

PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL



PLU i

COMMUNAUTÉ DE COMMUNES DU
MÂCONNAIS-TOURNUGEOIS







3.B RÈGLEMENT ÉCRIT

Vu pour être annexé à la délibération du
Conseil communautaire du

Signature et Cachet

SOMMAIRE

Mode d'emploi	5
Les pièces constituant le PLUi.....	6
Présentation des différentes zones.....	7
Structure du règlement	15
Mode d'emploi du PLUi par les pétitionnaires.....	16
Dispositions générales	19
Champ d'application territorial	20
Articulation du règlement du PLUi avec les autres législations.....	20
Effet du règlement.....	21
Adaptations mineures	21
Reconstruction d'un bâtiment à l'identique	22
Risques et nuisances	22
Protection du patrimoine bâti et naturel.....	25
Mise en œuvre des projets urbains et maîtrise de l'urbanisation.....	28
Monuments historiques.....	30
Définition des destinations et sous-destinations des constructions	31
Lexique.....	35
Dispositions communes à toutes les zones, Sauf 	45
Dispositions applicables à la zone 	56
Dispositions applicables à la zone 	66
Dispositions applicables à la zone 	78
Dispositions applicables à la zone 	90
Dispositions applicables à la zone 	102

<u>Dispositions applicables à la zone</u>		<u>111</u>
<u>Dispositions applicables à la zone</u>		<u>120</u>
<u>Dispositions applicables à la zone</u>		<u>122</u>
<u>Dispositions applicables à la zone</u>		<u>129</u>
<u>Dispositions applicables à la zone</u>		<u>134</u>
<u>Dispositions applicables à la zone</u>		<u>143</u>

mÂCONNAIS
tOURNUGEOIS
COMMUNAUTÉ DE COMMUNES



Documentation
CREDIT PHOTO: PLECIOWSKI/WIKIPEDIA

MODE D'EMPLOI

LES PIÈCES CONSTITUANT LE PLUi

Cette section présente les différents éléments composant le Plan Local d'Urbanisme Intercommunal et leurs portées juridiques respectives sur les occupations et les utilisations du sol. Le PLUi est composé des documents suivants :

LE RAPPORT DE PRÉSENTATION

Le contenu du rapport de présentation est défini à l'article L. 151-4 du Code de l'Urbanisme : « *Le rapport de présentation explique les choix retenus pour établir le projet d'aménagement et de développement durables, les orientations d'aménagement et de programmation et le règlement. Il s'appuie sur un diagnostic établi au regard des prévisions économiques et démographiques et des besoins répertoriés en matière de développement économique, de surfaces agricoles, de développement forestier, d'aménagement de l'espace, d'environnement, d'équilibre social de l'habitat, de transports, de commerce, d'équipements et de services.*

Il analyse la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers au cours des dix années précédant l'arrêt du projet de plan ou depuis la dernière révision du document d'urbanisme et la capacité de densification et de mutation de l'ensemble des espaces bâtis, en tenant compte des formes urbaines et architecturales. Il expose les dispositions qui favorisent la densification de ces espaces ainsi que la limitation de la consommation des espaces naturels, agricoles ou forestiers. Il justifie les objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain compris dans le projet d'aménagement et de développement durables au regard des objectifs de consommation de l'espace fixés, le cas échéant, par le schéma de cohérence territoriale et au regard des dynamiques économiques et démographiques.

Il établit un inventaire des capacités de stationnement de véhicules motorisés, de véhicules hybrides et électriques et de vélos des parcs ouverts au public et des possibilités de mutualisation de ces capacités.».

LE PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLE (PADD)

Il est défini en ces termes par l'article L. 151-5 dans le code de l'urbanisme :

« *Le projet d'aménagement et de développement durables définit :*

1° Les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de paysage, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques ;

2° Les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, les réseaux d'énergie, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs, retenues pour l'ensemble de l'établissement public de coopération intercommunale ou de la commune.

