UB 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 - EAU POTABLE

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

2 - ASSAINISSEMENT

2-1 - EAUX USÉES

Toute construction ou installation à usage d'habitation ou d'activité, doit être raccordée au réseau public d'assainissement, s'il existe, à l'exception des bâtiments d'activités agricoles existants (effluents non domestiques), pour lesquels un traitement autonome conforme à la législation spécifique en vigueur sera exigé (effluents viticoles notamment,...).

En cas d'impossibilité technique ou à défaut de réseau public, un dispositif d'assainissement autonome est admis sous réserve du respect de la réglementation en vigueur. Dans le deuxième cas, il doit 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 des activités de toute nature dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à une autorisation de la collectivité propriétaire du réseau en application de l'article L.1331-10 du Code de la Santé Publique.

2-2 - EAUX PLUVIALES

Toute construction ou installation à usage d'habitation ou d'activité doit être raccordée au réseau public d'eaux pluviales s'il existe.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive des bénéficiaires d'autorisation d'occuper ou d'utiliser le sol. Ceux-ci doivent réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

3 – ELECTRICITÉ, ÉCLAIRAGE PUBLIC, TÉLÉCOMMUNICATIONS ET AUTRES RÉSEAUX CÂBLÉS

Les réseaux seront enterrés sauf impératif technique à justifier. Dans ce cas ils seront dissimulés au mieux sur les façades, lorsque cela est possible.

ARTICLE UB 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

Non réglementé.

ARTICLE UB 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Tout ou partie, de l'une au moins des constructions implantées sur une même parcelle, devra être implantée à l'alignement.

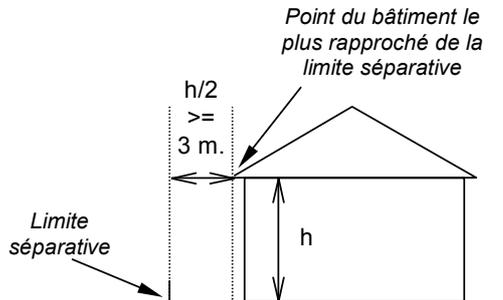
Les extensions peuvent s'implanter en continuité de l'existant, si celui-ci ne respecte pas la règle ci-dessus.

Les clôtures seront obligatoirement implantées à l'alignement.

Les règles d'implantation par rapport aux voies ne sont pas applicables aux ouvrages (postes de transformation, de répartition, etc., postes de détente, gaz, autocommutateurs, constructions annexes, abris bus, etc...) dont la construction est envisagée par les services publics ou leurs concessionnaires (EDF, GDF, opérateurs de télécommunications, TDF, services de voirie).

ARTICLE UB 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

A 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 (distance = hauteur divisée par deux).



Les extensions peuvent s'implanter en continuité de l'existant, si celui-ci ne respecte pas la règle ci-dessus.

Les règles d'implantation par rapport aux limites séparatives ne sont pas applicables aux ouvrages (postes de transformation, de répartition, etc., postes de détente, gaz, autocommutateurs, constructions annexes, clôtures, abris bus, etc...) dont la construction est envisagée par les services publics ou leurs concessionnaires (EDF, GDF, opérateurs de télécommunications, TDF, services de voirie).

ARTICLE UB 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé.

ARTICLE UB 9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE UB 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions mesurée à partir du terrain naturel avant terrassements jusqu'à l'égout du toit, ne doit pas excéder 9 mètres.

Il n'est pas fixé de hauteur maximale pour les équipements d'infrastructure (réservoirs, tours hertziennes, pylônes, etc.).

ARTICLE UB 11 - ASPECT EXTERIEUR

Par leur aspect extérieur, les constructions ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, des sites et des paysages naturels ou urbains.

Des dispositions différentes des règles ci-dessous seront possibles lorsqu'elles résulteront d'une création attestant d'un réel dialogue architectural entre le projet et son environnement, ou d'une nécessité technique imposée par l'usage d'énergies renouvelables ou des ressources naturelles et/ou de procédés, techniques, et dispositifs écologiques.

Les bâtiments publics, d'équipement collectif et d'infrastructure, peuvent déroger à tout ou partie des règles architecturale édictées à l'article 11.

Elles respecteront les principes suivants :

- elles présenteront une simplicité de volume et une disposition harmonieuse des ouvertures,
- elles s'adapteront à la morphologie du terrain, et les talus au droit des terrasses auront une pente maximum de 15%,
- les annexes telles que garages, remises, celliers... devront constituer un ensemble cohérent et harmonieux avec le bâti existant ; elles seront réalisées avec des matériaux et un choix de coloris permettant une bonne intégration dans l'environnement,
- tout pastiche d'une architecture archaïque ou étrangère à la région est interdit. *Les architectures régionalistes trouveront leur référence dans l'architecture ancienne du Mâconnais-Beaujolais. L'interprétation critique, dans un vocabulaire contemporain, de ces caractéristiques régionales, reste possible.*
- *les bâtiments à usage d'activités seront traités avec le même soin que les bâtiments à usage d'habitation.*

Pour toutes les constructions :

1. Morphologie des constructions

Les constructions devront respecter un plan de trame sensiblement orthogonale.

2. Couverture

- La couverture des bâtiments principaux sera constituée d'une toiture à deux pans ou d'un jeu de toitures à deux pans. *Les toitures terrasses de plus de 9 m² de surface, sont interdites. Ces dernières devront être végétalisées et intégrer les machineries éventuelles de chauffage / climatisation.*

- Les toitures à croupes seront autorisées lorsque la longueur de faitage est d'au moins 30% de la longueur totale du bâtiment, avec un minimum de 4 m. Les toitures à demi-croupes sont interdites. *Elles ne seront autorisées que sur les bâtiments comportant un ou plusieurs étages.*

Zone UB

- La pente des toits des bâtiments principaux sera comprise entre 30 et 45% pour les toitures couvertes de tuiles rondes. Une pente allant jusqu'à 80% sera admise pour d'autres dispositifs de couverture. Une réfection à l'identique sera admise pour des bâtiments existants comportant une pente plus forte.

- Les toitures dites "en pointe de diamant" (pyramidales) ne sont autorisées que pour des édifices isolés, tels que des belvédères et des pigeonniers de plus d'un étage.

Sont interdits :

- Tous types de lucarnes,
- Les toitures terrasses,
- Les toitures à un seul pan couvrant la totalité des bâtiments principaux.

Sont admis :

- les baies, plus hautes que larges, intégrées à la pente du toit sans saillie, d'une surface maximale d'un mètre carré par unité.
- les extensions de bâtiments existants avec une pente de toit identique à celle du bâtiment initial. Les galeries et vérandas pourront toutefois présenter une pente plus faible, et les vérandas pourront comporter une couverture réalisée au moyen de matériaux différents de ceux du bâtiment principal.

3. Matériaux de couverture

- La couverture sera réalisée au moyen de tuiles rhodaniennes ou canal, ainsi que de tuiles plates mécaniques dites de Marseille ou de Chagny, ainsi que les petites tuiles plates (53 à 65 / m²). L'emploi de tout autre matériau de terre cuite ou béton, qui, par son aspect rappelle les matériaux traditionnels de la région sera autorisé.

- Quel que soit le matériau de couverture utilisé, sa couleur devra rappeler celle des matériaux traditionnels de la région, soit rouge nuancé ou paille.

Sont interdits :

- L'emploi de matériaux de couleur vive ou de ton brun foncé uniforme,
- L'emploi de bardeaux d'asphalte ou de tout matériau similaire d'aspect,
- L'emploi de tout matériau ayant l'aspect de la tôle ondulée peinte ou galvanisée,
- L'emploi d'ondes de fibrociment ou de tout matériau d'aspect similaire, non recouvert de tuiles tige de botte,
- L'emploi de tuiles mécaniques plates ou trop faiblement ondulées,
- L'emploi de bacs aciers ou de tout matériau similaire d'aspect, sur les constructions à usage d'habitation.

Sont toutefois admis :

- Une couleur, un aspect de matériau et des pentes différentes pour les extensions et les réfections de bâtiments existants lorsque la toiture existante n'est pas conforme aux règles définies ci-dessus ; elles devront être conformes à celles du bâtiment principal, en particulier les toits à forte pente pourront être recouverts de tuiles bourguignonnes de préférence, ou de tuiles mécaniques plates, de couleur rouge nuancé.

4. Façades

Les baies devront présenter des proportions rectangulaires étirées en hauteur.

5. Parements et couleurs des façades et murs de clôture

L'emploi à nu de matériaux normalement destinés à être recouverts, tels que carreaux de plâtre, panneaux, agglomérés / moellons de ciment, briques creuses, est interdit, ainsi que les imitations de matériaux, tels que fausses briques, fausses pierres, faux pans de bois.

Les couleurs des façades devront être conformes aux préconisations contenues dans la charte de couleurs déposée en mairie.

6. Bâtiments annexes

Les façades et toitures des bâtiments annexes, bûchers, garages, barbecue, etc. seront traitées dans le même esprit que le bâtiment principal,

Zone UB

L'usage et l'aspect de constructions en bois teinte naturelle *traité ou huilé*, est autorisé pour les annexes d'une surface inférieure à 10 m².

Les annexes en bardage bois de plus de 10 m² seront peintes de couleur neutre définie dans le nuancier de la commune.

7. Clôtures

Tous les fronts de rue non bâtis doivent être clôturés. Ces clôtures seront réalisées à l'alignement au moyen d'un mur de maçonnerie enduit, finition grattée ou talochée, ou en pierre traité dans le même esprit que les façades, de 1 m de hauteur minimum, et d'une hauteur maximum de 1,80 m, mesurée à partir du niveau du domaine public. ce mur pourra être recouvert de tuiles.

Les murs préfabriqués sont interdits.

Dans tous les cas, on recherchera une forme simple des barreaudages, portes et portails donnant sur l'espace public.

8. Adaptations des constructions au terrain naturel

La conception des constructions devra être adaptée à la morphologie du terrain naturel. Les différences de niveau seront rattrapées par des murs de soutènement.

9. Extensions et aménagements des bâtiments existants non conformes

Des dispositions différentes des règles du présent article pourront être autorisées pour des extensions ou aménagements de bâtiments existants eux-mêmes non conformes à ces règles.

10. Ouvrages techniques d'infrastructure nécessaires au fonctionnement des services publics (distribution d'eau, de gaz, d'énergie électrique, réseaux d'assainissement, de télécommunication et de télédiffusion)

Des dispositions différentes pourront être admises pour les ouvrages et bâtiments techniques, pour lesquels le volume devra être simple, la couleur uniforme et foncée, afin de les fondre dans leur environnement.

ARTICLE UB 12 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies publiques. Il devra correspondre aux besoins des occupations ou utilisations du sol.

Le nombre des aires de stationnement sera au minimum de :

- 2 places par logement pour les constructions à usage d'habitation,

Pour les autres constructions (activités, commerces, bâtiments et équipements publics,...), les aires de stationnement seront dimensionnées au prorata des besoins engendrés par la ou les activités concernées.

Pour les bâtiments et équipements publics, la création d'aires de stationnement pourra être modulée en fonction de la présence d'aires de stationnement publiques situées dans l'environnement proche de l'installation concernée.

Les manœuvres d'entrée ou de sortie des véhicules doivent pouvoir s'effectuer hors des voies publiques.

Il ne sera pas imposé de créer des aires de stationnement lors de la restauration des bâtiments existants lorsque les surfaces habitables, commerciales, ou de bureaux restent inchangées et que le nombre de logements n'augmente pas.

Articles L.123-1-2, L.123-1-3 et L.111-6-1 du Code de l'Urbanisme : Voir les dispositions réglementaires générales. En particulier, il ne peut, nonobstant toute disposition du plan local d'urbanisme, être exigé la

Zone UB

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.

ARTICLE UB 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES

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

Les plantations existantes seront maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

Les espaces libres seront aménagés et végétalisés.

Les aires de stationnement à l'air libre doivent être plantées à raison d'*un arbre minimum pour huit emplacements*.

Dans les lotissements, des espaces verts communs à tous les lots, adaptés aux caractéristiques du lotissement, et régulièrement répartis, pourront être exigés.

ARTICLE UB 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.

CHAPITRE II DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UD

CARACTERE DE LA ZONE UD

La zone urbaine "UD" est constituée des zones d'extension du bourg, à l'Est et à l'Ouest du centre-bourg. Ces zones sont occupées par un habitat assez récent, moyennement dense, individuel et collectif.

La règlement de la zone UD vise à permettre une densification de l'agglomération aux abords immédiats du bourg par l'accueil d'un habitat individuel et collectif.

Le règlement de la zone UD vise à encadrer un aménagement cohérent et compatible avec la capacité des réseaux existants, tout en permettant notamment l'accueil de nouvelles implantations présentant une mixité fonctionnelle (habitat, commerces, activités non nuisantes...).

Elle comprend un **secteur UDa**, situé entre la RN16 et la ligne SNCF, à l'intérieur duquel les conditions de desserte et les capacités des réseaux existants, la protection de masses végétales présentant un intérêt paysager ainsi que l'exposition aux nuisances sonores de la voie ferrée, nécessitent une restriction de la densité autorisée.

Elle comprend un **secteur UDi**, soumis au risque d'inondation, à l'intérieur duquel les occupations et utilisations du sol sont soumises au P.P.R.I.

La zone UD est également affectée par les aléas modélisés selon les conditions actuelles d'écoulement, de la crue de 1840.

RAPPELS

L'édification des clôtures est soumise à déclaration (articles L 421-4 et R.421-12 du Code de l'Urbanisme).

Les travaux, installations et aménagements sont soumis au permis d'aménager ou à la déclaration préalable prévus aux articles R.421-19 à R.421-25 du Code de l'Urbanisme.

Les démolitions sont soumises à permis de démolir à l'intérieur des périmètres délimités aux abords du monument historique du château d'Estours.

Dans les espaces boisés classés figurant au plan (article L 130.1 du Code de l'Urbanisme - cf. annexe 2 du règlement) les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation et les demandes de défrichement sont irrecevables.

Au terme des articles L.531-14 à L.531-16 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 (39, rue Vannerie - 21000 DIJON ; Tél. : 03.80.68.50.18 ou 03.80.68.50.20).

ARTICLE UD 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- les carrières,
- le stationnement des caravanes isolées, les terrains de camping et les habitations légères de loisirs, les garages collectifs de caravanes,

- les dépôts de véhicules visés à l'article R.421-19,
- les dépôts de véhicules usagés,
- les dépôts de matériaux usagés et les décharges,
- *les démolitions susceptibles de nuire à la qualité architecturale de la zone, à l'intérieur des périmètres délimités aux abords du monument historique du Château d'Estours,*
- les nouvelles constructions et installations à usage agricole ou d'exploitation forestière,
- les constructions à usage industriel,
- *les installations classées soumises à autorisation,*
- les terrains destinés à la pratique des sports ou loisirs motorisés.

ARTICLE UD 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

Tous locaux à usage d'activités artisanales, commerciales, hôtelières, de services ou de bureaux, ..., quels que soient les régimes auxquels elles sont soumises, sont admis à condition qu'ils n'entraînent pour le voisinage aucune incommodité, et en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucune insalubrité ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens. En contrepartie, leurs exigences de fonctionnement, lors de leur ouverture ou à terme, doivent être compatibles avec les infrastructures existantes, notamment les voiries et l'assainissement et les équipements nécessaires au personnel de l'installation.

Les constructions à usage d'activités artisanales ne sont admises que si leur superficie est inférieure à 200 m² (de SHON).

Dans les bandes de bruit liées aux infrastructures terrestres (zone grisée des plans de zonage), les nouvelles constructions devront faire l'objet de mesures de protection acoustique conformément à l'article L.111-11-1 du Code de la Construction et de l'Habitat, *et à l'arrêté préfectoral n°99/1822.2.2 du 09 juin 1999.*

Dans le secteur UDi, les constructions et installations sont admises à la condition de respecter les prescriptions édictées par le Plan de Prévention des Risques Naturels d'Inondation (P.P.R.I.) approuvé le 30 avril 1991.

En outre, à l'intérieur des périmètres d'aléas de la crue de 1840 établis en Novembre 2008 dans le cadre des études PPRI sur la base des conditions actuelles d'écoulement, et délimités sur les plans de zonage, il convient de se reporter à l'annexe "inondation" du P.L.U.

Lorsqu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme à un ou plusieurs articles du règlement applicable à la zone, l'autorisation, par exception au règlement ci-après, peut être accordée pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de ces immeubles avec lesdits articles, ou qui sont sans effet à leur égard, (sous réserve évidemment de la conformité aux autres articles du règlement et aux autres dispositions éventuellement applicables à la zone).

ARTICLE UD 3 - ACCES ET VOIRIE

I - Accès

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

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à :

- dégager la visibilité vers la voie,
- permettre aux véhicules d'entrer et de sortir sans gêner la circulation générale sur la voie.

II - VOIRIE

Les voies publiques et privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques et privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les voies publiques et privées se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

ARTICLE UD 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 - EAU POTABLE

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

2 - ASSAINISSEMENT

2-1 - EAUX USÉES

Toute construction ou installation à usage d'habitation ou d'activité, doit être raccordée au réseau public d'assainissement, s'il existe, à l'exception des bâtiments d'activités agricoles existants (effluents non domestiques), pour lesquels un traitement autonome conforme à la législation spécifique en vigueur sera exigé (effluents viticoles notamment,...).

En cas d'impossibilité technique ou à défaut de réseau public, un dispositif d'assainissement autonome est admis sous réserve du respect de la réglementation en vigueur. Dans le deuxième cas, il doit 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 des activités de toute nature dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à une autorisation de la collectivité propriétaire du réseau en application de l'article L.1331-10 du Code de la Santé Publique.

2-2 - EAUX PLUVIALES

Toute construction ou installation à usage d'habitation ou d'activité doit être raccordée au réseau public d'eaux pluviales s'il existe.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive des bénéficiaires d'autorisation d'occuper ou d'utiliser le sol. Ceux-ci doivent réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

3 - ÉLECTRICITÉ, ÉCLAIRAGE PUBLIC, TÉLÉCOMMUNICATIONS ET AUTRES RÉSEAUX CÂBLÉS

Les réseaux seront enterrés sauf impératif technique à justifier. Dans ce cas ils seront dissimulés au mieux sur les façades, lorsque cela est possible.

ARTICLE UD 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

Non réglementé.

ARTICLE UD 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions devront s'implanter à l'alignement ou respecter un recul minimal de 5 m par rapport aux limites d'emprise de toutes les voies.

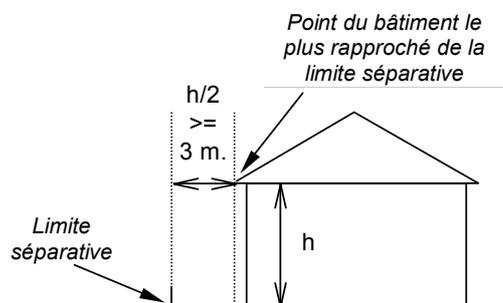
Le long de la ligne SNCF, les constructions devront respecter un recul de 20 mètres par rapport aux limites du domaine public ferroviaire.

Les extensions peuvent s'implanter en continuité de l'existant, si celui-ci ne respecte pas la règle ci-dessus.

Les règles d'implantation par rapport aux voies ne sont pas applicables aux ouvrages (postes de transformation, de répartition, etc., postes de détente, gaz, autocommutateurs, constructions annexes, abris bus, etc...) dont la construction est envisagée par les services publics ou leurs concessionnaires (EDF, GDF, opérateurs de télécommunications, TDF, services de voirie).

ARTICLE UD 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

A 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 (distance = hauteur divisée par deux).



Les extensions peuvent s'implanter en continuité de l'existant, si celui-ci ne respecte pas la règle ci-dessus.

Les règles d'implantation par rapport aux limites séparatives ne sont pas applicables aux ouvrages (postes de transformation, de répartition, etc., postes de détente, gaz, autocommutateurs, constructions annexes, clôtures, abris bus, etc...) dont la construction est envisagée par les services publics ou leurs concessionnaires (EDF, GDF, opérateurs de télécommunications, TDF, services de voirie).

ARTICLE UD 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé.

ARTICLE UD 9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE UD 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions mesurée à partir du terrain naturel avant terrassements jusqu'à l'égout du toit, ne doit pas excéder 7 mètres.

Une hauteur de 12 mètres au sommet du bâtiment est autorisée pour les constructions de logements collectifs et pour les bâtiments collectifs et d'infrastructure.

Il n'est pas fixé de hauteur maximale pour les équipements d'infrastructure (réservoirs, tours hertziennes, pylônes, etc.).

ARTICLE UD 11 - ASPECT EXTERIEUR

Par leur aspect extérieur, les constructions ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, des sites et des paysages naturels ou urbains.

Des dispositions différentes des règles ci-dessous seront possibles lorsqu'elles résulteront d'une création attestant d'un réel dialogue architectural entre le projet et son environnement, ou d'une nécessité technique imposée par l'usage d'énergies renouvelables ou des ressources naturelles et/ou de procédés, techniques, et dispositifs écologiques.

Les bâtiments publics, d'équipement collectif et d'infrastructure, peuvent déroger à tout ou partie des règles architecturale édictées à l'article 11.

Elles respecteront les principes suivants :

- elles présenteront une simplicité de volume et une disposition harmonieuse des ouvertures,
- elles s'adapteront à la morphologie du terrain, et les talus au droit des terrasses auront une pente maximum de 15%,
- les annexes telles que garages, remises, celliers... devront constituer un ensemble cohérent et harmonieux avec le bâti existant ; elles seront réalisées avec des matériaux et un choix de coloris permettant une bonne intégration dans l'environnement,
- tout pastiche d'une architecture archaïque ou étrangère à la région est interdit. *Les architectures régionalistes trouveront leur référence dans l'architecture ancienne du Mâconnais-Beaujolais. L'interprétation critique, dans un vocabulaire contemporain, de ces caractéristiques régionales, reste possible.*
- les bâtiments à usage d'activités seront traités avec le même soin que les bâtiments à usage d'habitation.

Pour toutes les constructions :

1. Morphologie des constructions
Les constructions devront respecter un plan de trame sensiblement orthogonale.
2. Couverture
- La couverture des bâtiments principaux sera constituée d'une toiture à deux pans ou d'un jeu de toitures à deux pans. *Les toitures terrasses de plus de 9 m² de surface, sont interdites. Ces dernières devront être végétalisées et intégrer les machineries éventuelles de chauffage / climatisation.*

Zone UD

- Les toitures à croupes seront autorisées lorsque la longueur de faitage est d'au moins 30% de la longueur du bâtiment, avec un minimum de 4 m. Les toitures à demi-croupes sont interdites. *Elles ne seront autorisées que sur les bâtiments comportant un ou plusieurs étages.*

- *La pente des toits des bâtiments principaux sera comprise entre 30 et 45% pour les toitures couvertes de tuiles rondes. Une pente allant jusqu'à 80% sera admise pour d'autres dispositifs de couverture. Une réfection à l'identique sera admise pour des bâtiments existants comportant une pente plus forte.*

- *Les toitures dites "en pointe de diamant" (pyramidales) ne sont autorisées que pour des édifices isolés, tels que des belvédères et des pigeonniers de plus d'un étage.*

Sont interdits :

- Tous types de lucarnes,
- Les toitures terrasses,
- Les toitures à un seul pan couvrant la totalité des bâtiments principaux.

Sont toutefois admis :

- Les baies, plus hautes que larges, intégrées à la pente du toit sans saillie, *d'une surface maximale d'un mètre carré par unité.*
- Les extensions de bâtiments existants avec une pente de toit identique à celle du bâtiment initial. *Les galeries et vérandas pourront toutefois présenter une pente plus faible, et les vérandas pourront comporter une couverture réalisée au moyen de matériaux différents de ceux du bâtiment principal.*

3. Matériaux de couverture

- La couverture sera réalisée au moyen de tuiles rhodaniennes ou canal, *ainsi que de tuiles plates mécaniques dites de Marseille ou de Chagny, ainsi que les petites tuiles plates (53 à 65 / m²).* L'emploi de tout autre matériau de terre cuite ou béton, qui, par son aspect rappelle les matériaux traditionnels de la région sera autorisé.

- Quel que soit le matériau de couverture utilisé, sa couleur devra rappeler celle des matériaux traditionnels de la région, soit rouge nuancé ou paille.

Sont interdits :

- L'emploi de matériaux de couleur vive ou de ton brun foncé uniforme,
- L'emploi de bardeaux d'asphalte ou de tout matériau similaire d'aspect,
- L'emploi de tout matériau ayant l'aspect de la tôle ondulée peinte ou galvanisée,
- L'emploi d'ondes de fibrociment ou de tout matériau d'aspect similaire, non recouvert de tuiles tige de botte,
- L'emploi de tuiles mécaniques plates ou trop faiblement ondulées,
- L'emploi de bacs aciers ou de tout matériau similaire d'aspect, sur les constructions à usage d'habitation.

Sont toutefois admis :

- Une couleur, un aspect de matériau et des pentes différentes pour les extensions *et les réfections* de bâtiments existants lorsque la toiture existante n'est pas conforme aux règles définies ci-dessus ; elles devront être conformes à celles du bâtiment principal, en particulier les toits à forte pente pourront être recouverts de tuiles bourguignonnes de préférence, ou de tuiles mécaniques plates, de couleur rouge nuancé.

4. Parements et couleurs des façades et murs de clôture

L'emploi à nu de matériaux normalement destinés à être recouverts, tels que carreaux de plâtre, panneaux, agglomérés / moellons de ciment, briques creuses, est interdit, ainsi que les imitations de matériaux, tels que fausses briques, fausses pierres, faux pans de bois.

Les enduits gris ciment et les parements de façade peints de couleur vive ou claire sont interdits.

Zone UD

Les enduits et les parements de façade seront de ton chaud et de couleur pastel. Ils devront par leur couleur rappeler les enduits traditionnels de la région.

5. Bâtiments annexes

Les façades et toitures des bâtiments annexes, bûchers, garages, barbecue, etc. seront traitées dans le même esprit que le bâtiment principal.

L'usage et l'aspect de constructions en bois teinte naturelle *traité ou huilé*, est autorisé pour les annexes d'une surface inférieure à 10 m².

Les annexes en bardage bois de plus de 10 m² seront peintes de couleur neutre définie dans le nuancier de la commune.

6. Clôtures

Lorsqu'elles sont prévues, les clôtures sur espace public devront être réalisées à l'alignement :

- au moyen d'un mur de maçonnerie enduit, finition grattée ou talochée, ou en pierre traité dans le même esprit que les façades, de 0,60 m de hauteur minimum, et d'une hauteur maximum de 1,60 m.

Ce mur pourra être recouvert de tuiles ou surmonté d'une grille à barreaudage vertical ou d'une palissade en bois. Dans ces deux derniers cas, la hauteur totale de l'ensemble mur+grille ou palissade n'excédera pas 1,60 mètres.

Les murs préfabriqués sont interdits.

- au moyen d'une haie vive doublée ou non d'un grillage noyé dans la haie.

Dans tous les cas, on recherchera une forme simple des barreaudages, portes et portails donnant sur l'espace public.

7. Adaptations des constructions au terrain naturel

La conception des constructions devra être adaptée à la morphologie du terrain naturel. Les différences de niveau seront rattrapées par des murs de soutènement.

Extensions et aménagements des bâtiments existants non conformes

Des dispositions différentes des règles du présent article pourront être autorisées pour des extensions ou aménagements de bâtiments existants eux-mêmes non conformes à ces règles.

Ouvrages techniques d'infrastructure nécessaires au fonctionnement des services publics (distribution d'eau, de gaz, d'énergie électrique, réseaux d'assainissement, de télécommunication et de télédiffusion)

Des dispositions différentes pourront être admises pour les ouvrages et bâtiments techniques, pour lesquels le volume devra être simple, la couleur uniforme et foncée, afin de les fondre dans leur environnement.

ARTICLE UD 12 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies publiques. Il devra correspondre aux besoins des occupations ou utilisations du sol.

Le nombre des aires de stationnement sera au minimum de :

- 2 places par logement pour les constructions à usage d'habitation,

Pour les autres constructions (activités, commerces, bâtiments et équipements publics,...), les aires de stationnement seront dimensionnées au prorata des besoins engendrés par la ou les activités concernées.

Zone UD

Pour les bâtiments et équipements publics, la création d'aires de stationnement pourra être modulée en fonction de la présence d'aires de stationnement publiques situées dans l'environnement proche de l'installation concernée.

Les manœuvres d'entrée ou de sortie des véhicules doivent pouvoir s'effectuer hors des voies publiques.

Il ne sera pas imposé de créer des aires de stationnement lors de la restauration des bâtiments existants lorsque les surfaces habitables, commerciales, ou de bureaux restent inchangées et que le nombre de logements n'augmente pas.

Articles L.123-1-2, L.123-1-3 et L.111-6-1 du Code de l'Urbanisme : Voir les dispositions réglementaires générales. En particulier, il ne peut, nonobstant toute disposition du plan local d'urbanisme, 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.

ARTICLE UD 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES

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

Les plantations existantes seront maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

Les espaces libres seront aménagés et végétalisés.

Les aires de stationnement à l'air libre doivent être plantées à raison d'un arbre pour quatre emplacements.

Dans les lotissements, des espaces verts communs à tous les lots, adaptés aux caractéristiques du lotissement, et régulièrement répartis, seront exigés.

ARTICLE UD 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Le C.O.S. est fixé à 0,25.

En secteur UDa, le C.O.S. est limité à 0,2.

Le C.O.S. n'est pas applicable aux constructions ou installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif.

CHAPITRE III DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UE

CARACTERE DE LA ZONE UE

La zone urbaine "UE" correspond aux zones d'extensions récentes, situées essentiellement à l'Ouest de la voie SNCF. Ce sont des zones essentiellement pavillonnaires, peu denses, dont le tissu bâti s'est constitué au gré d'opérations de lotissements successives.

Cette zone est susceptible d'accueillir de nouvelles implantations présentant une mixité fonctionnelle (habitat, commerces, activités non nuisantes...).

Elle comprend un secteur UEi, soumis au risque d'inondation, à l'intérieur duquel les occupations et utilisations du sol sont soumises au P.P.R.I.

La zone UE est également affectée par les aléas modélisés selon les conditions actuelles d'écoulement, de la crue de 1840.

Elle comprend un **secteur UEa**, situé entre la RN16 et la ligne SNCF, à l'intérieur duquel les conditions de desserte, la sécurité des accès, et les capacités des réseaux existants, ainsi que l'exposition aux nuisances sonores de la voie ferrée et de la RN16, justifient une restriction de la densité autorisée.

Des dispositions spécifiques au projet urbain édicté en application de l'article L.111-1-4 sont en outre applicables **dans la zone UEa située à l'entrée Sud de la commune au lieudit "Petit Chapiller" et "Aux Chanterelles", comprise entre la RD906 et la ligne SNCF.**

Elle comprend un **secteur UEb**, situé aux abords de la zone des Bouchardes, autorisant des superficies supérieures à 200 m² pour les activités.

RAPPELS

L'édification des clôtures est soumise à déclaration (articles L 421-4 et R.421-12 du Code de l'Urbanisme).

Les travaux, installations et aménagements sont soumis au permis d'aménager ou à la déclaration préalable prévus aux articles R.421-19 à R.421-25 du Code de l'Urbanisme.

Les démolitions sont soumises à permis de démolir à l'intérieur des périmètres délimités aux abords du monument historique du château d'Estours.

Dans les espaces boisés classés figurant au plan (article L 130.1 du Code de l'Urbanisme - cf. annexe 2 du règlement) les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation et les demandes de défrichement sont irrecevables.

Au terme des articles L.531-14 à L.531-16 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 (39, rue Vannerie - 21000 DIJON ; Tél. : 03.80.68.50.18 ou 03.80.68.50.20).

ARTICLE UE 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- les carrières,

- le stationnement des caravanes isolées, les terrains de camping et les habitations légères de loisirs, les garages collectifs de caravanes,
- les dépôts de véhicules visés à l'article R.421-19,
- les dépôts de véhicules usagés,
- les dépôts de matériaux usagés et les décharges,
- les démolitions susceptibles de nuire à la qualité architecturale de la zone, à l'intérieur des périmètres délimités aux abords du monument historique du Château d'Estours,
- les nouvelles constructions et installations à usage agricole ou d'exploitation forestière,
- les constructions à usage industriel,
- les installations classées soumises à autorisation,
- les terrains destinés à la pratique des sports ou loisirs motorisés.

ARTICLE UE 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

Tous locaux à usage d'activités artisanales, commerciales, hôtelières, de services ou de bureaux, ..., quels que soient les régimes auxquels elles sont soumises, sont admis à condition qu'ils n'entraînent pour le voisinage aucune incommodité, et en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucune insalubrité ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens. En contrepartie, leurs exigences de fonctionnement, lors de leur ouverture ou à terme, doivent être compatibles avec les infrastructures existantes, notamment les voiries et l'assainissement et les équipements nécessaires au personnel de l'installation.

Les occupations et utilisations du sol à usage d'activités autorisées dans la zone devront être intégrées au volume d'un bâtiment à usage principal d'habitation, ou directement accolées à ce dernier, sauf en secteur UEb.

Les locaux et constructions à usage d'activités artisanales ne devront pas excéder une superficie de 200 m², sauf en secteur UEb, où sera admise une superficie plus importante.

Dans les bandes de bruit liées aux infrastructures terrestres (zone grisée des plans de zonage), les nouvelles constructions devront faire l'objet de mesures de protection acoustique conformément à l'article L.111-11-1 du Code de la Construction et de l'Habitat, et à l'arrêté préfectoral n°99/1822.2.2 du 09 juin 1999.

Dans le secteur UEi, les constructions et installations sont admises à la condition de respecter les prescriptions édictées par le Plan de Prévention des Risques Naturels d'Inondation (P.P.R.I.) approuvé le 30 avril 1991.

En outre, à l'intérieur des périmètres d'aléas de la crue de 1840 établis en Novembre 2008 dans le cadre des études PPRI sur la base des conditions actuelles d'écoulement, et délimités sur les plans de zonage, il convient de se reporter à l'annexe "inondation" du P.L.U.

Dans le secteur UEa, au lieudit "Petit Chapiller", les occupations et utilisations du sol sont soumises aux orientations d'aménagement édictées en application de l'article L.111-1-4 du Code de l'Urbanisme.

Lorsqu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme à un ou plusieurs articles du règlement applicable à la zone, l'autorisation, par exception au règlement ci-après, peut être accordée pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de ces immeubles avec lesdits articles, ou qui sont sans effet à leur égard, (sous réserve évidemment de la conformité aux autres articles du règlement et aux autres dispositions éventuellement applicables à la zone).

ARTICLE UE 3 - ACCES ET VOIRIE

I - Accès

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

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à :

- dégager la visibilité vers la voie,
- permettre aux véhicules d'entrer et de sortir sans gêner la circulation générale sur la voie.

Le long de la RN16, *et des routes départementales*, l'accès direct est interdit s'il existe une possibilité d'accès indirect par une voie latérale. Si cette possibilité n'existe pas, l'accès est autorisé en un seul point.

De plus, dans le secteur UEa situé à l'entrée Sud de la commune au lieudit "Petit Chapiller" et "Aux Chanterelles", compris entre la RN16 et la ligne SNCF, tout nouvel accès sur la RN16 est interdit, à l'exception de celui prévu par les orientations d'aménagement, dont la localisation exacte reste indicative et sera soumise à l'appréciation de l'aménageur et des services gestionnaires de la voirie.

II - VOIRIE

Les voies publiques et privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques et privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les voies publiques et privées se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

ARTICLE UE 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 - EAU POTABLE

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

2 - ASSAINISSEMENT

2-1 - EAUX USÉES

Toute construction ou installation à usage d'habitation ou d'activité (à l'exception des bâtiments agricoles existants, soumis à la législation spécifique en vigueur), doit être raccordée au réseau public d'assainissement, s'il existe.

En cas d'impossibilité technique ou à défaut de réseau public, un dispositif d'assainissement autonome est admis sous réserve du respect de la réglementation en vigueur. Dans le deuxième cas, il doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau quand celui-ci sera réalisé.

Zone UE

L'évacuation des eaux usées des activités de toute nature dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à une autorisation de la collectivité propriétaire du réseau en application de l'article L.1331-10 du Code de la Santé Publique.

2-2 - EAUX PLUVIALES

Toute construction ou installation à usage d'habitation ou d'activité doit être raccordée au réseau public d'eaux pluviales s'il existe.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive des bénéficiaires d'autorisation d'occuper ou d'utiliser le sol. Ceux-ci doivent réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

3 – ELECTRICITÉ, ÉCLAIRAGE PUBLIC, TÉLÉCOMMUNICATIONS ET AUTRES RÉSEAUX CÂBLÉS

Les réseaux seront enterrés sauf impératif technique à justifier. Dans ce cas ils seront dissimulés au mieux sur les façades, lorsque cela est possible.

ARTICLE UE 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

Non réglementé.

ARTICLE UE 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions devront s'implanter à une distance au moins égale à :

- 25 mètres de l'axe de la RN16 *pour les seules constructions à usage d'habitation en secteur UEb*, et 25 mètres de l'axe de la RN16 *pour toutes les constructions, dans le reste de la zone UE*,
- 10 mètres de l'emprise publique des routes départementales,
- 5 mètres de l'emprise publique des autres voies.

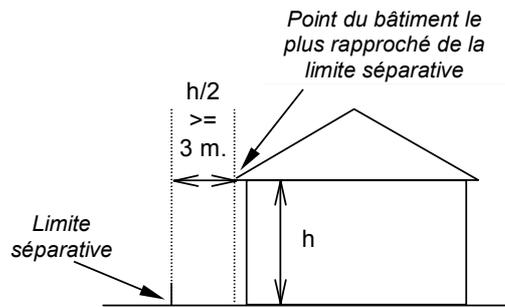
Le long de la ligne SNCF, les constructions devront respecter un recul de 20 mètres par rapport aux limites du domaine public ferroviaire.

Toutefois, dans les lotissements et ensembles de constructions groupées à usage d'habitation, toute liberté est laissée en ce qui concerne l'implantation des constructions le long des places et cheminements piétonniers et autour des placettes aménagées à l'extrémité des voies en impasse, ainsi que le long des voies internes de l'opération.

Les règles d'implantation par rapport aux voies ne sont pas applicables aux ouvrages (postes de transformation, de répartition, etc., postes de détente, gaz, autocommutateurs, constructions annexes, abris bus, etc....) dont la construction est envisagée par les services publics ou leurs concessionnaires (EDF, GDF, opérateurs de télécommunications, TDF, services de voirie).

ARTICLE UE 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

A 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 (distance = hauteur divisée par deux).



Les extensions peuvent s'implanter en continuité de l'existant, si celui-ci ne respecte pas la règle ci-dessus.

Les règles d'implantation par rapport aux limites séparatives ne sont pas applicables aux ouvrages (postes de transformation, de répartition, etc., postes de détente, gaz, autocommutateurs, constructions annexes, clôtures, abris bus, etc...) dont la construction est envisagée par les services publics ou leurs concessionnaires (EDF, GDF, opérateurs de télécommunications, TDF, services de voirie).

ARTICLE UE 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé.

ARTICLE UE 9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE UE 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions mesurée à partir du terrain naturel avant terrassements jusqu'à l'égout du toit, ne doit pas excéder 6 mètres.

En secteur UEb, la hauteur des constructions mesurée à partir du terrain naturel, avant terrassements, jusqu'à l'acrotère ou à l'égout du toit du bâtiment ne doit pas excéder 11,70m.

En outre, une surélévation de 1,30 m est autorisée, par rapport au niveau de l'acrotère ou de l'égout du toit pour les cages d'escalier d'ascenseurs, locaux et ouvrages techniques.

Il n'est pas fixé de hauteur maximale pour les équipements d'infrastructure (réservoirs, tours hertziennes, pylônes, etc.).

ARTICLE UE 11 - ASPECT EXTERIEUR

Par leur aspect extérieur, les constructions ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, des sites et des paysages naturels ou urbains.

Des dispositions différentes des règles ci-dessous seront possibles lorsqu'elles résulteront d'une création attestant d'un réel dialogue architectural entre le projet et son environnement, ou d'une nécessité technique imposée par l'usage d'énergies renouvelables ou des ressources naturelles et/ou de procédés, techniques, et dispositifs écologiques.

Zone UE

Les bâtiments publics, d'équipement collectif et d'infrastructure, peuvent déroger à tout ou partie des règles architecturale édictées à l'article 11.

Elles respecteront les principes suivants :

- elles présenteront une simplicité de volume et une disposition harmonieuse des ouvertures,
- elles s'adapteront à la morphologie du terrain, et les talus au droit des terrasses auront une pente maximum de 15%,
- les annexes telles que garages, remises, celliers... devront constituer un ensemble cohérent et harmonieux avec le bâti existant ; elles seront réalisées avec des matériaux et un choix de coloris permettant une bonne intégration dans l'environnement,
- tout pastiche d'une architecture archaïque ou étrangère à la région est interdit. Les architectures régionalistes trouveront leur référence dans l'architecture ancienne du Mâconnais-Beaujolais. L'interprétation critique, dans un vocabulaire contemporain, de ces caractéristiques régionales, reste possible.
- les bâtiments à usage d'activités seront traités avec le même soin que les bâtiments à usage d'habitation.

Pour toutes les constructions :

1. Toiture

- La couverture des bâtiments principaux sera constituée d'une toiture à deux pans ou d'un jeu de toitures à deux pans. Les toitures terrasses de plus de 9 m² de surface, sont interdites, **sauf en secteur UEb** où une surface plus importante est admise pour les activités. Les terrasses devront être végétalisées et intégrer les machineries éventuelles de chauffage / climatisation.
- Les toitures à croupes seront autorisées lorsque la longueur de faitage est d'au moins 30% de la longueur du bâtiment, avec un minimum de 4 m. Les toitures à demi-croupes sont interdites. *Elles ne seront autorisées que sur les bâtiments comportant un ou plusieurs étages.*
- La pente des toits des bâtiments principaux sera comprise entre 30 et 45%, **sauf en secteur UEb**, ou aucune pente de toit n'est imposée. *Une réfection à l'identique sera admise pour des bâtiments existants comportant une pente plus forte. En secteur UEa, La pente des toits des bâtiments principaux sera comprise entre 30 et 45% pour les toitures couvertes de tuiles rondes. Une pente allant jusqu'à 80% sera admise pour d'autres dispositifs de couverture.*
- Les toitures dites "en pointe de diamant" (pyramidales) sont interdites, sauf sur les parties des bâtiments dont la surface est inférieure à 16 m². **En secteur UEa**, les toitures dites "en pointe de diamant" (pyramidales) ne sont autorisées que pour des édifices isolés, tels que des belvédères et des pigeonniers de plus d'un étage.