Il fixe des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain. Il peut prendre en compte les spécificités des anciennes communes, notamment paysagères, architecturales, patrimoniales et environnementales, lorsqu'il existe une ou plusieurs communes nouvelles.»

LES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Codifiées aux articles L151-6 à L151-7-2 du Code de l'urbanisme, elles prévoient les actions et opérations d'aménagement à mettre en œuvre pour assurer le renouvellement et le développement de la ville dans une logique de projet.

Les OAP sont donc opposables aux tiers dans un rapport de compatibilité. L'obligation de compatibilité se définit d'abord négativement par rapport à celle de conformité. L'obligation de conformité interdit toute différence entre la norme et la mesure d'exécution. Au contraire, celle de compatibilité implique seulement qu'il n'y ait pas de contrariété majeure entre elles. Un écart mineur par rapport aux dispositions fixées est donc toléré, dès lors que l'esprit des dispositions définies dans les OAP est respecté.

Elles sont au nombre de 23 sur le territoire de l'intercommunalité :

- **21 OAP sectorielles** portant sur l'aménagement et la programmation de secteurs stratégiques des communes ou de secteurs vierges voués à être urbanisés au cours des années à venir (zones AUh);
- **2 OAP thématiques :**
 - › 1 OAP Patrimoine - "Site de Brancion" ; à cheval sur les communes de la Chapelle-sous-Brancion et Martailly-lès-Brancion
 - › 1 OAP "Commerce" ; opposable sur l'ensemble du territoire de la CCMT

LE RÈGLEMENT (ÉCRIT ET GRAPHIQUE)

Conformément à l'article L151-8 du Code de l'Urbanisme, "**le règlement fixe, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, les règles générales et les servitudes d'utilisation des sols permettant d'atteindre les objectifs mentionnés aux articles L. 101-1 à L. 101-3 du Code de l'Urbanisme.**"

Il fixe les dispositions applicables pour les projets d'aménagement et de construction sur le territoire de chaque commune. Il se compose d'une partie rédigée (le règlement écrit), et d'une partie graphique (les plans de zonage).

Le règlement du PLUi comporte des annexes (plans de repérage patrimoniaux des zones UT et UP, nuancier applicable dans la zone UT, ainsi que les fiches du petit patrimoine protégé au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme). Ces annexes sont opposable au même titre que les dispositions du règlement écrit et graphique.

LES ANNEXES AU PLUi

Les annexes présentent les documents annexes à la réglementation du plan local d'urbanisme et qui s'imposent à lui. On y retrouve les différentes servitudes et contraintes liées aux risques naturels ou technologiques, aux bruits et nuisances sonores, aux infrastructures de transport de l'énergie (électricité, gaz), etc.

PRÉSENTATION DES DIFFÉRENTES ZONES

PRÉSENTATION SYNTHÉTIQUE DES DIFFÉRENTES ZONES

Sur la base des articles L. 151-9 et des articles R. 151-17 à R. 151-26 (qui définissent 4 grands types de zones: Urbaine "U", À Urbaniser "AU", Agricole "A" et Naturelle et forestière "N"), le présent règlement divise le territoire intercommunal en 11 zones différentes :

- La zone urbaine (U) se partage entre :
 - › 4 zones mixtes : UT, UA (incluant des sous-secteurs UAp), UB (incluant des sous-secteurs UBh et UBp), UC (incluant des sous-secteurs UCh et UCp)
 - › 4 zones spécifiques : UP, UD, U-RNU, et UE (se partageant entre UE1, UE2, UE3 et UE4)
- La zone naturelle (N), incluant des sous-secteurs Ns, Nc, Nl, Nl1, Nl2, Nv, Nw
- La zone agricole (A), incluant des sous-secteurs As et Am
- Les zone à urbaniser (AU) se partageant entre les sous-secteurs AUh et 2AU

Les zones et sous-secteurs répondent à un besoin d'adapter la règle générale de la zone à des situations locales particulières qui l'exigent ou pour répondre à une ambition portée par le PADD.

La liste ci-dessous permet d'entrevoir la vocation des sous-secteurs définis dans le cadre du PLUi.