Ne sont admis que (sauf en secteur UEb) :

- les baies, plus hautes que larges, intégrées à la pente du toit sans saillie, d'une surface maximale d'un mètre carré par unité.
- les extensions de bâtiments existants avec une pente de toit identique à celle du bâtiment initial. *Les galeries et vérandas pourront toutefois présenter une pente plus faible, et les vérandas pourront comporter une couverture réalisée au moyen de matériaux différents de ceux du bâtiment principal.*

2. Matériaux de couverture

- La couverture sera réalisée au moyen de tuiles rhodaniennes ou canal, ainsi, **en secteur UEa**, que de tuiles plates mécaniques dites de Marseille ou de Chagny, ainsi que les

Zone UE

petites tuiles plates (53 à 65 / m²). L'emploi de tout autre matériau de terre cuite ou béton, qui, par son aspect rappelle les matériaux traditionnels de la région sera autorisé.

- Quel que soit le matériau de couverture utilisé, sa couleur devra rappeler celle des matériaux traditionnels de la région, soit rouge nuancé ou paille.

Sont interdits :

- L'emploi de matériaux de couleur vive ou de ton brun foncé uniforme,
- L'emploi de bardeaux d'asphalte ou de tout matériau similaire d'aspect,
- L'emploi de tout matériau ayant l'aspect de la tôle ondulée peinte ou galvanisée,
- L'emploi d'ondes de fibrociment ou de tout matériau d'aspect similaire, non recouvert de tuiles tige de botte,
- L'emploi de tuiles mécaniques plates ou trop faiblement ondulées,
- L'emploi de bacs aciers ou de tout matériau similaire d'aspect, sur les constructions à usage d'habitation.

Sont admis :

- Une couleur, un aspect de matériau et des pentes différentes pour les extensions et les *réfections* de bâtiments existants lorsque la toiture existante n'est pas conforme aux règles définies ci-dessus ; elles devront être conformes à celles du bâtiment principal, en particulier les toits à forte pente pourront être recouverts de tuiles bourguignonnes de préférence, ou de tuiles mécaniques plates, de couleur rouge nuancé.

3. Parements et couleurs des façades et murs de clôture

L'emploi à nu de matériaux normalement destinés à être recouverts, tels que carreaux de plâtre, panneaux, agglomérés / moellons de ciment, briques creuses, est interdit, ainsi que les imitations de matériaux, tels que fausses briques, fausses pierres, faux pans de bois.

En secteur UEb, est admise pour les activités l'utilisation de panneaux composite avec texture type bois.

Les enduits gris ciment et les parements de façade peints de couleur vive ou claire sont interdits.

Les enduits et les parements de façade devront être conformes aux préconisations du nuancier communal déposé en mairie.

4. Bâtiments annexes

Les façades et toitures des bâtiments annexes, bûchers, garages, barbecue, etc. seront traitées dans le même esprit que le bâtiment principal.

L'usage et l'aspect de constructions en bois teinte naturelle est autorisé pour les annexes d'une surface inférieure à 10 m².

En secteur UEa, l'usage et l'aspect de constructions en bois teinte naturelle traité ou huilé, est autorisé pour les annexes d'une surface inférieure à 10 m² et les annexes en bardage bois de plus de 10 m² seront peintes de couleur neutre définie dans le nuancier de la commune.

5. Clôtures

Lorsqu'elles sont prévues, les clôtures sur espace public devront être réalisées à l'alignement :

- au moyen d'un mur de maçonnerie enduit, finition grattée ou talochée, ou en pierre traité dans le même esprit que les façades, de 0,60 m de hauteur minimum, et d'une hauteur maximum de 1,60 m.

Ce mur pourra être recouvert de tuiles ou surmonté d'une grille à barreaudage vertical ou d'une palissade en bois. Dans ces deux derniers cas, la hauteur totale de l'ensemble mur+grille ou palissade n'excédera pas 1,60 mètres.

Les murs préfabriqués sont interdits.

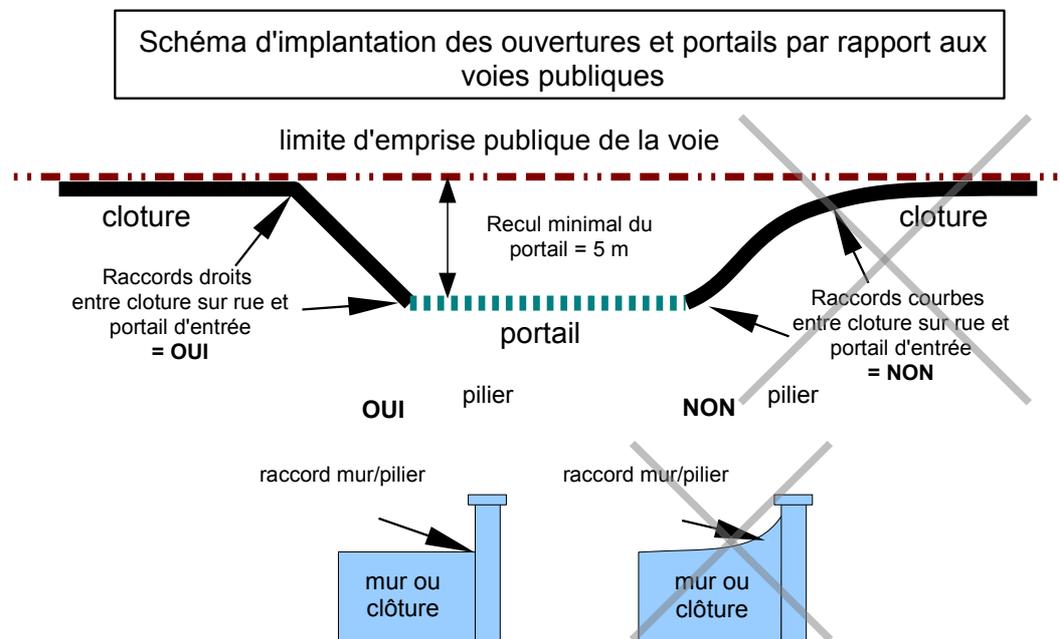
- au moyen d'une haie vive doublée ou non d'un grillage noyé dans la haie.

Zone UE

Dans tous les cas, on recherchera une forme simple des barreaudages, portes et portails donnant sur l'espace public.

L'entrée des unités foncières (barrières, portails,...) sera implantée avec un recul minimal de 5 m par rapport aux limites d'emprise publique des voies.

Le raccord entre les murs et les piliers de portails sera droit, longitudinalement et verticalement (raccords courbes interdits – voir schémas ci-dessous).



Adaptations des constructions au terrain naturel

La conception des constructions devra être adaptée à la morphologie du terrain naturel. Les différences de niveau seront rattrapées par des murs de soutènement.

6. Extensions et aménagements des bâtiments existants non conformes
Des dispositions différentes des règles du présent article pourront être autorisées pour des extensions ou aménagements de bâtiments existants eux-mêmes non conformes à ces règles.
7. Ouvrages techniques d'infrastructure nécessaires au fonctionnement des services publics (distribution d'eau, de gaz, d'énergie électrique, réseaux d'assainissement, de télécommunication et de télédiffusion)
Des dispositions différentes pourront être admises pour les ouvrages et bâtiments techniques, pour lesquels le volume devra être simple, la couleur uniforme et foncée, afin de les fondre dans leur environnement.

ARTICLE UE 12 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies publiques. Il devra correspondre aux besoins des occupations ou utilisations du sol.

Le nombre des aires de stationnement sera au minimum de :

- 2 places par logement pour les constructions à usage d'habitation,

Pour les autres constructions (activités, commerces, bâtiments et équipements publics,...), les aires de stationnement seront dimensionnées au prorata des besoins engendrés par la ou les activités concernées.

Zone UE

Pour les bâtiments et équipements publics, la création d'aires de stationnement pourra être modulée en fonction de la présence d'aires de stationnement publiques situées dans l'environnement proche de l'installation concernée.

Les manœuvres d'entrée ou de sortie des véhicules doivent pouvoir s'effectuer hors des voies publiques.

Il ne sera pas imposé de créer des aires de stationnement lors de la restauration des bâtiments existants lorsque les surfaces habitables, commerciales, ou de bureaux restent inchangées et que le nombre de logements n'augmente pas.

Articles L.123-1-2, L.123-1-3 et L.111-6-1 du Code de l'Urbanisme : Voir les dispositions réglementaires générales. En particulier, il ne peut, nonobstant toute disposition du plan local d'urbanisme, 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.

ARTICLE UE 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES

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

Les plantations existantes seront maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

Les espaces libres seront aménagés et végétalisés.

Les aires de stationnement à l'air libre doivent être plantées à raison d'un arbre pour quatre emplacements.

Dans les lotissements, des espaces verts communs à tous les lots, adaptés aux caractéristiques du lotissement, et régulièrement répartis, seront exigés.

ARTICLE UE 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Le C.O.S. maximal est fixé à 0,25.

En secteur UEa, le C.O.S. est limité à 0,2.

Il n'est pas fixé de C.O.S. **en secteur UEb**.

Le C.O.S. n'est pas applicable aux constructions ou installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif.

CHAPITRE IV DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UX

CARACTERE DE LA ZONE UX

Cette zone est réservée à l'implantation des activités industrielles, artisanales, commerciales ou de services.

Sont concerné le secteur des Bouchardes, des Grands Pins, et de En Chapiller.

La zone UX comprend les secteurs suivants :

- UXa : secteur correspondant à l'aire d'autoroute des Sablons,
- UXax : secteur correspondant à la partie de l'aire d'autoroute des Sablons pouvant faire l'objet d'aménagements, remblais et déblais, permettant la mise en oeuvre des mesures compensatoires exigées en application de la loi sur l'eau,
- UXz : secteur concernant la ZAC des Bouchardes et des extensions plus récentes hors du périmètre ZAC originel. Le secteur UXzi identifie les terrains soumis au risque d'inondation, à l'intérieur duquel les occupations et utilisations du sol sont subordonnées au P.P.R.I.

La zone UX est également affectée par les aléas modélisés selon les conditions actuelles d'écoulement, de la crue de 1840.

Des dispositions spécifiques au projet urbain édicté en application de l'article L.111-1-4 sont en outre applicables **dans la zone UX située à l'entrée Sud de la commune au lieudit "En Chapiller", comprise entre la RN16 et la ligne SNCF.**

RAPPELS

L'édification des clôtures est soumise à déclaration (articles L 421-4 et R.421-12 du Code de l'Urbanisme).

Les travaux, installations et aménagements sont soumis au permis d'aménager ou à la déclaration préalable prévus aux articles R.421-19 à R.421-25 du Code de l'Urbanisme.

Les démolitions sont soumises à permis de démolir à l'intérieur des périmètres délimités aux abords du monument historique du château d'Estours.

Au terme des articles L.531-14 à L.531-16 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 (39, rue Vannerie - 21000 DIJON ; Tél. : 03.80.68.50.18 ou 03.80.68.50.20).

ARTICLE UX 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

- Les constructions et installations à usage agricole ou d'exploitation forestière.
- les carrières.

Zone UX

- les parcs d'attraction, aires de jeux et de sports ouverts au public au sens des articles R.421-19 à R.421-22 du Code de l'Urbanisme.
- le stationnement de caravanes isolées ainsi que les terrains de camping, les habitations légères de loisirs et les garages collectifs de caravanes,
- les démolitions susceptibles de nuire à la qualité architecturale de la zone, à l'intérieur des périmètres délimités aux abords du monument historique du Château d'Estours,
- les terrains destinés à la pratique des sports ou loisirs motorisés.

ARTICLE UX 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

Les constructions à usage d'habitation ne sont admises que si elles sont destinées au logement des personnes dont la présence permanente sur la zone est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance ou le gardiennage des établissements et services généraux de la zone et si elles sont intégrées au volume des bâtiments d'activités.

Pour les constructions à usage d'habitation existantes, ne sont admis que :

- les aménagements et extensions mesurées,
- les changements de destination, uniquement dans le cas où la destination finale du bâtiment est à usage d'activité,
- la reconstruction après sinistre sur le même terrain, d'un bâtiment de même destination,
- la création de leurs annexes fonctionnelles (abris de jardin, garages et annexes).

Les occupations et utilisations du sol ne sont admises que si elles n'induisent pas des dangers ou nuisances incompatibles avec le voisinage ou l'environnement.

Dans les bandes de bruit liées aux infrastructures terrestres (zone grisée des plans de zonage), les constructions nouvelles à usage d'habitation et les établissements d'enseignement devront bénéficier d'un isolement acoustique conforme aux dispositions de la loi bruit du 31 décembre 1992 – article L.111-11-1 du Code de la Construction et de l'Habitat, et à ses textes d'application (décret n° 95-21 du 9 janvier 1995 et arrêté du 30 mai 1996). Ces dispositions s'appliquent au voisinage de la RN16 (arrêté préfectoral n°99/1822.2.2 du 09 juin 1999).

Les dispositions de la zone de publicité autorisée des communes de Crêches-sur-Saône et Chaintré instaurée par arrêté préfectoral du 12/09/1994, devront être respectées.

En secteur UXa, ne sont admises que les activités en relation avec les infrastructures autoroutières.

Cependant, en secteur UXax, sont admis tous les aménagements, remblais et déblais, permettant la mise en oeuvre des mesures compensatoires exigées en application de la loi sur l'eau,

Dans le secteur UXzi, les constructions et installations sont admises à condition de respecter les prescriptions édictées par le Plan de Prévention des Risques d'Inondation (P.P.R.I.), approuvé le 30 avril 1991. En outre, les cotes de plancher ne doivent pas être inférieures à la cote NGF normale de 175,03 m.

Dans les secteurs UXz, et UXzi, l'installation de réservoirs, dépôts d'hydrocarbures et de produits chimiques ou radioactifs sera impérativement soumise à l'autorisation du CODERS, afin d'assurer la protection des puits de captage.

Par ailleurs, les différentes occupations et utilisations du sol devront respecter les dispositions de la zone de publicité autorisée des communes de Crêches et Chaintré instaurée par arrêté préfectoral du 12/09/1994.

En outre, à l'intérieur des périmètres d'aléas de la crue de 1840 établis en Novembre 2008 dans le cadre des études PPRI sur la base des conditions actuelles d'écoulement, et délimités sur les plans de zonage, il convient de se reporter à l'annexe "inondation" du P.L.U.

ARTICLE UX 3- ACCES ET VOIRIE

I - ACCÈS

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

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

Les chemins privés d'accès direct aux voies ouvertes à la circulation publique doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la protection civile et de la défense contre l'incendie.

Les accès directs aux voies ouvertes à la circulation publique doivent être aménagés de façon à :

- *dégager la visibilité vers la voie,*
- *permettre aux véhicules d'entrer et de sortir sans gêner la circulation générale sur la voie.*

Tout accès direct sur la RN16 est interdit s'il existe une possibilité d'accès indirect par une autre voie. Si cette possibilité n'existe pas, l'accès est autorisé en un seul point.

De plus, dans la zone UX située au lieudit "En Chapiller", à l'entrée Sud de la commune et compris entre la RN16 et la ligne SNCF, l'accès direct est interdit s'il existe une possibilité d'accès indirect par une voie latérale. Si cette possibilité n'existe pas, l'accès est autorisé en un seul point.

II - VOIRIE

Les voies publiques et privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques et privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les voies publiques et privées se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules privés et ceux des services publics puissent aisément faire demi-tour.

ARTICLE UX 4- DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 – EAU POTABLE

1.1. - Toute construction ou installation doit être alimentée en eau potable par branchement sur un réseau public de caractéristiques suffisantes.

1.2 - Les installations d'eau ne doivent pas être susceptibles du fait de leur conception ou de leur réalisation, de permettre à l'occasion de phénomènes de retour d'eau, la pollution du réseau public d'eau potable ou du réseau intérieur de caractère privé, par des matières résiduelles ou des eaux nocives ou toute substance non désirable.

2 - ASSAINISSEMENT

2-1 - EAUX USÉES

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

Les eaux usées ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux pluviales.

L'évacuation des eaux usées des activités de toute nature dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à une autorisation de la collectivité propriétaire du réseau en application de l'article L.1331-10 du Code de la Santé Publique.

2-2 - EAUX PLUVIALES

Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau public d'eaux pluviales, s'il existe.

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

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive des bénéficiaires d'autorisation d'occuper ou d'utiliser le sol. Ceux-ci doivent réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

3 – ELECTRICITÉ, ÉCLAIRAGE PUBLIC, TÉLÉCOMMUNICATIONS ET AUTRES RÉSEAUX CÂBLÉS

Les extensions, branchement et raccordements d'électricité, de téléphone et d'éclairage public liés aux constructions et aménagements autorisés, doivent, être établis en souterrain. Les réseaux seront enterrés sauf impératif technique à justifier. Dans ce cas ils seront dissimulés au mieux sur les façades, lorsque cela est possible.

ARTICLE UX 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non réglementé.

ARTICLE UX 6- IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent s'implanter à une distance au moins égale à :

- 15 m des limites d'emprise publique de la RNIL6.
- 5 mètres de la limite d'emprise des autres voies;

En secteurs UXz et UXzi, les constructions devront s'implanter à une distance au moins égale à 25 m de l'axe (35 m de l'axe pour les habitations) de la RNIL6. Le long des autres voies ouvertes à la circulation automobile, les constructions doivent être implantées à une distance minimale de 5 m par rapport à la limite d'emprise publique. Elles devront en outre respecter un recul minimum de 3 m par rapport aux réseaux en servitude, eaux usées, eaux pluviales, eau potable, électricité en souterrain...

Dans la zone UX située à l'entrée Sud de la commune au lieudit "En Chapiller", comprise entre la RNIL6 et la ligne SNCF, les constructions devront présenter une façade d'au moins 15 mètres de longueur, sensiblement parallèle à la RNIL6, implantée avec un recul minimal de 15 mètres et un recul maximal de 17 mètres par rapport à l'emprise publique de la RNIL6.

Lorsqu'une construction satisfait à ces règles, pour les autres constructions situées sur la même unité foncière, seul le recul minimal de 15 mètres par rapport à l'emprise publique de la RNIL6 s'applique.

Aucune construction ne peut être édifée à moins de 10 mètres des limites du domaine public ferroviaire de la ligne Paris-Lyon.

Les règles d'implantation par rapport aux voies ne sont pas applicables aux bâtiments et ouvrages (postes de transformation, de répartition, etc., postes de détente, gaz, autocommutateurs,

Zone UX

constructions annexes, clôtures, etc....) dont la construction est envisagée par les services publics ou leurs concessionnaires (EDF, GDF, opérateurs de télécommunications, TDF, services de voirie).

ARTICLE UX 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

1 - Les constructions à usage d'habitation et de bureau et les équipements collectifs peuvent s'implanter sur les limites séparatives. Dans le cas contraire, 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 hauteur du bâtiment à l'égout du toit ou au sommet de l'acrotère, sans pouvoir être inférieure à trois mètres (distance = hauteur divisée par deux).

2 - Pour les autres constructions :

- Si la parcelle voisine est en zone UX, UXz, UXzi, AUX1, ou AUX2, elles peuvent s'implanter sur les limites séparatives si les mesures indispensables pour éviter la propagation des incendies sont prises (murs coupe-feu). Dans le cas contraire, elles doivent s'implanter à une distance des limites séparatives au moins égale à 5 mètres.

- Si la parcelle voisine n'est pas en zone UX, UXz, UXzi, AUX1, ou AUX2, elles doivent s'implanter à une distance des limites séparatives au moins égale à 10 mètres.

Les règles d'implantation par rapport aux limites séparatives ne sont pas applicables aux bâtiments et ouvrages (postes de transformation, de répartition, etc., postes de détente, gaz, autocommutateurs, constructions annexes, clôtures, etc....) dont la construction est envisagée par les services publics ou leurs concessionnaires (EDF, GDF, opérateurs de télécommunications, TDF, services de voirie).

ARTICLE UX 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

La distance entre deux constructions non contiguës devra être au moins égale à 4 mètres.

ARTICLE UX 9 - EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol est limitée à 60%.

ARTICLE UX 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

1 - *La hauteur des constructions à usage d'habitation ne doit pas excéder 5,50 m mesurés à partir du sol existant avant terrassements jusqu'à l'égout du toit. Pour les constructions à usage d'activités, cette hauteur est portée à 9 m à l'acrotère ou au faîtage, et 13 mètres en secteur UXz.*

2 - *Des hauteurs plus importantes pourront être tolérées pour des constructions singulières telles que cheminées, silos, etc. dont l'élévation résulte des impératifs techniques..*

3 - *Il n'est pas fixé de hauteur maximum pour les équipements d'infrastructure (tours hertziennes, pylônes, etc.).*

ARTICLE UX 11 - ASPECT EXTERIEUR

Par leur aspect extérieur, les constructions ne doivent pas porter atteinte au caractère et à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou bâtis.