3.B Règlement écrit

- **c** : **comme "carrière"**, permet de distinguer les carrières, toujours en exploitation ou non, du reste de la zone naturelle.
- **h** : **comme "habitat"**, permet de caractériser la vocation résidentielle comme vocation principale d'un secteur.
- **l** : **comme "loisir"**, permet de caractériser la nature des activités attendues. Attachés à la zone Naturelle et Forestière, les "*secteurs de loisirs*" sont à considérer au sens large. En effet, ce sous-secteur décline les *Secteurs de Taille et de Capacité Limitées* (STECAL) et donc concerne un éventail de situations diversifiées que le règlement examine au cas par cas ou de manière catégorielle.
- **m** : **comme "maraîchage"**, permet de cibler certaines activités pour promouvoir l'émergence d'une agriculture péri-urbaine à l'intérieur ou à proximité des espaces urbanisés.
- **p** : **comme "patrimoine"**, permet de prendre en compte les caractéristiques urbaines et patrimoniales des centralités, quartiers ou hameaux historiques. L'insertion des nouvelles constructions au cœur ou aux abords immédiats des secteurs patrimoniaux, et le soin à apporter aux réhabilitations doivent permettre de pérenniser l'attractivité touristique et résidentielle de ces secteurs.
- **s** : **comme "stricte"**, permet de localiser les secteurs naturels et agricoles sensibles bénéficiant d'une protection supplémentaire contre l'urbanisation.
- **v** : **comme "voyage"**, concerne les aires d'accueil des gens du voyage.
- **w** : **comme "watt"**, permet de spécifier la vocation d'un site à la production d'énergie renouvelable solaire.

Le règlement écrit et graphique fixe les règles applicables à l'ensemble du territoire et à l'intérieur de chacune de ces zones et sous-secteurs.

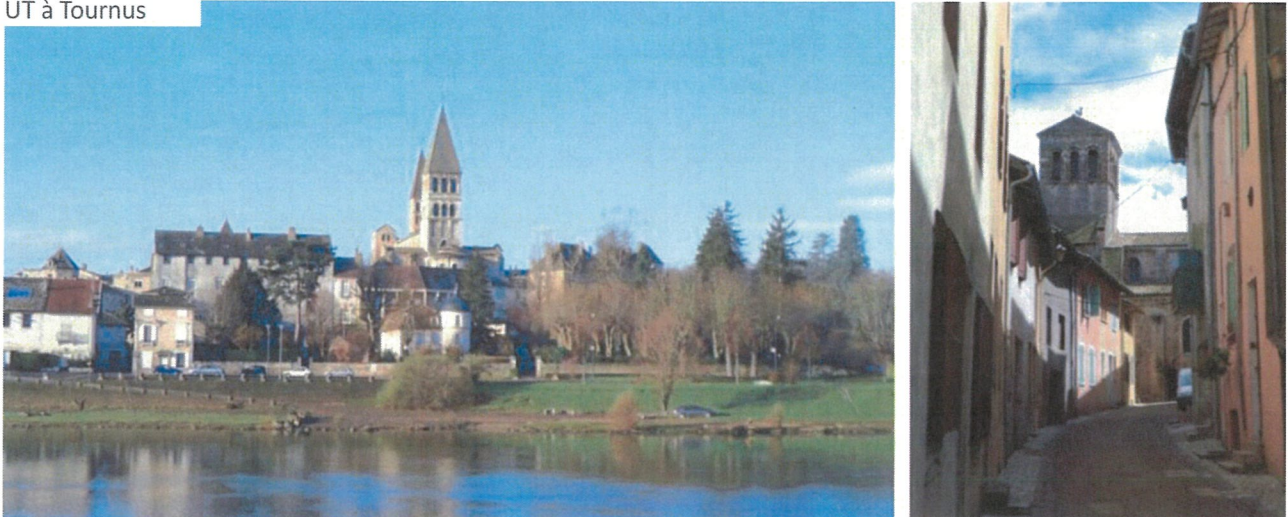
LES ZONES URBAINES MIXTES



UT : Centre-ville de Tournus

Il correspond au centre-ville historique de Tournus . porte d'entrée touristique de l'intercommunalité, l'objectif de la zone est de préserver le caractère exceptionnel du patrimoine paysager, architectural et urbain, et d'encadrer les extensions, transformations et rénovations des constructions existantes plusieurs fois centenaires.