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

Pour les bâtiments d'équipement collectif et d'infrastructure, il n'est pas fixé d'autres règles architecturales.

L'aménagement de la parcelle devra être pris dans son ensemble.

Les accès, aires de stationnement, de stockage, les espaces verts et clôtures, seront traités avec le plus grand soin, tant dans leur composition et leurs emplacements que dans leurs matériaux.

Le bâtiment, composé avec ses espaces extérieurs, utilisera soit des matériaux naturels (pierre, bois, brique...), soit des matériaux industriels dont la présentation sera de qualité (bardages de métal laqué, fibrociment teinté, produits verriers, aluminium, etc.).

La couverture se raccordera avec soin aux bardages verticaux ; elle sera de teinte foncée et mate.

Les façades utiliseront des coloris conformes au nuancier communal, en évitant les couleurs vives, sauf pour les enseignes, pour lesquelles elles seront autorisées.

Les vitrages se raccorderont le plus simplement possible aux bardages.

Les constructions devront présenter une architecture soignée. Les bâtiments seront réalisés en matériaux de qualité et d'aspect satisfaisant et régulièrement entretenus.

Un soin particulier sera apporté aux éléments visibles de loin, aux parties en façade sur rue (RNIL6 notamment), et tout spécialement aux entrées du personnel et du public.

Les publicités par panneaux ou affiches, visibles de la voirie publique, ne devront concerner que les établissements implantés dans la zone et respecter le règlement de la zone de publicité instaurée par arrêté préfectoral du 12/09/1994.

Tous les autres bâtiments nécessaires aux activités (bâtiments annexes, logements de fonction) seront réalisés en harmonie avec le bâtiment principal.

Les aires de stockage de matériaux, véhicules usagés, ou dépôts inesthétiques devront être couverts ou masqués par des plantations de haies vives..

Extensions et aménagements des bâtiments existants non conformes

Des dispositions différentes des règles du présent article pourront être autorisées pour des extensions ou aménagements de bâtiments existants eux-mêmes non conformes à ces règles.

Ouvrages techniques d'infrastructure nécessaires au fonctionnement des services publics (distribution d'eau, de gaz, d'énergie électrique, réseaux d'assainissement, de télécommunication et de télédiffusion)

Des dispositions différentes pourront être admises pour les ouvrages et bâtiments techniques, pour lesquels le volume devra être simple, la couleur uniforme et foncée, afin de les fondre dans leur environnement.

ARTICLE UX 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies publiques. Il devra correspondre aux besoins des occupations ou utilisations du sol.

La surface des aires de stationnement, y-compris la voirie de desserte du parc et les aires de manœuvre, sera calculée en fonction de la surface de plancher hors oeuvre nette. Elle sera au minimum de :

- 100% pour les constructions à usage commercial de moins de 50 m² de surface de vente,
- 50% pour les autres activités,
- 25% pour les entrepôts,
- 1 place par chambre pour les hôtels et 1 place pour 10 m² de salle de restaurant.
- 2 places par logement pour les constructions à usage d'habitation.

Les manœuvres d'entrée ou de sortie des véhicules doivent pouvoir s'effectuer hors des voies publiques.

La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule particulier est de 25 m² (12,50 m² de stationnement pour 12,50 m² de dégagement).

Articles L.123-1-2, L.123-1-3 et L.111-6-1 du Code de l'Urbanisme : Voir les dispositions réglementaires générales. En particulier, il ne peut, nonobstant toute disposition du plan local d'urbanisme, 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.

ARTICLE UX 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les marges de reculement fixées à l'article UX 6 et les marges d'isolement fixées à l'article UX 7 seront obligatoirement plantées d'arbres et paysagées, sous réserve du respect des règles de sécurité.

Les parties de parcelles libres de toute occupation doivent faire l'objet d'un aménagement paysager.

Les aires de stationnement à l'air libre doivent être plantées à raison d'un arbre pour 4 emplacements.

En secteur UXz ou UXzi, les aires de stationnement à l'air libre devront être plantées à raison d'un arbre pour 6 emplacements.

Dans les lotissements, des espaces verts communs à tous les lots et adaptés aux caractéristiques du lotissement pourront être exigés.

Si les bâtiments, installations et dépôts sont de nature, par leur volume ou leur couleur, à compromettre le caractère des lieux avoisinants, peut être prescrite la plantation d'écrans végétaux.

ARTICLE UX 14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.

TITRE 3
DISPOSITIONS
APPLICABLES AUX
ZONES À URBANISER

CHAPITRE I DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AU1

CARACTERE DE LA ZONE AU1

Cette zone est destinée à recevoir un développement organisé de l'urbanisation, en une ou plusieurs tranches, avec une mixité des fonctions urbaines.

Des implantations sont possibles, à condition que soit réalisé, par le pétitionnaire, l'ensemble des équipements internes nécessaires à l'opération envisagée.

La zone AU1 est soumise aux orientations d'aménagement figurant au dossier du P.L.U.

RAPPELS

L'édification des clôtures est soumise à déclaration (articles L 421-4 et R.421-12 du Code de l'Urbanisme).

Les travaux, installations et aménagements sont soumis au permis d'aménager ou à la déclaration préalable prévus aux articles R.421-19 à R.421-25 du Code de l'Urbanisme.

Dans les espaces boisés classés figurant au plan (article L 130.1 du Code de l'Urbanisme - cf. annexe 2 du règlement) les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation et les demandes de défrichement sont irrecevables.

Au terme des articles L.531-14 à L.531-16 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 (39, rue Vannerie - 21000 DIJON ; Tél. : 03.80.68.50.18 ou 03.80.68.50.20).

ARTICLE AU1 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

- l'aménagement de terrains de camping, les stationnements de caravanes isolées, et les habitations légères de loisirs, les garages collectifs de caravanes.
- les entrepôts,
- les carrières,
- les dépôts de véhicules visés à l'article R.421-19, et les dépôts de véhicules usagés,
- les dépôts de matériaux usagés et les décharges,
- les constructions et installations à usage agricole ou forestier,
- les constructions à usage industriel,
- les installations classées soumises à autorisation,

- les terrains destinés à la pratique des sports ou loisirs motorisés.

ARTICLE AU1 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

L'aménagement de la zone en plusieurs tranches est autorisé, à condition qu'elle ne compromette pas l'aménagement global de la zone.

L'aménagement de la zone devra être compatible avec les orientations d'aménagement du P.L.U., telles qu'elles sont définies.

En outre, les occupations et utilisations du sol ne sont admises qu'à condition :

- de ne pas créer d'enclaves difficilement constructibles, compromettant l'aménagement du reste de la zone.
- de réaliser, à la charge du constructeur ou du lotisseur, les équipements de viabilité et de raccordement aux réseaux publics existants propres aux installations.
- de concerner une opération comportant au moins 5 logements ou 5 lots, et de ne pas laisser de reliquat de zone trop petit et rendu inconstructible de ce fait.

Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration ne sont admises que si elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants de la zone, et qu'elles n'engendrent pas de nuisances incompatibles avec un quartier d'habitation.

Les occupations et utilisations du sol à usage d'activités autorisées dans la zone devront être intégrées au volume d'un bâtiment à usage principal d'habitation, ou directement accolées à ce dernier.

Les locaux et constructions à usage d'activités artisanales ne devront pas excéder une superficie de 200 m².

Tous locaux à usage d'activités artisanales, commerciales, hôtelières, de services ou de bureaux, ..., sont admis à condition qu'ils n'entraînent pour le voisinage aucune incommodité, et en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucune insalubrité ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens. En contrepartie, leurs exigences de fonctionnement, lors de leur ouverture ou à terme, doivent être compatibles avec les infrastructures existantes, notamment les voiries et l'assainissement et les équipements nécessaires au personnel de l'installation.

ARTICLE AU1 3 - ACCES ET VOIRIE

I - Accès

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

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à :

- dégager la visibilité vers la voie,
- permettre aux véhicules d'entrer et de sortir sans gêner la circulation générale sur la voie.

II - Voirie

Les voies publiques et privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

Zone AU1

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques et privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les voies publiques et privées se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

ARTICLE AU1 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 - EAU POTABLE

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

2 - ASSAINISSEMENT

2-1 - EAUX USÉES

Toute construction ou installation à usage d'habitation ou d'activité doit être raccordée au réseau public d'assainissement, à l'exception de la zone AU1 de Verchère Margue (hameau de Dracé), située en secteur d'assainissement autonome du zonage d'assainissement, pour laquelle, en l'absence de réseau public d'assainissement, les constructions pourront admettre des dispositifs individuels ou semi-collectifs conformes à la législation en vigueur.

L'évacuation des eaux usées des activités de toute nature dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à une autorisation de la collectivité propriétaire du réseau en application de l'article L 1331-10 du Code de la Santé Publique.

2-2 - EAUX PLUVIALES

Toute construction ou installation à usage d'habitation ou d'activité doit être raccordée au réseau public d'eaux pluviales s'il existe.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive des bénéficiaires d'autorisation d'occuper ou d'utiliser le sol. Ceux-ci doivent réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

3 – ELECTRICITÉ ET TÉLÉCOMMUNICATIONS

Les réseaux seront enterrés sauf impératif technique à justifier. Dans ce cas ils seront dissimulés au mieux sur les façades, lorsque cela est possible.

ARTICLE AU1 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

Non réglementé.

ARTICLE AU1 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions devront respecter un recul minimum de 5 m par rapport aux limites d'emprise de toutes les voies. Ce recul est porté à 15 mètres le long des routes départementales.

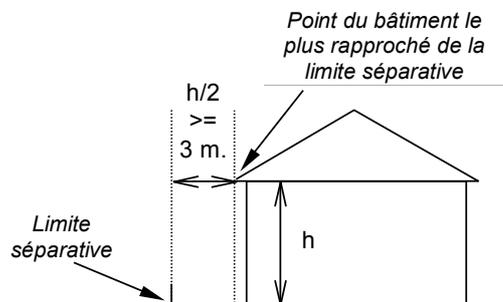
Zone AU1

Toutefois, dans les lotissements et ensembles de constructions groupées à usage d'habitation, toute liberté est laissée en ce qui concerne l'implantation des constructions le long des places et cheminements piétonniers et autour des placettes aménagées à l'extrémité des voies en impasse, ainsi que le long des voies internes de l'opération.

Les règles d'implantation par rapport aux voies ne sont pas applicables aux ouvrages (postes de transformation, de répartition, etc., postes de détente, gaz, autocommutateurs, constructions annexes, clôtures, etc....) dont la construction est envisagée par les services publics ou leurs concessionnaires (EDF, GDF, opérateurs de télécommunications, TDF, services de voirie).

ARTICLE AU1 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

A 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 (distance = hauteur divisée par deux).



Les règles d'implantation par rapport aux limites séparatives ne sont pas applicables aux ouvrages (postes de transformation, de répartition, etc., postes de détente, gaz, autocommutateurs, constructions annexes, clôtures, abris bus, etc....) dont la construction est envisagée par les services publics ou leurs concessionnaires (EDF, GDF, opérateurs de télécommunications, TDF, services de voirie).

ARTICLE AU1 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé.

ARTICLE AU1 9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE AU1 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions mesurée à partir du terrain naturel avant terrassements jusqu'à l'égout du toit, ne doit pas excéder 6 mètres.

Il n'est pas fixé de hauteur maximale pour les équipements d'infrastructure (réservoirs, tours hertziennes, pylônes, etc.).

ARTICLE AU1 11 - ASPECT EXTERIEUR

Par leur aspect extérieur, les constructions ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, des sites et des paysages naturels ou urbains.

Des dispositions différentes des règles ci-dessous seront possibles lorsqu'elles résulteront d'une création attestant d'un réel dialogue architectural entre le projet et son environnement, ou d'une nécessité technique imposée par l'usage d'énergies renouvelables ou des ressources naturelles et/ou de procédés, techniques, et dispositifs écologiques.

Les bâtiments publics, d'équipement collectif et d'infrastructure, peuvent déroger à tout ou partie des règles architecturale édictées à l'article 11.

Elles respecteront les principes suivants :

- elles présenteront une simplicité de volume et une disposition harmonieuse des ouvertures,
- elles s'adapteront à la morphologie du terrain, et les talus au droit des terrasses auront une pente maximum de 15%,
- les annexes telles que garages, remises, celliers... devront constituer un ensemble cohérent et harmonieux avec le bâti existant ; elles seront réalisées avec des matériaux et un choix de coloris permettant une bonne intégration dans l'environnement,
- tout pastiche d'une architecture archaïque ou étrangère à la région est interdit,
- *les bâtiments à usage d'activités seront traités avec le même soin que les bâtiments à usage d'habitation.*

Pour toutes les constructions :

1. Couverture

- La couverture des bâtiments principaux sera constituée d'une toiture à deux pans ou d'un jeu de toitures à deux pans. Les toitures terrasses sont interdites.
- Les toitures à croupes seront autorisées lorsque la longueur de faîtage est d'au moins 30% de la longueur du bâtiment, avec un minimum de 4 m. Les toitures à demi-croupes sont interdites.
- La pente des toits des bâtiments principaux sera comprise entre 30 et 45%.
- *Les toitures dites "en pointe de diamant" (pyramidales) sont interdites, sauf sur les parties des bâtiments dont la surface est inférieure à 16 m².*

Sont interdits :

- Tous types de lucarnes,
- Les toitures terrasses,
- Les toitures à un seul pan couvrant la totalité des bâtiments principaux.

Sont toutefois admis :

- les baies, plus hautes que larges, intégrées à la pente du toit sans saillie,
- les extensions de bâtiments existants avec une pente de toit identique à celle du bâtiment initial. *Les galeries et vérandas pourront toutefois présenter une pente plus faible, et les vérandas pourront comporter une couverture réalisée au moyen de matériaux différents de ceux du bâtiment principal.*

2. Matériaux de couverture

- La couverture sera réalisée au moyen de tuiles rhodaniennes ou canal. L'emploi de tout autre matériau de terre cuite ou béton, qui, par son aspect rappelle les matériaux traditionnels de la région sera autorisé.

Zone AU1

- Quel que soit le matériau de couverture utilisé, sa couleur devra rappeler celle des matériaux traditionnels de la région, soit rouge nuancé ou paille.

Sont interdits :

- L'emploi de matériaux de couleur vive ou de ton brun foncé uniforme,
- L'emploi de bardeaux d'asphalte ou de tout matériau similaire d'aspect,
- L'emploi de tout matériau ayant l'aspect de la tôle ondulée peinte ou galvanisée,
- L'emploi d'ondes de fibrociment ou de tout matériau d'aspect similaire, non recouvert de tuiles tige de botte,
- L'emploi de tuiles mécaniques plates ou trop faiblement ondulées,
- L'emploi de bacs aciers ou de tout matériau similaire d'aspect, sur les constructions à usage d'habitation.

Sont admis :

- Une couleur, un aspect de matériau et des pentes différentes pour les extensions de bâtiments existants lorsque la toiture existante n'est pas conforme aux règles définies ci-dessus ; elles devront être conformes à celles du bâtiment principal, en particulier les toits à forte pente pourront être recouverts de tuiles bourguignonnes de préférence, ou de tuiles mécaniques plates, de couleur rouge nuancé.

3. Parements et couleurs de façades

L'emploi à nu de matériaux normalement destinés à être recouverts, tels que carreaux de plâtre, panneaux, agglomérés / moellons de ciment, briques creuses, est interdit, ainsi que les imitations de matériaux, tels que fausses briques, fausses pierres, faux pans de bois.

Les enduits gris ciment et les parements de façade peints de couleur vive ou claire sont interdits.

Les enduits et les parements de façade devront être conformes aux préconisations du nuancier communal déposé en mairie.

4. Bâtiments annexes

Les façades et toitures des bâtiments annexes, bûchers, garages, barbecue, etc. seront traitées dans le même esprit que le bâtiment principal.

L'usage et l'aspect de constructions en bois teinte naturelle est autorisé pour les annexes d'une surface inférieure à 10 m².

5. Clôtures

Lorsqu'elles sont prévues, les clôtures sur espace public devront être réalisées à l'alignement :

- au moyen d'un mur de maçonnerie enduit ou en pierre traité dans le même esprit que les façades, de 0,60 m de hauteur minimum, et d'une hauteur maximum de 1,60 m.

Ce mur pourra être recouvert de tuiles ou surmonté d'une grille à barreaudage vertical ou d'une palissade en bois. Dans ces deux derniers cas, la hauteur totale de l'ensemble mur+grille ou palissade n'excédera pas 1,60 mètres.

Les murs préfabriqués sont interdits.

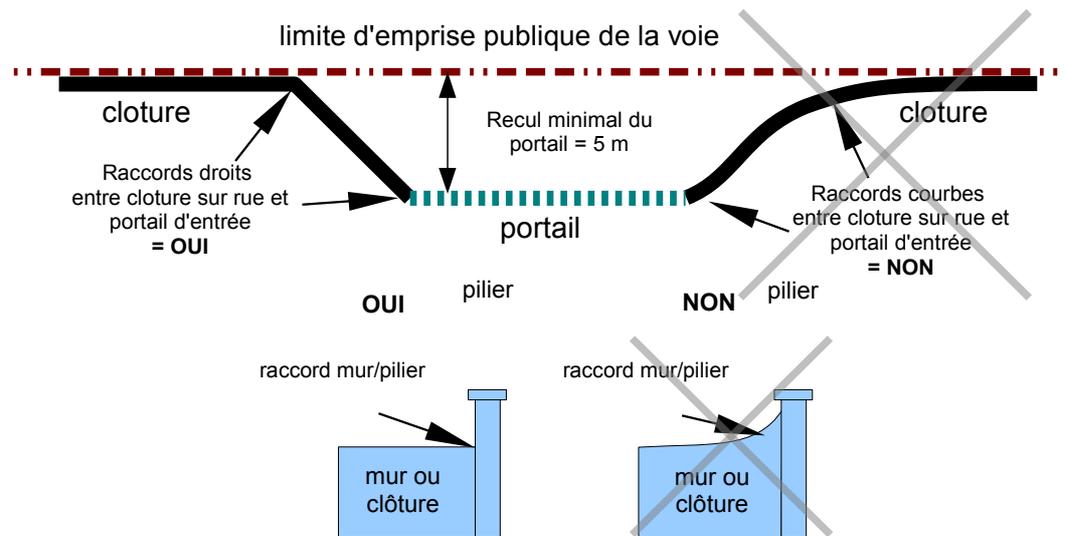
- au moyen d'une haie vive doublée ou non d'un grillage noyé dans la haie.

Dans tous les cas, on recherchera une forme simple des barreaudages, portes et portails donnant sur l'espace public.

L'entrée des unités foncières (barrières, portails,...) sera implantée avec un recul minimal de 5 m par rapport aux limites d'emprise publique des voies.

Le raccord entre les murs et les piliers de portails sera droit, longitudinalement et verticalement (raccords courbes interdits – voir schémas ci-dessous).

Schéma d'implantation des ouvertures et portails par rapport aux voies publiques



6. Adaptations des constructions au terrain naturel
La conception des constructions devra être adaptée à la morphologie du terrain naturel. Les différences de niveau seront rattrapées par des murs de soutènement.
7. Extensions et aménagements des bâtiments existants non conformes
Des dispositions différentes des règles du présent article pourront être autorisées pour des extensions ou aménagements de bâtiments existants eux-mêmes non conformes à ces règles.
8. Ouvrages techniques d'infrastructure nécessaires au fonctionnement des services publics (distribution d'eau, de gaz, d'énergie électrique, réseaux d'assainissement, de télécommunication et de télédiffusion)
Des dispositions différentes pourront être admises pour les ouvrages et bâtiments techniques, pour lesquels le volume devra être simple, la couleur uniforme et foncée, afin de les fondre dans leur environnement.

ARTICLE AU1 12 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies publiques. Il devra correspondre aux besoins des occupations ou utilisations du sol.

Le nombre des aires de stationnement sera au minimum de :

- 2 places par logement pour les constructions à usage d'habitation,

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

Les manœuvres d'entrée ou de sortie des véhicules doivent pouvoir s'effectuer hors des voies publiques.

La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule particulier est de 25 m² (12,50 m² de stationnement pour 12,50 m² de dégagement).

Il ne sera pas imposé de créer des aires de stationnement lors de la restauration des bâtiments existants lorsque les surfaces habitables, commerciales, ou de bureaux restent inchangées et que le nombre de logements n'augmente pas.

Articles L.123-1-2, L.123-1-3 et L.111-6-1 du Code de l'Urbanisme : Voir les dispositions réglementaires générales. En particulier, il ne peut, nonobstant toute disposition du plan local d'urbanisme, 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.

ARTICLE AU1 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS. ESPACES BOISES CLASSES

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

Les plantations existantes seront maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

Les espaces libres seront aménagés et végétalisés.

30% au moins de la superficie des terrains doivent être plantés.

Les aires de stationnement à l'air libre doivent être plantées à raison d'un arbre pour 4 emplacements.

Dans les lotissements, des espaces verts communs, et régulièrement répartis, pourront être exigés.

ARTICLE AU1 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Le C.O.S. maximal est fixé à 0,2.

Le C.O.S. n'est pas applicable aux constructions ou installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif.

CHAPITRE II DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AU2

CARACTERE DE LA ZONE AU2

Zone à urbaniser, insuffisamment équipée ou non équipée, réservée à une urbanisation future à long terme, sous forme de quartier nouveau accueillant une pluralité de fonctions urbaines.

Cette zone n'est pas ouverte à l'urbanisation ; elle ne le sera qu'après modification ou révision du P.L.U.

RAPPELS

- Au terme des articles L.531-14 à L.531-16 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 (39, rue Vannerie - 21000 DIJON ; Tél. : 03.80.68.50.18 ou 03.80.68.50.20).

ARTICLE AU2 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

Toute nouvelle construction ou installation à usage :

- d'habitation, de bureaux ou services, commercial, d'hôtellerie-restauration, artisanal, industriel ou d'entrepôts,
- agricole ou forestier,
- d'abris de jardin ou de garage isolés,
- de parcs d'attractions, d'aires de jeux et de sports ouverts au public,
- d'aires de stationnement, de dépôts de véhicules, de garages collectifs de caravanes,
- de stationnement de caravanes isolées, de terrains de camping, d'habitations légères de loisirs,
- de carrières.

- les dépôts de véhicules et matériaux usagés, les décharges,
- les terrains destinés à la pratique des sports ou loisirs motorisés.

ARTICLE AU2 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

Ne sont admises que les constructions nécessaires au service public, ou d'intérêt collectif, mises en œuvre par les collectivités publiques ou leurs concessionnaires.

ARTICLE AU2 3 - ACCES ET VOIRIE

I - ACCÈS

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

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à :

- dégager la visibilité vers la voie,
- permettre aux véhicules d'entrer et de sortir sans gêner la circulation générale sur la voie.

II - VOIRIE

Les voies publiques et privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques et privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les voies publiques et privées se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

ARTICLE AU2 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 - EAU POTABLE

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

2 - ASSAINISSEMENT

2-1 - EAUX USÉES

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

En cas d'impossibilité technique ou à défaut de réseau public, un dispositif d'assainissement autonome est admis sous réserve du respect de la réglementation en vigueur. Dans le deuxième cas, il doit 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 des activités de toute nature dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à une autorisation de la collectivité propriétaire du réseau en application de l'article L.1331-10 du Code de la Santé Publique.

2-2 - EAUX PLUVIALES

Toute construction ou installation à usage d'habitation ou d'activité doit être raccordée au réseau public d'eaux pluviales s'il existe.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive des bénéficiaires d'autorisations d'occuper ou d'utiliser le sol. Ceux-ci doivent réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

ARTICLE AU2 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

Non réglementé.

ARTICLE AU2 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

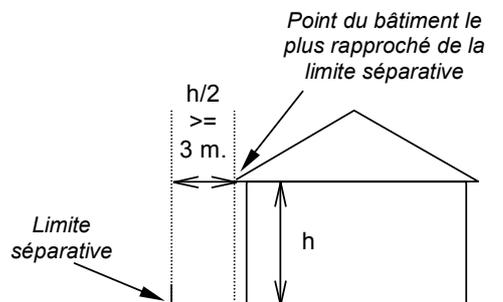
Les constructions nouvelles devront s'implanter à une distance au moins égale à 5 m de l'alignement ou à la limite qui s'y substitue.

Les extensions peuvent s'implanter en continuité de l'existant, si celui-ci ne respecte pas la règle ci-dessus.

Les règles d'implantation par rapport aux voies ne sont pas applicables aux ouvrages (postes de transformation, de répartition, etc., postes de détente, gaz, autocommutateurs, constructions annexes, clôtures, etc....) dont la construction est envisagée par les services publics ou leurs concessionnaires (EDF, GDF, opérateurs de télécommunications, TDF, services de voirie).

ARTICLE AU2 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

A 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 (distance = hauteur divisée par deux).



Les extensions peuvent s'implanter en continuité de l'existant, si celui-ci ne respecte pas la règle ci-dessus.

Les règles d'implantation par rapport aux limites séparatives ne sont pas applicables aux ouvrages (postes de transformation, de répartition, etc., postes de détente, gaz, autocommutateurs, constructions annexes, clôtures, abris bus, etc....) dont la construction est envisagée par les services publics ou leurs concessionnaires (EDF, GDF, opérateurs de télécommunications, TDF, services de voirie).

ARTICLE AU2 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé.

ARTICLE AU2 9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE AU2 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

ARTICLE AU2 11 - ASPECT EXTERIEUR

Non réglementé.

ARTICLE AU2 12 - STATIONNEMENT

Non réglementé.

ARTICLE AU2 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS. ESPACES BOISES CLASSES

Non réglementé.

ARTICLE AU2 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.

CHAPITRE III DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AUX1

CARACTERE DE LA ZONE AUX1

Cette zone est destinée à accueillir l'urbanisation sous forme d'activités industrielles, artisanales, ou commerciales.

Des implantations sont possibles, à condition que soit réalisé, par le pétitionnaire, l'ensemble des équipements internes les desservant.

La zone AUX1 est soumise aux orientations d'aménagement figurant au dossier du P.L.U.

Elle comprend le secteur suivant :

- **AUX1p**, secteur "En Chapiller", "Le Fourmier", soumis à des dispositions particulières, en application de l'article L.111-1-4 du Code de l'Urbanisme.

RAPPELS

L'édification des clôtures est soumise à déclaration (articles L 421-4 et R.421-12 du Code de l'Urbanisme).

Les travaux, installations et aménagements sont soumis au permis d'aménager ou à la déclaration préalable prévus aux articles R.421-19 à R.421-25 du Code de l'Urbanisme.

Au terme des articles L.531-14 à L.531-16 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 (39, rue Vannerie - 21000 DIJON ; Tél. : 03.80.68.50.18 ou 03.80.68.50.20).

ARTICLE AUX1 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

- Les constructions et installations à usage agricole ou d'exploitation forestière.
- les carrières.
- les parcs d'attraction, aires de jeux et de sports ouverts au public au sens des articles R.421-19 à R.421-22 du Code de l'Urbanisme,
- le stationnement de caravanes isolées ainsi que les terrains de camping, les habitations légères de loisirs, et les garages collectifs de caravanes.

ARTICLE AUX1 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

Les constructions à usage d'habitation ne sont admises que si elles sont destinées au logement des personnes dont la présence permanente sur la zone est nécessaire pour assurer la direction, la

Zone AUX1

surveillance ou le gardiennage des établissements et services généraux de la zone, et si elles sont intégrées au volume des bâtiments à usage d'activités.

Pour les constructions à usage d'habitation existantes, ne sont admis que :

- les aménagements et extensions mesurées,
- les changements de destination, uniquement dans le cas où la destination finale du bâtiment est à usage d'activité,
- la reconstruction après sinistre sur le même terrain, d'un bâtiment de même destination,
- la création de leurs annexes fonctionnelles (abris de jardin, garages et annexes).

Les occupations et utilisations du sol ne sont admises que si elles n'induisent pas des dangers ou nuisances incompatibles avec le voisinage ou l'environnement.

L'aménagement de la zone en plusieurs tranches est autorisé ;

L'aménagement devra en outre être compatible avec les orientations d'aménagement du P.L.U., telles qu'elles sont définies.

En outre, les occupations et utilisations du sol ne sont admises qu'à condition :

- de ne pas créer d'enclaves difficilement constructibles compromettant l'aménagement du reste de la zone.
- de réaliser, à la charge du constructeur ou du lotisseur, les équipements de viabilité et de raccordement aux réseaux publics existants propres aux installations.

Dans les bandes de bruit liées aux infrastructures terrestres (zone grisée des plans de zonage), les constructions nouvelles à usage d'habitation et les établissements d'enseignement devront bénéficier d'un isolement acoustique conforme aux dispositions de la loi bruit du 31 décembre 1992 – article L.111-11-1 du Code de la Construction et de l'Habitat, et à ses textes d'application (décret n° 95-21 du 9 janvier 1995 et arrêté du 30 mai 1996). Ces dispositions s'appliquent au voisinage de la RNIL6 (arrêté préfectoral n°99/1822.2.2 du 09 juin 1999).

ARTICLE AUX1 3 - ACCES ET VOIRIE

I - Accès

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

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

Les chemins privés d'accès direct aux voies ouvertes à la circulation publique doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la protection civile et de la défense contre l'incendie.

Les accès directs aux voies ouvertes à la circulation publique doivent être aménagés de façon à :

- *dégager la visibilité vers la voie,*
- *permettre aux véhicules d'entrer et de sortir sans gêner la circulation générale sur la voie.*

Le long de la RNIL6, et des routes départementales, l'accès direct est interdit s'il existe une possibilité d'accès indirect par une voie latérale. Si cette possibilité n'existe pas, l'accès est autorisé en un seul point.

De plus, dans le secteur AUX1p situé à l'entrée Sud de la commune et compris entre la RD906 et la ligne SNCF, tout nouvel accès sur la RD906 est interdit, à l'exception de celui prévu par les orientations d'aménagement, dont la localisation exacte reste indicative et sera soumise à l'appréciation de l'aménageur et des services gestionnaires de la voirie.

II - VOIRIE

Les voies publiques et privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques et privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les voies publiques et privées se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules privés et ceux des services publics puissent aisément faire demi-tour.

ARTICLE AUX1 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 - EAU POTABLE

1.1. - Toute construction ou installation doit être alimentée en eau potable par branchement sur un réseau public de caractéristiques suffisantes.

1.2. - Les installations d'eau ne doivent pas être susceptibles du fait de leur conception ou de leur réalisation, de permettre à l'occasion de phénomènes de retour d'eau, la pollution du réseau public d'eau potable ou du réseau intérieur de caractère privé, par des matières résiduelles ou des eaux nocives ou toute substance non désirable.

2 - ASSAINISSEMENT

2-1 - EAUX USÉES

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

Les eaux usées ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux pluviales.

L'évacuation des eaux usées des activités de toute nature dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à une autorisation de la collectivité propriétaire du réseau en application de l'article L.1331-10 du Code de la Santé Publique.

2-2 - EAUX PLUVIALES

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

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive des bénéficiaires d'autorisation d'occuper ou d'utiliser le sol. Ceux-ci doivent réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

3 – ÉLECTRICITÉ ET TÉLÉCOMMUNICATIONS

Les réseaux seront enterrés sauf impératif technique à justifier. Dans ce cas ils seront dissimulés au mieux sur les façades, lorsque cela est possible.

ARTICLE AUX1 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

Non réglementé.

ARTICLE AUX1 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent s'implanter à une distance au moins égale à :

- 5 mètres de la limite d'emprise des voies
- 5 mètres des limites d'emprise du domaine public ferroviaire

En outre, en secteur AUX1p :

- les constructions doivent s'implanter à une distance au moins égale à 15 mètres des limites d'emprise publique de la RN16,
- aucune construction ne peut être édifiée à moins de 10 mètres des limites du domaine public ferroviaire de la ligne Paris-Lyon.
- .

Les règles d'implantation par rapport aux voies ne sont pas applicables aux ouvrages (postes de transformation, de répartition, etc., postes de détente, gaz, autocommutateurs, constructions annexes, clôtures, etc....) dont la construction est envisagée par les services publics ou leurs concessionnaires (EDF, GDF, opérateurs de télécommunications, TDF, services de voirie).

ARTICLE AUX1 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

1 - POUR LES CONSTRUCTIONS À USAGE D'HABITATION OU DE BUREAU OU D'ACTIVITÉS TERTIAIRES ET D'ÉQUIPEMENT COLLECTIF :

A 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 hauteur du bâtiment à l'égout du toit ou au sommet de l'acrotère, sans pouvoir être inférieure à trois mètres (distance = hauteur divisée par deux).

2 - POUR LES AUTRES CONSTRUCTIONS :

- Si la parcelle voisine est en zone AUX1, UXz, UXzi ou UX, elles peuvent être implantées soit en limite séparative si les mesures indispensables pour éviter la propagation des incendies sont prises (murs coupe-feu), soit à plus de 5 m. de cette limite,
- Si la parcelle voisine n'est pas en zone AUX1, UXz, UXzi ou UX, elles doivent être implantées à 10 m de la limite séparative.

Les règles d'implantation par rapport aux limites séparatives ne sont pas applicables aux ouvrages (postes de transformation, de répartition, etc., postes de détente, gaz, autocommutateurs, constructions annexes, clôtures, etc.) dont la construction est envisagée par les services publics ou leurs concessionnaires (EDF, GDF, opérateurs de télécommunications, TDF, services de voirie).

ARTICLE AUX1 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

La distance entre deux constructions non contiguës sur un même terrain, doit être au moins égale à 4 mètres.

ARTICLE AUX1 9 - EMPRISE AU SOL

Le coefficient d'emprise au sol maximal est fixé à 0,60.

Toutefois, **dans le secteur AUX1p soumis à projet urbain L.111-1-4 (secteur En Chapiller – Le Fournier)**, l'emprise au sol maximale est fixée à 40%.

ARTICLE AUX1 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

1 - La hauteur des constructions à usage d'habitation ne doit pas excéder 5,50 m mesurés à partir du sol existant avant terrassements jusqu'à l'égout du toit. Pour les constructions à usage d'activités, cette hauteur est portée à 9 m à l'acrotère ou au faîtage.

Toutefois, dans le secteur AUX1p soumis à projet urbain L.111-1-4 (secteur En Chapiller – Le Fournier), la hauteur maximale des constructions à usage d'activités est fixée à 9 m, au point le plus haut du bâtiment, ouvrages techniques exclus.

2 - Des hauteurs plus importantes pourront être tolérées pour des constructions singulières telles que cheminées, silos, etc. dont l'élévation résulte des impératifs techniques..

3 - Il n'est pas fixé de hauteur maximum pour les équipements d'infrastructure (tours hertziennes, pylônes, etc.).

ARTICLE AUX1 11 - ASPECT EXTERIEUR

Par leur aspect extérieur, les constructions ne doivent pas porter atteinte au caractère et à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou bâtis.

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

Pour les bâtiments d'équipement collectif et d'infrastructure, il n'est pas fixé d'autres règles architecturales.

L'aménagement de la parcelle devra être pris dans son ensemble.

Les accès, aires de stationnement, de stockage, les espaces verts et clôtures, seront traités avec le plus grand soin, tant dans leur composition et leurs emplacements que dans leurs matériaux.

Le bâtiment, composé avec ses espaces extérieurs, utilisera soit des matériaux naturels (pierre, bois, brique...), soit des matériaux industriels dont la présentation sera de qualité (bardages de métal laqué, fibrociment teinté, produits verriers, aluminium, etc.).

Les façades utiliseront des coloris conformes au nuancier communal, en évitant les couleurs vives, sauf pour les enseignes, pour lesquelles elles seront autorisées.

Les vitrages se raccorderont le plus simplement possible aux bardages.

Tous les autres bâtiments nécessaires aux activités (bâtiments annexes, logements de fonction) seront réalisés en harmonie avec le bâtiment principal.

Zone AUX1

Les aires de stockage de matériaux, véhicules usagés, ou dépôts inesthétiques devront être couverts ou masqués par des plantations de haies vives..

Les constructions devront présenter une architecture soignée. Les bâtiments seront réalisés en matériaux de qualité et d'aspect satisfaisant et régulièrement entretenus.

Un soin particulier sera apporté aux éléments visibles de loin, aux parties en façade sur rue (RD906 notamment), et tout spécialement aux entrées du personnel et du public.

Les publicités par panneaux ou affiches, visibles de la voirie publique, ne devront concerner que les établissements implantés dans la zone et respecter le règlement de la zone de publicité instaurée par arrêté préfectoral du 12/09/1994.

En outre :

- ➔ **En secteur AUX1p – secteur soumis à projet urbain L.111-1-4 (En Chapiller, Le Fournier) :**
 - L'aménagement de la parcelle et l'implantation du ou des bâtiments devront être pris en compte dans leur ensemble.
 - L'implantation recherchera la meilleure adaptation possible au terrain naturel.
 - La couverture sera de teinte mate.
 - Les façades sur l'emprise publique seront particulièrement soignées ; toutes les façades du bâtiment devront être réalisées en harmonie les unes avec les autres. La façade principale des bâtiments sera obligatoirement orientée parallèlement aux voies. Les façades aveugles en vis à vis direct avec les voies publiques sont interdites ; une alternance entre surfaces pleines et ouvertures est toutefois autorisée.
 - Les constructions utiliseront soit du béton, de la brique de terre cuite ou de béton, des parpaings enduits, du bois (bardages bois autoclavés), soit des matériaux industriels dont la présentation sera de qualité (bardages en métal laqué, produits verriers, aluminium, etc...).
 - L'emploi à nu de matériaux normalement destinés à être enduits ou peints est interdit, ainsi que les imitations de matériaux.
 - Les bâtiments annexes ainsi que les autres éléments techniques non intégrés au bâtiment principal feront l'objet d'une réflexion pour une bonne intégration dans l'ensemble des installations.
 - Les accès, aires de stationnement, de stockage, les espaces verts et les clôtures seront traités avec le plus grand soin, tant dans leur composition et leurs emplacements, qu'en matière de matériaux.
 - Les clôtures auront une hauteur maximale de 1,80 mètres, avec une éventuelle semelle de béton de 0,20m maximum. Elles seront réalisées au moyen d'un grillage de couleur homogène suffisamment discrète, gris plomb ou vert sombre à mailles orthogonales, tendu entre des poteaux métalliques de faible section.
 - Aucune aire de stockage ne sera visible depuis l'emprise publique. Les dépôts et installations techniques permanents seront masqués par des écrans végétaux denses ou couverts par une construction en dur.
 - Les enseignes et la publicité sont autorisées dans la zone dans la mesure où elles sont conformes à la Zone de Publicité Restreinte en vigueur sur la commune.

Extensions et aménagements des bâtiments existants non conformes

Des dispositions différentes des règles du présent article pourront être autorisées pour des extensions ou aménagements de bâtiments existants eux-mêmes non conformes à ces règles.

Ouvrages techniques d'infrastructure nécessaires au fonctionnement des services publics (distribution d'eau, de gaz, d'énergie électrique, réseaux d'assainissement, de télécommunication et de télédiffusion)

Des dispositions différentes des règles du présent article pourront être admises pour les ouvrages et bâtiments techniques, pour lesquels le volume devra être simple, la couleur uniforme et foncée, afin de les fondre dans leur environnement.

ARTICLE AUX1 12 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies publiques. Il devra correspondre aux besoins des occupations ou utilisations du sol.

La surface des aires de stationnement, y-compris la voirie de desserte du parc et les aires de manoeuvre, sera calculée en fonction de la surface de plancher hors oeuvre nette. Elle sera au minimum de :

- 100% pour les constructions à usage commercial de moins de 50 m² de surface de vente,
- au prorata des besoins pour les autres activités,
- 25% pour les entrepôts,
- 1 place par chambre pour les hôtels et 1 place pour 10 m² de salle de restaurant.
- 2 places par logement pour les constructions à usage d'habitation.

Les manoeuvres d'entrée ou de sortie des véhicules doivent pouvoir s'effectuer hors des voies publiques.

La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule particulier est de 25 m² (12,50 m² de stationnement pour 12,50 m² de dégagement).

Dans le secteur AUX1p soumis à projet urbain L.111-1-4 (secteur En Chapiller – Le Fournier) le stationnement et les manoeuvres des poids-lourds devra se faire à l'arrière, ou sur le côté des bâtiments, par rapport à la RD906. Le stationnement lié aux visiteurs particuliers pourra cependant s'effectuer en vis-à-vis de la RD906.

Articles L.123-1-2, L.123-1-3 et L.111-6-1 du Code de l'Urbanisme : Voir les dispositions réglementaires générales. En particulier, il ne peut, nonobstant toute disposition du plan local d'urbanisme, 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.

ARTICLE AUX1 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES

Les marges de reculement fixées à l'article AUX1 6 et les marges d'isolement fixées à l'article AUX1 7 seront obligatoirement plantées d'arbres et paysagées, sous réserve du respect des règles de sécurité.

Les parties de parcelles libres de toute occupation doivent être aménagées en espaces verts.

Les aires de stationnement à l'air libre doivent être plantées à raison d'un arbre pour 4 emplacements.

Dans les lotissements, des espaces verts communs à tous les lots et adaptés aux caractéristiques du lotissement pourront être exigés.

Zone AUX1

Si les bâtiments, installations et dépôts sont de nature, par leur volume ou leur couleur, à compromettre le caractère des lieux avoisinants, peut être prescrite la plantation d'écrans végétaux.

En outre :

→ **En outre, dans le secteur AUX1p, soumis à projet urbain L.111-1-4 (secteur En Chapiller – Le Fournier) les dispositions suivantes sont imposées :**

Une bande de 3 m, définie à partir des limites d'emprise publique des voies, sera traitée en espaces verts (engazonnement, plantations arbustives, haies et arbres de haute tige,...).

Une surface égale au minimum à 10% de la surface d'un lot doit être aménagée en espace vert.

ARTICLE AUX1 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.