UT à Tournus



UA : Faubourgs structurants de Tournus

Elle concerne les zones urbaines structurantes dans lesquelles une mixité des fonctions (habitat, commerce, équipements publics, bureaux...) existe ou est souhaitée. Elle se caractérise par sa proximité aux réseaux structurants de voirie et aux commodités de services et équipements de la vie quotidienne. Dans cette zone, la notion de ville des courtes distances prend le plus clairement son sens : les services urbains y sont divers et facilement accessibles par les transports en commun (train, autocar, covoiturage) et les modes de déplacement actifs.



UAp : Centres-bourgs de Lugny et Viré

Compatibles avec la mixité fonctionnelle recherchée à Tournus, ces présentent une morphologie urbaine et un caractère patrimonial qu'il s'agit de préserver et valoriser.

UA à Tournus



UAp à Lugny



UB : Polarité urbaine secondaire

Elle correspond aux centralités villageoises et aux faubourgs de Tournus. La zone est destinée prioritairement à l'habitat ainsi qu'aux activités et services nécessaires au fonctionnement des villages et des quartiers. Elle doit pouvoir évoluer progressivement

en s'appuyant sur la trame bâtie et les infrastructures existantes.

UB à Montbellet



La zone UB distingue 2 sous-secteurs :



UBp : Polarité urbaine secondaire à caractère patrimonial

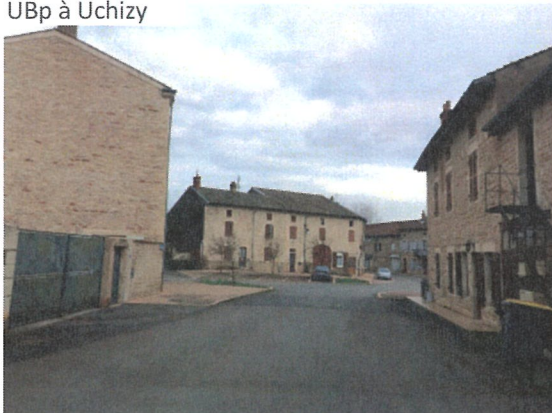
Sous-secteur correspondant aux quartiers anciens présentant une structure urbaine et un intérêt patrimonial qu'il faut préserver et valoriser. La délimitation de ces secteurs comprends parfois leurs abords immédiats ou les parcelles limitrophes non bâties dont l'urbanisation doit intégrer les caractéristiques de ces tissus pour favoriser leur intégration et la préservation du caractère général du secteur.



UBh : Quartier d'habitat collectif

La zone cible, à Tournus et Plottes, les quartiers d'habitat collectif présentant une homogénéité dans les formes urbaines et un cadre de vie aéré et arboré. Ces secteurs sont caractérisés par une densité plus élevée que la moyenne et une bonne accessibilité aux pôles de services et commerciaux, ainsi qu'aux infrastructures de transport.

UBp à Uchizy



UBh à Tournus





UC : Quartier mixte à dominante résidentielle

La zone UC concerne les quartiers et hameaux à dominante résidentielle correctement reliés aux réseaux et infrastructures de transport. Ces secteurs urbains permettent l'accueil et le développement de certaines activités compatibles avec l'environnement urbain et un accroissement de la densité résidentielle tout en garantissant la qualité du cadre de vie.



UC à Montbellet

La zone UC distingue 2 sous-secteurs :



UCp : Quartier mixte à dominante résidentielle à caractère patrimonial

Le sous-secteur UCp présente les mêmes propriétés que la zone UC, mais résulte d'une urbanisation ancienne avec des front bâtis constitués et une homogénéité architecturale qu'il s'agit de préserver et de valoriser.



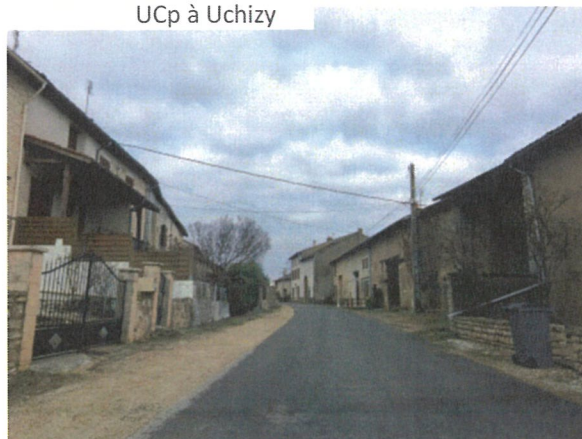
UCh : Quartier résidentiel à densifier

Il correspond aux quartiers et hameaux résidentiels présentant une faible diversité fonctionnelle. Ces secteurs ont la capacité d'être densifiés par des opérations du type BIMBY : division parcellaire, division interne ou extension/surélévation des constructions existantes.

UCh à Fleurville



UCp à Uchizy



LES ZONES URBAINES SPÉCIFIQUES :



U-RNU : Village de la Truchère

L'article R-151-19 du Code de l'Urbanisme prévoit la possibilité, au regard des enjeux et des contraintes d'aménagement, de renvoyer certains secteurs urbanisés du territoire aux règles de fonds du Règlement National d'Urbanisme (RNU).

Considérant la très faible pression urbaine et les très fortes contraintes liées au risque inondation sur la commune de la Truchère, le PLUi mobilise cette possibilité à l'intérieur du périmètre actuellement urbanisé du village de la Truchère.



UD : Quartier résidentiel et pavillonnaire

Secteurs bâtis de faible densité, situés de façon souvent isolée ou en marge des centralités, et où le maintien d'espaces verts permettra d'intégrer dans le temps les constructions dans le paysage.

UD à Bissy-la-Maconnaise



UP : Le village médiéval de Brancion

La zone UP couvre le village médiéval de la butte de Brancion sur la commune de Martailly-lès-Brancion. Considérant les enjeux auour de la préservation et la valorisation du bâti ancien et du paysage, en lien avec l'Unité Départementale de l'Architecture et du Patrimoine de Saône-et-Loire, un zonage spécifique encadre l'évolution de ce secteur. L'OAP Patrimoine "Site de Brancion" inclus ce site dans son périmètre opposable.

UP à Martailly-lès-Brancion





UE : Zone d'activités économiques ou d'équipement public

La zone UE recouvre les secteurs du territoire qui sont ciblés pour le développement économique ou des équipements public ou d'intérêt collectifs. Le règlement du PLUi distingue 4 sous-secteurs permettant de nuancer les destinations, sous-destinations et utilisations du sol autorisées selon les objectifs attachés à chaque sous-secteurs.

UE1 Le sous-secteur UE1 concerne les zones d'activités artisanales ou industrielles existantes à ce jour sur le territoire intercommunal. Ce sous-secteur concerne la grande majorité des secteurs composant la zone UE.

UE2 Le sous-secteur UE2 concerne la zone du Pas Fleury à Tournus. Cette zone, en profond renouvellement urbain, est situé en bordure immédiate du centre-ville de Tournus, et peut à ce titre accueillir davantage de mixité urbaine et fonctionnelle.

UE3 Le sous-secteur UE3 concerne, à Tournus, un petite zone en bordure de l'autoroute dédiée au équipements publics ou d'intérêts collectifs compatibles avec la desserte du site et les nuisances générées par l'autoroute.

UE4 Le sous-secteur UE4 concerne l'aire d'autoroute "Mâcon - Saint-Albain" sur la commune de Saint-Albain.