CHAPITRE IV DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AUX2

CARACTERE DE LA ZONE AUX2

Zone à urbaniser, insuffisamment équipée, réservée à une urbanisation future à long terme sous forme d'activités à vocation touristique et hôtelière, en liaison avec l'autoroute A6.

Cette zone n'est pas ouverte à l'urbanisation ; elle ne le sera qu'après modification ou révision du P.L.U.

RAPPELS

- Au terme des articles L.531-14 à L.531-16 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 (39, rue Vannerie - 21000 DIJON ; Tél. : 03.80.68.50.18 ou 03.80.68.50.20).

ARTICLE AUX2 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

Toute nouvelle construction ou installation à usage :

- d'habitation, de bureaux ou services, commercial, d'hôtellerie-restauration, artisanal, industriel ou d'entrepôts,
- agricole ou forestier,
- d'abris de jardin ou de garage isolés,
- de parcs d'attractions, d'aires de jeux et de sports ouverts au public,
- d'aires de stationnement, de dépôts de véhicules, de garages collectifs de caravanes,
- de stationnement de caravanes isolées, de terrains de camping, d'habitations légères de loisirs, de carrières.
- les dépôts de véhicules et matériaux usagés, les décharges,
- les terrains destinés à la pratique des sports ou loisirs motorisés.

ARTICLE AUX2 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

Ne sont admises que les constructions nécessaires au service public, ou d'intérêt collectif, mises en œuvre par les collectivités publiques ou leurs concessionnaires.

Dans les bandes de bruit liées aux infrastructures terrestres (zone hachurée des plans de zonage), les nouvelles constructions devront faire l'objet de mesures de protection acoustique conformément à l'article L.111-11-1 du Code de la Construction et de l'Habitat, *et à l'arrêté préfectoral n°99/1822.2.2 du 09 juin 1999.*

ARTICLE AUX2 3 - ACCES ET VOIRIE

I - ACCÈS

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

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

II - VOIRIE

Les voies publiques et privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques et privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les voies publiques et privées se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

ARTICLE AUX2 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 - EAU POTABLE

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

2 - ASSAINISSEMENT

2-1 - EAUX USÉES

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

En cas d'impossibilité technique ou à défaut de réseau public, un dispositif d'assainissement autonome est admis sous réserve du respect de la réglementation en vigueur. Dans le deuxième cas, il doit 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 des activités de toute nature dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à une autorisation de la collectivité propriétaire du réseau en application de l'article L.1331-10 du Code de la Santé Publique.

2-2 - EAUX PLUVIALES

Toute construction ou installation à usage d'habitation ou d'activité doit être raccordée au réseau public d'eaux pluviales s'il existe.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive des bénéficiaires d'autorisations d'occuper ou d'utiliser le sol. Ceux-ci doivent réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

ARTICLE AUX2 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

Non réglementé.

ARTICLE AUX2 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions devront respecter un recul minimum de 5 m par rapport aux limites d'emprise de toutes les voies.

Les règles d'implantation par rapport aux voies ne sont pas applicables aux ouvrages (postes de transformation, de répartition, etc., postes de détente, gaz, autocommutateurs, constructions annexes, clôtures, abris bus, etc....) dont la construction est envisagée par les services publics ou leurs concessionnaires (EDF, GDF, opérateurs de télécommunications, TDF, services de voirie).

ARTICLE AUX2 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

1 - POUR LES CONSTRUCTIONS À USAGE D'HABITATION OU DE BUREAU :

A 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 trois mètres.

2 - POUR LES AUTRES CONSTRUCTIONS :

- Si la parcelle voisine est en zone AUX1 ou UX, elles peuvent être implantées soit en limite séparative si les mesures indispensables pour éviter la propagation des incendies sont prises (murs coupe-feu), soit à plus de 5 m. de cette limite,
- Si la parcelle voisine n'est pas en zone AUX1 ou UX, elles doivent être implantées à 10 m de la limite séparative.

Les règles d'implantation par rapport aux limites séparatives ne sont pas applicables aux ouvrages (postes de transformation, de répartition, etc., postes de détente, gaz, autocommutateurs, constructions annexes, clôtures, abris bus, etc.) dont la construction est envisagée par les services publics ou leurs concessionnaires (EDF, GDF, opérateurs de télécommunications, TDF, services de voirie).

ARTICLE AUX2 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé.

ARTICLE AUX2 9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE AUX2 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

ARTICLE AUX2 11 - ASPECT EXTERIEUR

Non réglementé.

ARTICLE AUX2 12 - STATIONNEMENT

Non réglementé.

ARTICLE AUX2 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS. ESPACES BOISES CLASSES

Non réglementé.

ARTICLE AUX2 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.

TITRE 4
DISPOSITIONS
APPLICABLES AUX
ZONES AGRICOLES

CHAPITRE I DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A

CARACTERE DE LA ZONE A

C'est une zone de richesses naturelles qu'il convient de protéger intégralement en raison de la valeur agricole des terres.

Elle comprend un secteur Ai, soumis au risque d'inondation, à l'intérieur duquel les occupations et utilisations du sol sont soumises au P.P.R.I.

La zone A est également affectée par les aléas modélisés selon les conditions actuelles d'écoulement, de la crue de 1840.

Elle comprend en outre un secteur Av, correspondant aux zones de vignoble de la commune.

RAPPELS

L'édification des clôtures est soumise à déclaration (articles L 421-4 et R.421-12 du Code de l'Urbanisme).

Les travaux, installations et aménagements sont soumis au permis d'aménager ou à la déclaration préalable prévus aux articles R.421-19 à R.421-25 du Code de l'Urbanisme.

Dans les espaces boisés classés figurant au plan (article L 130.1 du Code de l'Urbanisme - cf. annexe 2 du règlement) les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation et les demandes de défrichement sont irrecevables.

Au terme des articles L.531-14 à L.531-16 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 (39, rue Vannerie - 21000 DIJON ; Tél. : 03.80.68.50.18 ou 03.80.68.50.20).

ARTICLE A 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol qui ne sont pas nécessaires au service public, ou d'intérêt collectif, et à l'exploitation agricole (y-compris affouillements et remblais visés à l'article R.442-2c), **sauf en secteur Av**, dans lequel seuls sont autorisées les occupations et utilisations du sol nécessaires au service public, ou d'intérêt collectif.

ARTICLE A 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

Les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions particulières définies ci-dessous :

- 1 - 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 de l'exploitation.
- 2 - La reconstruction sur le même terrain d'un bâtiment de même destination et de même surface de plancher hors oeuvre nette est autorisée en cas de destruction par sinistre.

Zone A

3 - Les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (antennes de télécommunications, châteaux d'eau, éoliennes, infrastructures,...) ne sont admises que si elles ne compromettent pas le caractère agricole de la zone.

4 - Les exhaussements et affouillements du sol ne sont admis qu'à condition d'être directement liés et nécessaires aux occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone.

5 - Les constructions ou installations agricoles (élevages, silos, fumières...) doivent respecter un éloignement de 50 ou 100 mètres par rapport aux zones urbanisées, selon la législation spécifique à laquelle ils sont soumis (règlement sanitaire départemental ou installations classées soumises à déclaration ou à autorisation).

Dans le secteur Ai, les constructions et installations sont admises à la condition de respecter les prescriptions édictées par le Plan de Prévention des Risques Naturels d'Inondation (P.P.R.I.) approuvé le 30 avril 1991.

En outre, à l'intérieur des périmètres d'aléas de la crue de 1840 établis en Novembre 2008 dans le cadre des études PPRI sur la base des conditions actuelles d'écoulement, et délimités sur les plans de zonage, il convient de se reporter à l'annexe "inondation" du P.L.U.

En outre, dans le secteur Av (viticole), les seules constructions, occupations et utilisations du sol autorisées, sont celles qui sont directement liées et nécessaires au service public, ou d'intérêt collectif.

Lorsqu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme à un ou plusieurs articles du règlement applicable à la zone, l'autorisation, par exception au règlement ci-après, peut être accordée pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de ces immeubles avec lesdits articles, ou qui sont sans effet à leur égard, (sous réserve évidemment de la conformité aux autres articles du règlement et aux autres dispositions éventuellement applicables à la zone).

ARTICLE A 3 - ACCES ET VOIRIE

I - Accès

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

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à :

- dégager la visibilité vers la voie,
- permettre aux véhicules d'entrer et de sortir sans gêner la circulation générale sur la voie.

II - VOIRIE

Les voies publiques et privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques et privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les voies publiques et privées se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

ARTICLE A 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 - EAU POTABLE

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

Zone A

L'utilisation d'eau par forage ou puisage est acceptée pour tout autre usage que domestique à condition d'être déconnecté du réseau public d'alimentation.

L'utilisation d'une eau autre que celle du réseau communal de distribution d'eau potable est autorisée à la condition que les deux réseaux soient strictement séparés. Le prélèvement d'eau dans le milieu naturel par puisage ou forage est soumis aux dispositions de la loi sur l'eau du 03/01/1992.

2 - ASSAINISSEMENT

2-1 - EAUX USÉES

Toute construction ou installation à usage d'habitation ou d'activité, à l'exception des bâtiments agricoles, doit être raccordée au réseau public d'assainissement, lorsqu'il existe.

En cas d'impossibilité technique ou à défaut de réseau public, un dispositif d'assainissement autonome est admis sous réserve du respect de la réglementation en vigueur. Dans le deuxième cas, il doit 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 des activités de toute nature dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à une autorisation de la collectivité propriétaire du réseau en application de l'article L.1331-10 du Code de la Santé Publique.

Les effluents d'élevage ou viticoles seront traités selon la législation spécifique en vigueur.

L'évacuation des eaux ménagères et effluents non traités dans les fossés, cours d'eau ou égout pluviaux est interdite.

2-2 - EAUX PLUVIALES

Toute construction ou installation à usage d'habitation ou d'activité doit être raccordée au réseau public d'eaux pluviales s'il existe.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive des bénéficiaires d'autorisation d'occuper ou d'utiliser le sol. Ceux-ci doivent réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

ARTICLE A 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

Non réglementé.

ARTICLE A 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

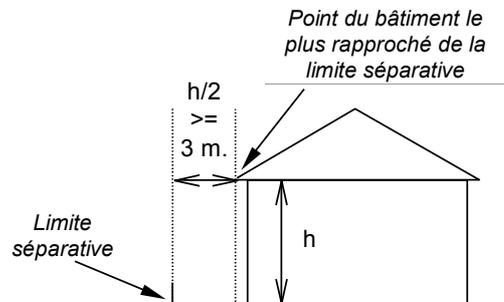
Les constructions devront respecter un recul minimum de 10 m par rapport aux limites d'emprise de toutes les voies.

Les extensions peuvent s'implanter en continuité de l'existant, si celui-ci ne respecte pas la règle ci-dessus.

Les règles d'implantation par rapport aux voies ne sont pas applicables aux ouvrages (postes de transformation, de répartition, etc., postes de détente, gaz, autocommutateurs, constructions annexes, clôtures, etc....) dont la construction est envisagée par les services publics ou leurs concessionnaires (EDF, GDF, opérateurs de télécommunications, TDF, services de voirie).

ARTICLE A 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

A 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 (distance = hauteur divisée par deux).



Les extensions peuvent s'implanter en continuité de l'existant, si celui-ci ne respecte pas la règle ci-dessus.

Les règles d'implantation par rapport aux limites séparatives ne sont pas applicables aux ouvrages (postes de transformation, de répartition, etc., postes de détente, gaz, autocommutateurs, constructions annexes, clôtures, abris bus, etc...) dont la construction est envisagée par les services publics ou leurs concessionnaires (EDF, GDF, opérateurs de télécommunications, TDF, services de voirie).

ARTICLE A 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé.

ARTICLE A 9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE A 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions à usage d'habitation, mesurée à partir du terrain naturel avant terrassements jusqu'à l'égout du toit, ne doit pas excéder 6 mètres.

Pour les autres constructions, cette hauteur est limitée à 9 mètres maximum au faîtage.

Il n'est pas fixé de hauteur maximale pour les équipements d'infrastructure (réservoirs, tours hertziennes, pylônes, et silos).

ARTICLE A 11 - ASPECT EXTERIEUR

Par leur aspect extérieur, les constructions ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, des sites et des paysages naturels ou urbains.

Les bâtiments s'adapteront à la morphologie du terrain naturel.

Des dispositions différentes des règles ci-dessous seront possibles lorsqu'elles résulteront d'une création attestant d'un réel dialogue architectural entre le projet et son environnement, ou d'une nécessité technique imposée par l'usage d'énergies renouvelables ou des ressources naturelles et/ou de procédés, techniques, et dispositifs écologiques.

Les bâtiments publics, d'équipement collectif et d'infrastructure, peuvent déroger à tout ou partie des règles architecturale édictées à l'article 11.

CONSTRUCTIONS A USAGE PRINCIPAL D'HABITATION ET LEURS EXTENSIONS

Pour les constructions à usage d'habitation :

1. Couverture

- La couverture des bâtiments principaux sera constituée d'une toiture à deux pans ou d'un jeu de toitures à deux pans. Les toitures terrasses sont interdites.

- Les toitures à croupes seront autorisées lorsque la longueur de faitage est d'au moins 30% de la longueur totale du bâtiment, avec un minimum de 4 m. Les toitures à demies-croupes sont interdites.

- La pente des toits des bâtiments principaux sera comprise entre 30 et 45%.

Sont interdits :

- Tous types de lucarnes,
- Les toitures terrasses,
- Les toitures à un seul pan couvrant la totalité des bâtiments principaux.
- *Les toitures dites "en pointe de diamant" (pyramidales) sont interdites, sauf sur les parties des bâtiments dont la surface est inférieure à 16 m².*

Sont admis :

- Les baies, plus hautes que larges, intégrées à la pente du toit sans saillie,
- Les extensions de bâtiments existants avec une pente de toit identique à celle du bâtiment initial. *Les galeries et vérandas pourront toutefois présenter une pente plus faible, et les vérandas pourront comporter une couverture réalisée au moyen de matériaux différents de ceux du bâtiment principal.*

2. Matériaux de couverture

- La couverture sera réalisée au moyen de tuiles rhodaniennes ou canal. L'emploi de tout autre matériau de terre cuite ou béton, qui, par son aspect rappelle les matériaux traditionnels de la région sera autorisé.

- Quel que soit le matériau de couverture utilisé, sa couleur devra rappeler celle des matériaux traditionnels de la région, soit rouge nuancé ou paille.

Sont interdits :

- L'emploi de matériaux de couleur vive ou de ton brun foncé uniforme,
- L'emploi de bardeaux d'asphalte ou de tout matériau similaire d'aspect,
- L'emploi de tout matériau ayant l'aspect de la tôle ondulée peinte ou galvanisée,
- L'emploi d'ondes de fibrociment ou de tout matériau d'aspect similaire, non recouvert de tuiles tige de botte,
- L'emploi de tuiles mécaniques plates ou trop faiblement ondulées,
- L'emploi de bacs aciers ou de tout matériau similaire d'aspect, sur les constructions à usage d'habitation.

Sont admis :

- Une couleur, un aspect de matériau et des pentes différentes pour les extensions de bâtiments existants lorsque la toiture existante n'est pas conforme aux règles définies ci-dessus ; elles devront être conformes à celles du bâtiment principal, en particulier les toits à forte pente pourront être recouverts de tuiles bourguignonnes de préférence, ou de tuiles mécaniques plates, de couleur rouge nuancé.

3. Parements et couleurs de façades

L'emploi à nu de matériaux normalement destinés à être recouverts, tels que carreaux de plâtre, agglomérés, briques creuses, est interdit, ainsi que les imitations de matériaux, tels que fausses briques, fausses pierres, faux pans de bois.

Les enduits gris ciment et les parements de façade peints de couleur vive ou claire sont interdits.

Les enduits et les parements de façade pourront être de ton chaud et de couleur pastel. Dans les autres cas, ils devront par leur couleur rappeler les enduits traditionnels de la région.

4. Façades

Les baies devront présenter des proportions rectangulaires étirées en hauteur.

5. Bâtiments annexes

Les façades et toitures des bâtiments annexes, bûchers, garages, barbecue, etc. seront traitées dans le même esprit que le bâtiment principal ou en bois.

6. Clôtures

Lorsqu'elles sont prévues, les clôtures sur espace public devront être réalisées à l'alignement :

- au moyen d'un mur de maçonnerie enduit ou en pierre traité dans le même esprit que les façades, de 0,60 m de hauteur minimum, et d'une hauteur maximum de 2 m.

Ce mur pourra être recouvert de tuiles ou surmonté d'une grille à barreaudage vertical ou d'une palissade en bois. Dans ces deux derniers cas, la hauteur totale de l'ensemble mur+grille ou palissade n'excédera pas 2 mètres.

Les murs préfabriqués sont interdits.

- au moyen d'une haie vive doublée ou non d'un grillage noyé dans la haie.

Dans tous les cas, on recherchera une forme simple des barreaudages, portes et portails donnant sur l'espace public.

7. Adaptations des constructions au terrain naturel

La conception des constructions devra être adaptée à la morphologie du terrain naturel. Les différences de niveau seront rattrapées par des murs de soutènement.

8. Extension et aménagements des bâtiments existants non conformes :

Des dispositions différentes des règles du présent article pourront être autorisées pour des extensions ou aménagements de bâtiments existants eux-mêmes non conformes à ces règles.

AUTRES CONSTRUCTIONS

Est interdit l'emploi extérieur à nu de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts, d'un parement ou d'un enduit tels que carreaux de plâtre, briques creuses, agglomérés de ciment, ainsi que les imitations de matériaux telles que fausses briques, fausses pierres et faux pans de bois.

Est interdite toute construction de caractère provisoire ou définitif, réalisée avec des matériaux de rebut.

Les parements de façade devront par leur couleur rappeler les matériaux traditionnels de la région, et être en harmonie avec l'environnement naturel.

Toitures

Elles seront à deux pans ou consisteront en une combinaison de plusieurs pans.

Les toitures comporteront une pente minimale de 20%.

Les couvertures seront exécutées au moyen de matériaux rappelant les teintes traditionnelles de la région.

Sont interdites les toitures à un seul pan couvrant la totalité du bâtiment, sauf pour les bâtiments annexes de faible superficie (moins de 20 m²).

Est interdit l'emploi de matériaux ayant l'aspect de la tôle ondulée brute et du fibrociment teinte naturelle. Pour les bâtiments d'activités seront préférés les bardages couleurs ou bardages bois permettant une meilleure intégration au paysage.

Des dispositions différentes des règles des paragraphes ci-avant pourront être autorisées pour des extensions ou aménagements de bâtiments existants eux-mêmes non conformes à ces règles.

Il n'est pas fixé de règles pour les ouvrages d'infrastructure type transformateurs qui devront cependant être d'un volume simple et d'une teinte sombre uniforme afin qu'ils se fondent dans leur environnement.

ARTICLE A 12 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies publiques. Il devra correspondre aux besoins des occupations ou utilisations du sol.

ARTICLE A 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES

Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme (cf. annexe 2 du règlement).

Si les bâtiments, installations et dépôts sont de nature, par leur volume ou leur couleur, à compromettre le caractère des lieux avoisinants, peut être prescrite la plantation d'écrans végétaux.

ARTICLE A 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.

TITRE 5
DISPOSITIONS
APPLICABLES AUX
ZONES NATURELLES

CHAPITRE I DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N

CARACTERE DE LA ZONE N

Cette zone naturelle non équipée doit être protégée en raison de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt esthétique, historique et écologique.

Elle comporte les secteurs suivants :

- N_L : zone naturelle destinée à recevoir des équipements légers d'accueil d'activités sportives, de loisirs ou de détente. Il s'agit essentiellement d'une "zone verte de loisirs" (dont N_{Li}, secteur inondable).
- N_S : zone d'accueil d'équipements à vocation sportive, culturelle et de loisirs
- N_C : secteur de camping
- Ni, secteur soumis au risque d'inondation, à l'intérieur duquel les occupations et utilisations du sol sont soumises au P.P.R.I.
La zone N est également affectée par les aléas modélisés selon les conditions actuelles d'écoulement, de la crue de 1840.
- Nx : secteur autorisant les remblais et déblais en application des mesures compensatoires imposées par la loi sur l'eau.

RAPPELS

L'édification des clôtures est soumise à déclaration (articles L 421-4 et R.421-12 du Code de l'Urbanisme).

Les travaux, installations et aménagements sont soumis au permis d'aménager ou à la déclaration préalable prévus aux articles R.421-19 à R.421-25 du Code de l'Urbanisme.

Les démolitions sont soumises à permis de démolir à l'intérieur des périmètres délimités aux abords du monument historique du château d'Estours.

Dans les espaces boisés classés figurant au plan (article L 130.1 du Code de l'Urbanisme - cf. annexe 2 du règlement) les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation et les demandes de défrichement sont irrecevables.

Au terme des articles L.531-14 à L.531-16 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 (39, rue Vannerie - 21000 DIJON ; Tél. : 03.80.68.50.18 ou 03.80.68.50.20).

ARTICLE N 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Les constructions à usage d'habitation, sauf cas autorisés en secteurs N_L, N_C et N_S.
- Les constructions à usage de bureaux ou de services, sauf cas autorisés en secteurs N_L, N_C et N_S.

Zone N

- les constructions et installations à usage commercial, hôtelier ou de restauration, sauf cas autorisés en secteur N_C.
- les constructions et installations à usage artisanal ou industriel,
- les entrepôts,
- les constructions et installations à usage agricole ou forestier, à l'exception des abris ouverts nécessaires au bétail,
- *les démolitions susceptibles de nuire à la qualité architecturale de la zone, à l'intérieur des périmètres délimités aux abords du monument historique du Château d'Estours,*
- les parcs d'attraction, aires de jeux et de sports ouverts au public, **sauf en secteurs N_L et N_S.**
- les exhaussements et affouillements du sol au sens des articles R.421-19 à R.421-25 du Code de l'Urbanisme, sauf cas autorisés en secteurs N_C, N_L, N_S, N_X, et en secteur de carrières.
- les aires de stationnement, dépôts de véhicules, garages collectifs de caravanes, sauf cas autorisés en secteurs N_C, N_L et N_S.
- le stationnement des caravanes isolées, les terrains de camping et les habitations légères de loisirs, **sauf en secteur N_C.**
- les carrières, **sauf sur les secteurs identifiés aux plans de zonage par une trame spécifique.**

ARTICLE N 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

Pour les constructions existantes, ne sont admis que :

- les aménagements et extensions mesurées, dans la limite de 20% de la SHON du bâtiment existant,
- la reconstruction après sinistre sur le même terrain, d'un bâtiment de même destination,
- les créations d'annexes fonctionnelles (abris de jardin, garages et annexes), *dans la limite de 20% de la SHON du bâtiment principal existant, et prenant place à l'intérieur d'un périmètre de 30 m de rayon, défini autour du bâtiment principal existant.*

La superficie maximale des abris ouverts nécessaires au bétail ne pourra excéder 50 m².

Dans le secteur Ni , les constructions et installations sont admises à la condition de respecter les prescriptions édictées par le Plan de Prévention des Risques Naturels d'Inondation (P.P.R.I.) approuvé le 30 avril 1991.

En outre, à l'intérieur des périmètres d'aléas de la crue de 1840 établis en Novembre 2008 dans le cadre des études PPRI sur la base des conditions actuelles d'écoulement, et délimités sur les plans de zonage, il convient de se reporter à l'annexe "inondation" du P.L.U.

Dans le secteur N_L :

- Les bâtiments et installations admis en secteur N_L (bâtiments fonctionnels, habitations, bureaux, locaux de direction ou de surveillance, services...) doivent être directement liées et nécessaires aux occupations et utilisations du sol suivantes :

- l'aménagement et le fonctionnement des équipements de sports et loisirs,
- la réalisation d'équipements d'infrastructures ou d'équipements collectifs, ainsi que les ouvrages techniques nécessaires à l'exploitation des services publics,

- Pour les constructions existantes dont l'usage n'est pas lié aux activités ci-dessus (détente, sports et loisirs, équipements publics), ne sont admis que :

- les aménagements et extensions mesurées dans la limite de 20% de la SHON du bâtiment existant,

- les changements de destination,
- la reconstruction après sinistre sur le même terrain, d'un bâtiment de même destination,
- la création de leurs annexes fonctionnelles (abris de jardin, garages et annexes).

Dans le secteur N_c :

- Les bâtiments et installations admis en secteur N_c (bâtiments fonctionnels, habitations, bureaux, locaux de direction ou de surveillance, services...) doivent être directement liées et nécessaires aux occupations et utilisations du sol suivantes :

- l'aménagement et le fonctionnement des terrains de camping et de stationnement de caravanes,
- la réalisation d'équipements d'infrastructures ou d'équipements collectifs, ainsi que les ouvrages techniques nécessaires à l'exploitation des services publics,

- Pour les constructions existantes dont l'usage n'est pas lié aux activités ci-dessus (détente, camping, équipements publics), ne sont admis que :

- les aménagements et extensions mesurées dans la limite de 20% de la SHON du bâtiment existant,
- les changements de destination,
- la reconstruction après sinistre sur le même terrain, d'un bâtiment de même destination,
- la création de leurs annexes fonctionnelles (abris de jardin, garages et annexes).

Dans le secteur N_s :

- Les bâtiments et installations admis en secteur N_s (bâtiments fonctionnels, habitations, bureaux, locaux de direction ou de surveillance, services...) doivent être directement liées et nécessaires aux occupations et utilisations du sol suivantes :

- l'aménagement et le fonctionnement des équipements et bâtiments collectifs à vocation socioculturelle ou sportive, et les installations de détente ou de sports et loisirs,
- la réalisation d'équipements d'infrastructures ou d'équipements collectifs, ainsi que les ouvrages techniques nécessaires à l'exploitation des services publics,

- Pour les constructions existantes dont l'usage n'est pas lié aux activités ci-dessus (activités socioculturelles, détente, sports et loisirs, équipements publics), ne sont admis que :

- les aménagements et extensions mesurées dans la limite de 20% de la SHON du bâtiment existant ,
- les changements de destination,
- la reconstruction après sinistre sur le même terrain, d'un bâtiment de même destination,
- la création de leurs annexes fonctionnelles (abris de jardin, garages et annexes).

En outre, dans le secteur N_x :

- Les exhaussements et affouillements du sol sont autorisés lorsqu'ils permettent la réalisation des mesures compensatoires exigées en application de la loi sur l'eau.

Dans le secteur d'extraction de matériaux porté aux plans de zonage, les carrières, ainsi que les occupations et utilisations du sol liées et nécessaires à leur activité sont autorisées, sous réserve que le site soit remis en état à l'issue de l'exploitation des espaces concernés.

Lorsqu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme à un ou plusieurs articles du règlement applicable à la zone, l'autorisation, par exception au règlement ci-après, peut être accordée pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de ces immeubles avec lesdits articles, ou qui sont sans effet à leur égard, (sous réserve évidemment de la conformité aux autres articles du règlement et aux autres dispositions éventuellement applicables à la zone).

ARTICLE N 3 - ACCES ET VOIRIE

I - ACCÈS

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

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à :

- dégager la visibilité vers la voie,
- permettre aux véhicules d'entrer et de sortir sans gêner la circulation générale sur la voie.

II - VOIRIE

Les voies publiques et privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques et privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les voies publiques et privées se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

ARTICLE N 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 - EAU POTABLE

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

L'utilisation d'eau par forage ou puisage est acceptée pour tout autre usage que domestique à condition d'être déconnecté du réseau public d'alimentation.

L'utilisation d'une eau autre que celle du réseau communal de distribution d'eau potable est autorisée à la condition que les deux réseaux soient strictement séparés. Le prélèvement d'eau dans le milieu naturel par puisage ou forage est soumis aux dispositions de la loi sur l'eau du 03/01/1992.

2 - ASSAINISSEMENT

2-1 - EAUX USÉES

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

En cas d'impossibilité technique ou à défaut de réseau public, un dispositif d'assainissement autonome est admis sous réserve du respect de la réglementation en vigueur. Dans le deuxième cas, il doit 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 des activités de toute nature dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à une autorisation de la collectivité propriétaire du réseau en application de l'article L 1331-10 du Code de la Santé Publique.

L'évacuation des eaux ménagères et effluents non traités dans les fossés, cours d'eau ou égout pluviaux est interdite.

2-2 - EAUX PLUVIALES

Toute construction ou installation à usage d'habitation ou d'activité doit être raccordée au réseau public d'eaux pluviales s'il existe.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive des bénéficiaires d'autorisation d'occuper ou d'utiliser le sol. Ceux-ci doivent réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

ARTICLE N 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

Non réglementé.

ARTICLE N 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

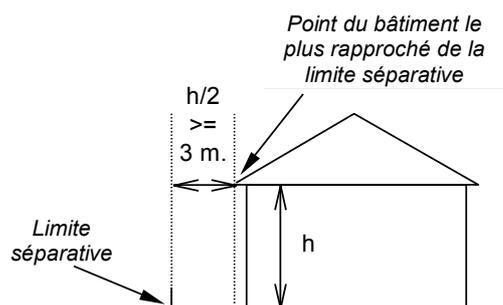
Les constructions seront soumises à un recul minimal de 10 m par rapport aux limites d'emprise publique.

Les extensions peuvent s'implanter en continuité de l'existant, si celui-ci ne respecte pas la règle ci-dessus.

Les règles d'implantation par rapport aux voies ne sont pas applicables aux ouvrages (postes de transformation, de répartition, etc., postes de détente, gaz, autocommutateurs, constructions annexes, clôtures, etc....) dont la construction est envisagée par les services publics ou leurs concessionnaires (EDF, GDF, opérateurs de télécommunications, TDF, services de voirie).

ARTICLE N 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

A 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 (distance = hauteur divisée par deux).



Les extensions peuvent s'implanter en continuité de l'existant, si celui-ci ne respecte pas la règle ci-dessus.

Les règles d'implantation par rapport aux limites séparatives ne sont pas applicables aux ouvrages (postes de transformation, de répartition, etc., postes de détente, gaz, autocommutateurs, constructions annexes, clôtures, abris bus, etc....) dont la construction est envisagée par les services publics ou leurs concessionnaires (EDF, GDF, opérateurs de télécommunications, TDF, services de voirie).

ARTICLE N 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé.

ARTICLE N 9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE N 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions mesurée à partir du terrain naturel avant terrassements jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus, ne doit pas excéder 2 niveaux (R + 1 ou R + combles), et 9 m au faîtage.

Il n'est pas fixé de hauteur maximale pour les équipements d'infrastructure (réservoirs, tours hertziennes, pylônes, etc.).

ARTICLE N 11 - ASPECT EXTERIEUR

Par leur aspect extérieur, les constructions ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, des sites et des paysages naturels ou urbains.

Les bâtiments s'adapteront à la morphologie du terrain naturel.

Des dispositions différentes des règles ci-dessous seront possibles lorsqu'elles résulteront d'une création attestant d'un réel dialogue architectural entre le projet et son environnement, ou d'une nécessité technique imposée par l'usage d'énergies renouvelables ou des ressources naturelles et/ou de procédés, techniques, et dispositifs écologiques.

Les bâtiments publics, d'équipement collectif et d'infrastructure, peuvent déroger à tout ou partie des règles architecturale édictées à l'article 11.

CONSTRUCTIONS A USAGE PRINCIPAL D'HABITATION ET LEURS EXTENSIONS

Pour les constructions à usage d'habitation :

1. Couverture

- La couverture des bâtiments principaux sera constituée d'une toiture à deux pans ou d'un jeu de toitures à deux pans. Les toitures terrasses sont interdites.

- Les toitures à croupes seront autorisées lorsque la longueur de faîtage est d'au moins 30% de la longueur totale du bâtiment, avec un minimum de 4 m. Les toitures à demies-croupes sont interdites.

- La pente des toits des bâtiments principaux sera comprise entre 30 et 45%.

Sont interdits :

- Tous types de lucarnes,
- Les toitures terrasses,
- Les toitures à un seul pan couvrant la totalité des bâtiments principaux.
- *Les toitures dites "en pointe de diamant" (pyramidales) sont interdites, sauf sur les parties des bâtiments dont la surface est inférieure à 16 m².*

Sont admis :

- Les baies, plus hautes que larges, intégrées à la pente du toit sans saillie,
- Les extensions de bâtiments existants avec une pente de toit identique à celle du bâtiment initial. *Les galeries et vérandas pourront toutefois présenter une pente plus faible, et les vérandas pourront comporter une couverture réalisée au moyen de matériaux différents de ceux du bâtiment principal.*

2. Matériaux de couverture

- La couverture sera réalisée au moyen de tuiles rhodaniennes ou canal. L'emploi de tout autre matériau de terre cuite ou béton, qui, par son aspect rappelle les matériaux traditionnels de la région sera autorisé.

- Quel que soit le matériau de couverture utilisé, sa couleur devra rappeler celle des matériaux traditionnels de la région, soit rouge nuancé ou paille.

Sont interdits :

- L'emploi de matériaux de couleur vive ou de ton brun foncé uniforme,
- L'emploi de bardeaux d'asphalte ou de tout matériau similaire d'aspect,
- L'emploi de tout matériau ayant l'aspect de la tôle ondulée peinte ou galvanisée,
- L'emploi d'ondes de fibrociment ou de tout matériau d'aspect similaire, non recouvert de tuiles tige de botte,
- L'emploi de tuiles mécaniques plates ou trop faiblement ondulées,
- L'emploi de bacs aciers ou de tout matériau similaire d'aspect, sur les constructions à usage d'habitation.

Sont admis :

- Une couleur, un aspect de matériau et des pentes différentes pour les extensions de bâtiments existants lorsque la toiture existante n'est pas conforme aux règles définies ci-dessus ; elles devront être conformes à celles du bâtiment principal, en particulier les toits à forte pente pourront être recouverts de tuiles bourguignonnes de préférence, ou de tuiles mécaniques plates, de couleur rouge nuancé.

3. Parements et couleurs de façades

L'emploi à nu de matériaux normalement destinés à être recouverts, tels que carreaux de plâtre, agglomérés, briques creuses, est interdit, ainsi que les imitations de matériaux, tels que fausses briques, fausses pierres, faux pans de bois.

Les enduits gris ciment et les parements de façade peints de couleur vive ou claire sont interdits.

Les enduits et les parements de façade pourront être de ton chaud et de couleur pastel. Dans les autres cas, ils devront par leur couleur rappeler les enduits traditionnels de la région.

4. Façades

Les baies devront présenter des proportions rectangulaires étirées en hauteur.

5. Bâtiments annexes

Les façades et toitures des bâtiments annexes, bûchers, garages, barbecue, etc. seront traitées dans le même esprit que le bâtiment principal ou en bois.

6. Clôtures

Lorsqu'elles sont prévues, les clôtures sur espace public devront être réalisées à l'alignement :

- au moyen d'un mur de maçonnerie enduit ou en pierre traité dans le même esprit que les façades, de 0,60 m de hauteur minimum, et d'une hauteur maximum de 2 m.

Ce mur pourra être recouvert de tuiles ou surmonté d'une grille à barreaudage vertical ou d'une palissade en bois. Dans ces deux derniers cas, la hauteur totale de l'ensemble mur+grille ou palissade n'excédera pas 2 mètres.

Les murs préfabriqués sont interdits.

- au moyen d'une haie vive doublée ou non d'un grillage noyé dans la haie.

Dans tous les cas, on recherchera une forme simple des barreaudages, portes et portails donnant sur l'espace public.

7. Adaptations des constructions au terrain naturel

La conception des constructions devra être adaptée à la morphologie du terrain naturel. Les différences de niveau seront rattrapées par des murs de soutènement.

8. Extension et aménagements des bâtiments existants non conformes :

Des dispositions différentes des règles du présent article pourront être autorisées pour des extensions ou aménagements de bâtiments existants eux-mêmes non conformes à ces règles.

AUTRES CONSTRUCTIONS

Est interdit l'emploi extérieur à nu de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts, d'un parement ou d'un enduit tels que carreaux de plâtre, briques creuses, agglomérés de ciment, ainsi que les imitations de matériaux telles que fausses briques, fausses pierres et faux pans de bois.

Est interdite toute construction de caractère provisoire ou définitif, réalisée avec des matériaux de rebut.

Les parements de façade devront par leur couleur rappeler les matériaux traditionnels de la région, et être en harmonie avec l'environnement naturel.

Toitures

Elles seront à deux pans ou consisteront en une combinaison de plusieurs pans.

Les toitures comporteront une pente minimale de 20%.

Les couvertures seront exécutées au moyen de matériaux rappelant les teintes traditionnelles de la région.

Sont interdites les toitures à un seul pan couvrant la totalité du bâtiment, sauf pour les bâtiments annexes de faible superficie (moins de 20 m²).

Est interdit l'emploi de la tôle ondulée brute et du fibrociment teinte naturelle. Pour les bâtiments d'activités seront préférés les bardages couleurs ou bardages bois permettant une meilleure intégration au paysage.

Des dispositions différentes des règles des paragraphes ci-avant pourront être autorisées pour des extensions ou aménagements de bâtiments existants eux-mêmes non conformes à ces règles.

Il n'est pas fixé de règles pour les ouvrages d'infrastructure type transformateurs qui devront cependant être d'un volume simple et d'une teinte sombre uniforme afin qu'ils se fondent dans leur environnement.

En secteurs NL ou NLi, les toitures plates et les toitures terrasses sont également autorisées

ARTICLE N 12 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies publiques. Il devra correspondre aux besoins des occupations ou utilisations du sol.

ARTICLE N 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS. ESPACES BOISES CLASSES

Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme (cf. annexe 2 du règlement).

Si les bâtiments, installations et dépôts sont de nature, par leur volume ou leur couleur, à compromettre le caractère des lieux avoisinants, peut être prescrite la plantation d'écrans végétaux.

ARTICLE N 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.

CHAPITRE II DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE NHL

CARACTERE DE LA ZONE NHL

La zone NHL correspond à des sites partiellement bâtis, à forte dominante agricole, de taille et de capacité d'accueil limitées, pouvant admettre certaines constructions à la condition qu'elles ne portent atteinte ni à la préservation des sols agricoles et forestiers ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages.

Le changement de destination est autorisé.

La zone NHL comprend des habitations isolées, situées à l'intérieur des espaces agricole, et incompatibles de par leur nature avec l'article R.123-7 du Code de l'Urbanisme.

RAPPELS

L'édification des clôtures est soumise à déclaration (articles L 421-4 et R.421-12 du Code de l'Urbanisme).

Les travaux, installations et aménagements sont soumis au permis d'aménager ou à la déclaration préalable prévus aux articles R.421-19 à R.421-25 du Code de l'Urbanisme.

Dans les espaces boisés classés figurant au plan (article L 130.1 du Code de l'Urbanisme - cf. annexe 2 du règlement) les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation et les demandes de défrichement sont irrecevables.

Au terme des articles L.531-14 à L.531-16 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 (39, rue Vannerie - 21000 DIJON ; Tél. : 03.80.68.50.18 ou 03.80.68.50.20).

ARTICLE NHL 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

Toute nouvelle construction ou installation à usage :

- d'habitation,
- de bureaux ou services, commercial, d'hôtellerie-restauration, artisanal, industriel ou d'entrepôts,
- d'exploitation forestière,
- de parcs d'attractions, d'aires de jeux et de sports ouverts au public,
- d'aires de stationnement, de dépôts de véhicules, de garages collectifs de caravanes,
- de stationnement de caravanes isolées, de terrains de camping, d'habitations légères de loisirs,
- de carrières,
- agricoles,
- les démolitions susceptibles de nuire à la qualité architecturale de la zone.

ARTICLE NHL 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

- Pour les constructions et installations existantes, ne sont admis que :
 - les aménagements et extensions mesurées, dans la limite de 20% de la SHON du bâtiment existant,
 - les changements de destination,
 - la reconstruction après sinistre sur le même terrain, d'un bâtiment de même destination et de même surface hors œuvre nette,
 - la création d'annexes fonctionnelles (abris de jardin, garages et annexes), *dans la limite de 20% de la SHON du bâtiment principal existant.*

- Les occupations et utilisations du sol ne sont admises que dans la mesure où elles ne sont pas susceptibles d'induire des nuisances ou des dangers incompatibles avec le voisinage ou l'environnement,

- Les occupations et utilisations du sol ne sont admises que dans la mesure où elles ne sont pas susceptibles de porter atteinte à la préservation des sols agricoles et forestiers ou à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages, et à la pérennité des activités agricoles.

- Lorsqu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme à un ou plusieurs articles du règlement applicable à la zone, l'autorisation, par exception au règlement ci-après, peut être accordée pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de ces immeubles avec lesdits articles, ou qui sont sans effet à leur égard, (sous réserve évidemment de la conformité aux autres articles du règlement et aux autres dispositions éventuellement applicables à la zone).

ARTICLE NHL 3 - ACCES ET VOIRIE

I - Accès

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

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à :

- dégager la visibilité vers la voie,
- permettre aux véhicules d'entrer et de sortir sans gêner la circulation générale sur la voie.

II - Voirie

Les voies publiques et privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques et privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les voies publiques et privées se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

ARTICLE NHL 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 - EAU POTABLE

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

Zone NHL

L'utilisation d'eau par forage ou puisage est acceptée pour tout autre usage que domestique à condition d'être déconnecté du réseau public d'alimentation.

L'utilisation d'une eau autre que celle du réseau communal de distribution d'eau potable est autorisée à la condition que les deux réseaux soient strictement séparés. Le prélèvement d'eau dans le milieu naturel par puisage ou forage est soumis aux dispositions de la loi sur l'eau du 03/01/1992.

2 - ASSAINISSEMENT

2-1 - EAUX USÉES

Toute construction ou installation à usage d'habitation ou d'activité, à l'exception des bâtiments agricoles, doit être raccordée au réseau public d'assainissement, s'il existe.

En cas d'impossibilité technique ou à défaut de réseau public, un dispositif d'assainissement autonome est admis sous réserve du respect de la réglementation en vigueur. Dans le deuxième cas, il doit 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 des activités de toute nature dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à une autorisation de la collectivité propriétaire du réseau en application de l'article L.1331-10 du Code de la Santé Publique.