UE1 à Prény



UE2 à Tournus



UE4 à Saint-Albain

LA ZONE À URBANISER :



AU : Zone à urbaniser

Les zones AU sont destinées à être ouvertes à l'urbanisation à court, moyen ou long terme. Les constructions y sont autorisées, sous réserve d'être compatibles avec les orientations de l'OAP couvrant le secteur en question, soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement et de programmation et le règlement.

On distingue 2 sous-secteurs :



AUh : Sous-secteur disposant des réseaux suffisants à proximité immédiate pour accueillir de nouvelles constructions. Ces secteurs correspondent aux extensions urbaines à dominante résidentielle ;



2AU : Sous-secteur ne disposant pas des réseaux suffisants aux abords pour permettre en l'état l'accueil de nouvelles constructions. Ce secteur couvre l'entrée Nord de Tournus, dédiée au développement d'un équipement culturel et de loisir.

LA ZONE NATURELLE ET FORESTIÈRE



N : Les zones N sont destinées à protéger les espaces, en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt (notamment du point de vue esthétique, culturel ou historique, hydraulique ou écologique), soit de leur caractère d'espaces naturels, soit encore pour prendre en compte les contraintes de risques naturels, de nuisances ou de servitudes spéciales. Les zones N sont des zones à caractère d'espaces naturels « ordinaires », en opposition aux espaces naturels « exceptionnels » qui doivent bénéficier d'une protection renforcée.

La zone N inclut 7 sous-secteurs permettant de nuancer les droits à construire en fonction des sensibilités environnementales ou de localiser les sites en zone naturelle dans lesquels le maintien et le développement de certaines activités sont autorisées, parfois conditionnées au respect de certaines conditions.



Nc : Sous-secteur couvrant les zones d'exploration et d'exploitation des ressources du sous-sol.



NI : Sous-secteur dédié aux constructions et aux installations à vocation de loisir, tourisme et activités sportives. Ce sous-secteur décline par ailleurs les STECAL (secteurs de taille et capacité d'accueil limitées) selon la nomenclature suivante :

- NI : Aire de jeux, parcours de découverte et terrains de sport en plein air
- NI1 : Équipement léger d'accueil touristique et sportif
- NI2 : Camping, équipement et hébergement touristique et hôtelier



Ns : Sous-secteur naturel strictement inconstructible pour des raisons écologiques de protection des ressources naturelles et de la biodiversité.



Nv : Sous-secteur dédié aux aires d'accueil des gens du voyage



Nw : Sous-secteur dédié aux installations et à la production d'énergie renouvelable solaire.

LA ZONE AGRICOLE



A : Ces zones sont strictement dévolues à l'agriculture (ou aux services publics ou d'intérêt collectif) et sont destinées à protéger les terres agricoles en raison de leur potentiel agronomique, biologique ou économique.

La zone N inclut 3 sous-secteurs permettant de nuancer les droits à construire en fonction des sensibilités environnementales ou des projets spécifiques identifiés en zone agricole.



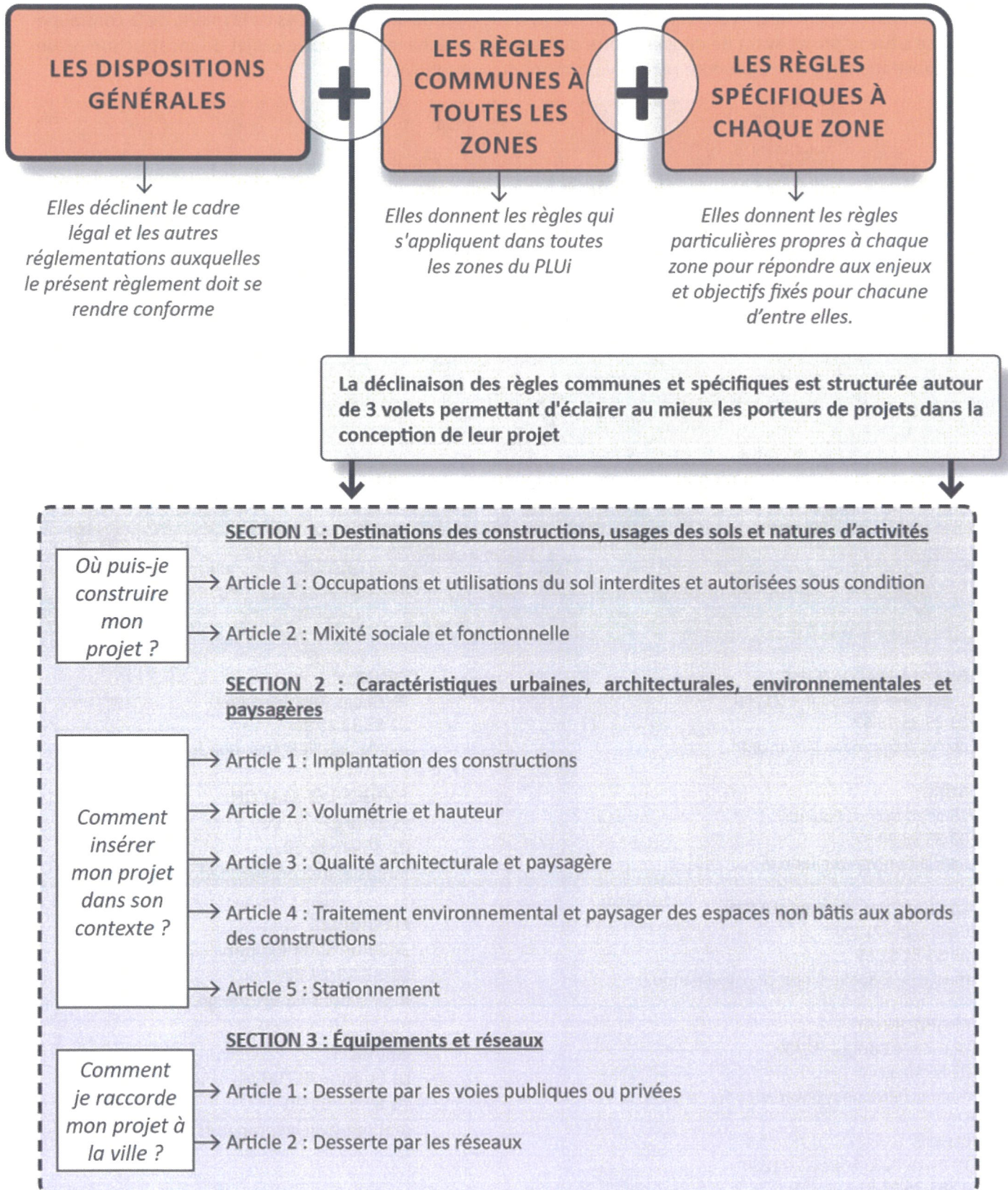
As : Sous-secteur agricole strictement inconstructible pour des raisons écologiques de protection des ressources naturelles et de la biodiversité.



Am : Sous-secteur dédié au développement d'une agriculture péri-urbaine. Il vise le développement des activités maraîchères, horticoles et arboricoles.

STRUCTURE DU RÈGLEMENT

Le règlement du PLUi comprend plusieurs niveaux de règles, toutes opposables aux projets soumis, ou non, à déclaration ou permis de construire. Pour bien préparer son projet de construction, transformation ou réhabilitation d'un bâtiment, existant ou non, il s'agit de bien prendre en compte l'ensemble de ces règles. On distingue ainsi 3 corpus de règles :