2-2 - EAUX PLUVIALES

Toute construction ou installation à usage d'habitation ou d'activité doit être raccordée au réseau public d'eaux pluviales s'il existe.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive des bénéficiaires d'autorisation d'occuper ou d'utiliser le sol. Ceux-ci doivent réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

3 – ELECTRICITÉ ET TÉLÉCOMMUNICATIONS

Les réseaux seront enterrés sauf impératif technique à justifier. Dans ce cas ils seront dissimulés au mieux sur les façades.

ARTICLE NHL 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

La superficie des terrains devra permettre la mise en place d'un dispositif d'assainissement autonome conforme à la législation en vigueur.

ARTICLE NHL 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions seront soumises à un recul minimal de 5 m par rapport aux limites d'emprise publique.

Les extensions peuvent s'implanter en continuité de l'existant, si celui-ci ne respecte pas la règle ci-dessus.

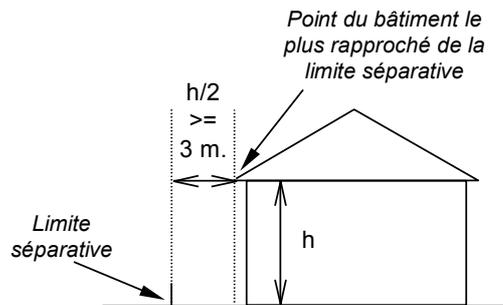
Les règles d'implantation par rapport aux voies ne sont pas applicables aux ouvrages (postes de transformation, de répartition, etc., postes de détente, gaz, autocommutateurs, constructions

Zone NHL

annexes, clôtures, abris bus, etc....) dont la construction est envisagée par les services publics ou leurs concessionnaires (EDF, GDF, opérateurs de télécommunications, TDF, services de voirie).

ARTICLE NHL 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

A 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 (distance = hauteur divisée par deux).



Les extensions peuvent s'implanter en continuité de l'existant, si celui-ci ne respecte pas la règle ci-dessus.

Les règles d'implantation par rapport aux limites séparatives ne sont pas applicables aux ouvrages (postes de transformation, de répartition, etc., postes de détente, gaz, autocommutateurs, constructions annexes, clôtures, abris bus, etc....) dont la construction est envisagée par les services publics ou leurs concessionnaires (EDF, GDF, opérateurs de télécommunications, TDF, services de voirie).

ARTICLE NHL 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé.

ARTICLE NHL 9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE NHL 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions, mesurée à partir du terrain naturel avant terrassements jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus, ne doit pas excéder 2 niveaux (R + 1 ou R + combles), et/ou 9 m au faîçage.

Il n'est pas fixé de hauteur maximale pour les équipements d'infrastructure (réservoirs, tours hertziennes, pylônes, et silos).

ARTICLE NHL 11 - ASPECT EXTERIEUR

Par leur aspect extérieur, les constructions ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, des sites et des paysages naturels ou urbains.

Les bâtiments s'adapteront à la morphologie du terrain naturel.

Des dispositions différentes des règles ci-dessous seront possibles lorsqu'elles résulteront d'une création attestant d'un réel dialogue architectural entre le projet et son environnement, ou d'une nécessité technique imposée par l'usage d'énergies renouvelables ou des ressources naturelles et/ou de procédés, techniques, et dispositifs écologiques.

Les bâtiments publics, d'équipement collectif et d'infrastructure, peuvent déroger à tout ou partie des règles architecturale édictées à l'article 11.

CONSTRUCTIONS A USAGE PRINCIPAL D'HABITATION ET LEURS EXTENSIONS

Pour les constructions à usage d'habitation :

1. Couverture

- La couverture des bâtiments principaux sera constituée d'une toiture à deux pans ou d'un jeu de toitures à deux pans. Les toitures terrasses sont interdites.

- Les toitures à croupes seront autorisées lorsque la longueur de faitage est d'au moins 30% de la longueur totale du bâtiment, avec un minimum de 4 m. Les toitures à demies-croupes sont interdites.

- La pente des toits des bâtiments principaux sera comprise entre 30 et 45%.

Sont interdits :

- Tous types de lucarnes,
- Les toitures terrasses,
- Les toitures à un seul pan couvrant la totalité des bâtiments principaux.
- *Les toitures dites "en pointe de diamant" (pyramidales) sont interdites, sauf sur les parties des bâtiments dont la surface est inférieure à 16 m².*

Sont admis :

- Les baies, plus hautes que larges, intégrées à la pente du toit sans saillie,
- Les extensions de bâtiments existants avec une pente de toit identique à celle du bâtiment initial. *Les galeries et vérandas pourront toutefois présenter une pente plus faible, et les vérandas pourront comporter une couverture réalisée au moyen de matériaux différents de ceux du bâtiment principal.*

2. Matériaux de couverture

- La couverture sera réalisée au moyen de tuiles rhodaniennes ou canal. L'emploi de tout autre matériau de terre cuite ou béton, qui, par son aspect rappelle les matériaux traditionnels de la région sera autorisé.

- Quel que soit le matériau de couverture utilisé, sa couleur devra rappeler celle des matériaux traditionnels de la région, soit rouge nuancé ou paille.

Sont interdits :

- L'emploi de matériaux de couleur vive ou de ton brun foncé uniforme,
- L'emploi de bardeaux d'asphalte ou de tout matériau similaire d'aspect,
- L'emploi de tout matériau ayant l'aspect de la tôle ondulée peinte ou galvanisée,
- L'emploi d'ondes de fibrociment ou de tout matériau d'aspect similaire, non recouvert de tuiles tige de botte,
- L'emploi de tuiles mécaniques plates ou trop faiblement ondulées,
- L'emploi de bacs aciers ou de tout matériau similaire d'aspect, sur les constructions à usage d'habitation.

Sont admis :

Zone NHL

- Une couleur, un aspect de matériau et des pentes différentes pour les extensions de bâtiments existants lorsque la toiture existante n'est pas conforme aux règles définies ci-dessus ; elles devront être conformes à celles du bâtiment principal, en particulier les toits à forte pente pourront être recouverts de tuiles bourguignonnes de préférence, ou de tuiles mécaniques plates, de couleur rouge nuancé.
3. Parements et couleurs de façades
L'emploi à nu de matériaux normalement destinés à être recouverts, tels que carreaux de plâtre, agglomérés, briques creuses, est interdit, ainsi que les imitations de matériaux, tels que fausses briques, fausses pierres, faux pans de bois.
- Les enduits gris ciment et les parements de façade peints de couleur vive ou claire sont interdits.
- Les enduits et les parements de façade pourront être de ton chaud et de couleur pastel. Dans les autres cas, ils devront par leur couleur rappeler les enduits traditionnels de la région.
4. Façades
Les baies devront présenter des proportions rectangulaires étirées en hauteur.
5. Bâtiments annexes
Les façades et toitures des bâtiments annexes, bûchers, garages, barbecue, etc. seront traitées dans le même esprit que le bâtiment principal ou en bois.
6. Clôtures
Lorsqu'elles sont prévues, les clôtures sur espace public devront être réalisées à l'alignement :
- au moyen d'un mur de maçonnerie enduit ou en pierre traité dans le même esprit que les façades, de 0,60 m de hauteur minimum, et d'une hauteur maximum de 2 m.
- Ce mur pourra être recouvert de tuiles ou surmonté d'une grille à barreaudage vertical ou d'une palissade en bois. Dans ces deux derniers cas, la hauteur totale de l'ensemble mur+grille ou palissade n'excédera pas 2 mètres.
- Les murs préfabriqués sont interdits.
- au moyen d'une haie vive doublée ou non d'un grillage noyé dans la haie.
- Dans tous les cas, on recherchera une forme simple des barreaudages, portes et portails donnant sur l'espace public.
7. Adaptations des constructions au terrain naturel
La conception des constructions devra être adaptée à la morphologie du terrain naturel. Les différences de niveau seront rattrapées par des murs de soutènement.
8. Extension et aménagements des bâtiments existants non conformes :
Des dispositions différentes des règles du présent article pourront être autorisées pour des extensions ou aménagements de bâtiments existants eux-mêmes non conformes à ces règles.

AUTRES CONSTRUCTIONS

Est interdit l'emploi extérieur à nu de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts, d'un parement ou d'un enduit tels que carreaux de plâtre, briques creuses, agglomérés de ciment, ainsi que les imitations de matériaux telles que fausses briques, fausses pierres et faux pans de bois.

Est interdite toute construction de caractère provisoire ou définitif, réalisée avec des matériaux de rebut.

Zone NHL

Les parements de façade devront par leur couleur rappeler les matériaux traditionnels de la région, et être en harmonie avec l'environnement naturel.

Toitures

Elles seront à deux pans ou consisteront en une combinaison de plusieurs pans.

Les toitures comporteront une pente minimale de 20%.

Les couvertures seront exécutées au moyen de matériaux rappelant les teintes traditionnelles de la région.

Sont interdites les toitures à un seul pan couvrant la totalité du bâtiment, sauf pour les bâtiments annexes de faible superficie (moins de 20 m²).

Est interdit l'emploi de la tôle ondulée brute et du fibrociment teinte naturelle. Pour les bâtiments d'activités seront préférés les bardages couleurs ou bardages bois permettant une meilleure intégration au paysage.

Des dispositions différentes des règles des paragraphes ci-avant pourront être autorisées pour des extensions ou aménagements de bâtiments existants eux-mêmes non conformes à ces règles.

Il n'est pas fixé de règles pour les ouvrages d'infrastructure type transformateurs qui devront cependant être d'un volume simple et d'une teinte sombre uniforme afin qu'ils se fondent dans leur environnement.

ARTICLE NHL 12 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies publiques. Il devra correspondre aux besoins des occupations ou utilisations du sol.

ARTICLE NHL 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS. ESPACES BOISES CLASSES

Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme (cf. annexe 2 du règlement).

Si les bâtiments ou installations sont de nature, par leur volume ou leur couleur, à compromettre le caractère des lieux avoisinants, peut être prescrite la plantation d'écrans végétaux.

ARTICLE NHL 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.

ANNEXES

ANNEXE N°1

ARTICLES DU CODE DE L'URBANISME DEMEURANT APPLICABLES AU TERRITOIRE COMMUNAL À LA PUBLICATION DU P.L.U.

ARTICLE L 111.9 - L'autorité compétente peut surseoir à statuer dans les conditions définies à l'article L. 111-8 dès la date d'ouverture de l'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique d'une opération, sur les demandes d'autorisation concernant des travaux, constructions ou installations à réaliser sur des terrains devant être compris dans cette opération.

ARTICLE L 111.10 - Lorsque des travaux, des constructions ou des installations sont susceptibles de compromettre ou de rendre plus onéreuse l'exécution de travaux publics, le sursis à statuer peut être opposé, dans les conditions définies à l'article L. 111-8, dès lors que la mise à l'étude d'un projet de travaux publics a été prise en considération par l'autorité compétente et que les terrains affectés par ce projet ont été délimités.

L'autorité compétente peut surseoir à statuer, dans les mêmes conditions, sur les demandes d'autorisation concernant des travaux, constructions ou installations susceptibles de compromettre ou de rendre plus onéreuse la réalisation d'une opération d'aménagement qui a été prise en considération par le conseil municipal ou par l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale compétent, ou dans le périmètre des opérations d'intérêt national, par le représentant de l'Etat dans le département. La délibération du conseil municipal ou de l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale ou l'arrêté de l'autorité administrative qui prend en considération le projet d'aménagement délimite les terrains concernés.

Le sursis à statuer ne peut être prononcé que si l'acte décidant la prise en considération a été publié avant le dépôt de la demande d'autorisation.

La décision de prise en considération cesse de produire effet si, dans un délai de dix ans à compter de son entrée en vigueur, l'exécution des travaux publics ou la réalisation de l'opération d'aménagement n'a pas été engagée.

ARTICLE L 421-6 - Le permis de construire ou d'aménager ne peut être accordé que si les travaux projetés sont conformes aux dispositions législatives et réglementaires relatives à l'utilisation des sols, à l'implantation, la destination, la nature, l'architecture, les dimensions, l'assainissement des constructions et à l'aménagement de leurs abords et s'ils ne sont pas incompatibles avec une déclaration d'utilité publique.

Le permis de démolir peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les travaux envisagés sont de nature à compromettre la protection ou la mise en valeur du patrimoine bâti, des quartiers, des monuments et des sites.

ARTICLE R 111.2 - Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation ou leurs dimensions, sont de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique.
Il en est de même si les constructions projetées, par leur implantation à proximité d'autres installations, leurs caractéristiques ou leur situation, sont de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique.

ARTICLE R 111.3.2 - Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation des prescriptions spéciales si les constructions sont de nature, par leur localisation, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.

ARTICLE R 111.4 - Le permis de construire peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la

Annexes

destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficiles la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Il peut également être refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature de l'intensité du trafic.

La délivrance du permis de construire peut être subordonnée :

a) à la réalisation d'installations propres à assurer le stationnement hors des voies publiques des véhicules correspondant aux besoins de l'immeuble à construire,

b) à la réalisation de voies privées ou de tous autres aménagements particuliers nécessaires au respect des conditions de sécurité mentionnées au deuxième alinéa ci-dessus.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

ARTICLE R 111.14.2 - Le Permis de Construire est délivré dans le respect des préoccupations d'environnement définies à l'article 1er de la loi n° 76.629 du 10 JUILLET 1976 relative à la protection de la nature. Il peut n'être accordé que sous réserve de l'observation des prescriptions spéciales, si les constructions, par leur situation, leur destination ou leurs dimensions, sont de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement.

ARTICLE R 111.15 - Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de prescriptions spéciales lorsque, par leur importance, leur situation et leur affectation, des constructions contrarieraient l'action d'aménagement du territoire et d'urbanisme telle qu'elle résulte des dispositions des schémas directeurs intéressant les agglomérations nouvelles approuvés avant le 1er OCTOBRE 1983 ou, postérieurement à cette date, dans les conditions prévues au b) du 2e alinéa de l'article R 122.22.

ARTICLE R 111.21 - Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve 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.

ANNEXE N° 2

ESPACES BOISÉS CLASSÉS À PROTÉGER OU À CRÉER

ARTICLE L.130-1 du Code de l'Urbanisme

Les plans locaux d'urbanisme peuvent classer comme espaces boisés, les bois, forêts, parcs à conserver, à protéger ou à créer, qu'ils relèvent ou non du régime forestier, enclos ou non, attenant ou non à des habitations. Ce classement peut s'appliquer également à des arbres isolés, des haies ou réseaux de haies, des plantations d'alignements.

Le classement 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.

Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue aux chapitres Ier et II du titre Ier livre III du code forestier.

Il est fait exception à ces interdictions pour l'exploitation des produits minéraux importants pour l'économie nationale ou régionale, et dont les gisements ont fait l'objet d'une reconnaissance par un plan d'occupation des sols rendu public ou approuvé avant le 10 juillet 1973 ou par le document d'urbanisme en tenant lieu approuvé avant la même date. Dans ce cas, l'autorisation ne peut être accordée que si le pétitionnaire s'engage préalablement à réaménager le site exploité et si les conséquences de l'exploitation, au vu de l'étude d'impact, ne sont pas dommageables pour l'environnement. Un décret en conseil d'Etat détermine les conditions d'application du présent alinéa.

Dans les bois, forêts ou parcs situés sur le territoire de communes où l'établissement d'un plan local d'urbanisme a été prescrit, ainsi que dans tout espace boisé classé, les coupes et abattages d'arbres sont soumis à la déclaration préalable prévue par l'article L. 421-4, sauf dans les cas suivants :

- s'il est fait application des dispositions du livre I du code forestier ;
- s'il est fait application d'un plan simple de gestion agréé conformément à l'article L. 222-1 du code forestier ou d'un règlement type de gestion approuvé conformément aux dispositions du II de l'article L. 8 et de l'article L. 222-6 du même code ;
- si les coupes entrent dans le cadre d'une autorisation par catégories définies par arrêté préfectoral, après avis du centre régional de la propriété forestière.

La délibération prescrivant l'élaboration d'un plan local d'urbanisme peut également soumettre à déclaration préalable, sur tout ou partie du territoire concerné par ce plan, les coupes ou abattages d'arbres isolés, de haies ou réseaux de haies et de plantations d'alignement.

Arrêté Préfectoral du 22 NOVEMBRE 1978
portant dispense d'autorisation pour certaines catégories de coupes de bois

Cet arrêté préfectoral stipule :

ARTICLE 1er : Sont dispensées de l'autorisation préalable prévue par l'article L 130.1 du Code de l'Urbanisme, les coupes entrant dans une des catégories ainsi définies :

- Catégorie 1 - coupes d'amélioration des peuplements feuillus ou résineux traités en futaie régulière effectuées à une rotation de 5 ans minimum et prélevant au maximum 35 % du volume sur pied au premier passage et 20 % aux passages suivants.

- Catégorie 2 - coupes rases de peupliers sous réserve d'une reconstitution de l'état boisé dans un délai de trois ans et qu'aucune coupe rase contiguë ne soit pratiquée dans ce délai dans la même propriété

- Catégorie 3 - coupes de régénération des peuplements de résineux sous réserve de reconstitution de l'état boisé dans un délai de trois ans et qu'aucune coupe contiguë ne soit pratiquée dans ce délai dans la même propriété.

- Catégorie 4 - coupes rases de taillis simple respectant l'ensouchement et permettant la production de rejets dans les meilleures conditions ainsi que les coupes de transformation préparant une conversion du taillis en taillis sous futaie ou en futaie feuillue.

- Catégorie 5 - coupes de taillis sous futaie prélevant moins de 50 % du volume des réserves existant avant la coupe et à condition que la dernière coupe sur la surface parcourue remonte à plus de 20 ans ainsi que les coupes préparatoires à la conversion du taillis sous futaie en futaie feuillue.

- Catégorie 6 - coupes sanitaires justifiées par l'état des arbres.

Ces dispenses sont accordées sous réserve :

1°) que les surfaces parcourues par ces coupes en un an soient inférieures ou égales aux surfaces maximales ci-après :

Catégorie 1	.....	4 hectares
Catégorie 2	.....	2 hectares
Catégorie 3	.....	2 hectares
Catégorie 4	.....	2 hectares
Catégorie 5	.....	4 hectares

2°) que les parcelles à exploiter ne soient pas situées dans :

- une zone urbaine ou d'urbanisation future délimitée par un Plan d'Occupation des Sols rendu public ou approuvé,
- une zone d'habitat délimitée par un plan d'urbanisme ou un projet d'aménagement approuvé,
- une zone d'aménagement concerté faisant l'objet d'un Plan d'Aménagement de Zone approuvé (P.A.Z.),
- les sites et paysages des périmètres sensibles soumis à une protection particulière par arrêté du Préfet en application de l'article R 142.3 du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE 2 - Toutes les coupes ne répondant pas aux caractéristiques définies par l'article 1er, et qui ne sont pas effectuées :

- soit dans le cadre d'un plan simple de gestion agréé conformément aux dispositions de l'article 6 de la loi n° 63.810 du 6 AOÛT 1963,
- soit dans le cadre des dispositions des livres I et II du Code Forestier, restent soumises à autorisation préalable conformément aux articles R 130.1 et R 130.6 du Code de l'Urbanisme.

ANNEXE 3

PROCÉDURES EXISTANTES EN MATIÈRE DE CAMPING, STATIONNEMENT DE CARAVANES, HABITATIONS LÉGÈRES DE LOISIRS (HLL)

I - Terrains aménagés pour recevoir de façon permanente

soit plus de six tentes ou caravanes
soit plus de vingt campeurs

Sont soumis à l'autorisation d'aménager prévue à l'article R 443-7 du Code de l'Urbanisme :

A - Terrains de camping et caravanage

1°) Camp de loisirs (cessions d'emplacements possibles)

2°) Camp de tourisme (location au mois au maximum)

camp de tourisme classé,

camp de tourisme saisonnier (fonctionnement de 2 mois par an, 120 emplacements,

1,5 ha maximum),

camp de tourisme - aire naturelle (fonctionnement de 6 mois par an, 25 emplacements, 1 ha maximum)

B - Parcs résidentiels de loisirs

Terrain de camping ou caravanage ayant un nombre de H.L.L. supérieur à 35 ou 20 % du nombre total d'emplacements.

C - Village de vacances en hébergement léger (les autres formules de villages de vacances peuvent être soumises à permis de construire).

II - CAMPING ET STATIONNEMENT DE CARAVANES HORS TERRAINS AMÉNAGÉS

A - Terrain recevant au plus 6 tentes ou caravanes ou 20 campeurs :
soumis à déclaration (R 443.6.4)

B - Stationnement de caravanes isolées de plus de 3 mois :
soumis à autorisation (R 443.4)

C - Mise à disposition exceptionnelle de terrains à des campeurs (ex. : camp de scouts) :
régime de dérogation décidé par le Préfet.

SOMMAIRE

Page

DISPOSITIF RÉGLEMENTAIRE DU P.L.U.....	1
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES.....	9
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB.....	10
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UD.....	18
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UE.....	26
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UX.....	35
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES À URBANISER.....	42
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AU1.....	43
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AU2.....	51
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AUX1.....	55
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AUX2.....	63
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES.....	67
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A.....	68
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES.....	75
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N.....	76
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE NHL.....	85
ANNEXES.....	92
SOMMAIRE.....	A