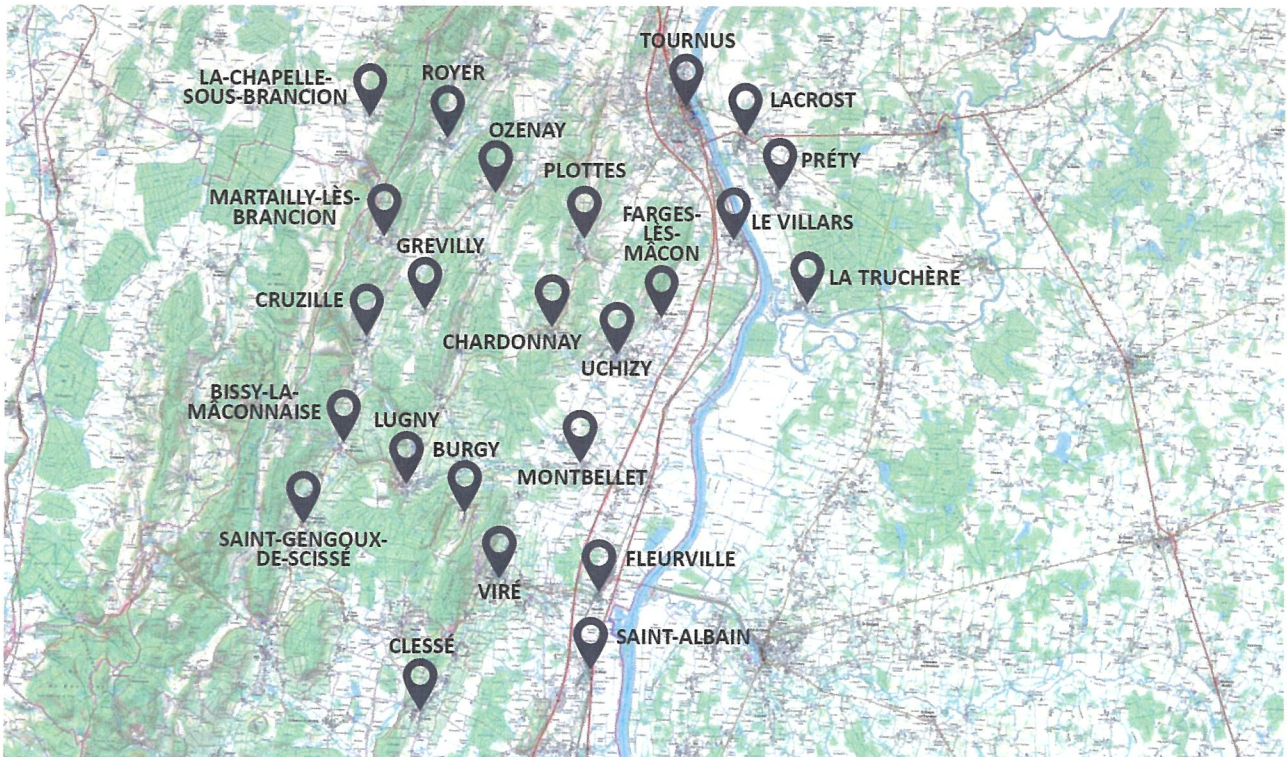


MODE D'EMPLOI DU PLU PAR LES PÉTITIONNAIRES

Le Plan Local d'Urbanisme Intercommunal est composé de plusieurs documents qui se complètent et se précisent entre eux pour appréhender l'ensemble des règles et servitudes qui s'appliquent à une parcelle. Il est donc primordial de consulter l'ensemble de ces documents pour obtenir toutes les informations nécessaires pour concevoir votre projet.

OU CHERCHER LES INFORMATIONS ?

D'une manière générale, il vous est recommandé de vous rapprocher des **services de la mairie de la commune où se situe le projet** avant de déposer votre demande pour échanger sur votre projet de construction ou de réhabilitation. (Pensez à prendre rendez-vous avant de vous déplacer)



BISSY-LA-MACONNAISE

1 rue du gros buisson – 71260
03 85 33 25 67
de-bissy.commune@orange.fr

BURGY

18 chemin chez Poulet
03 85 33 24 52
mairie.burgy@wanadoo.fr

LA CHAPELLE-SOUS-BRANCION

Collonge – 71700
03 85 51 01 59
mairie.la-chapelle-s-brancion@wanadoo.fr

CHARDONNAY

Lieu-dit le Bourg – 71700
03 85 40 55 01
mairie.chardonay@wanadoo.fr

CLESSE

18 Place de la Mairie – 71260
03 85 36 93 81
mairie.clesse@orange.fr

CRUZILLE

Place des Tilleuls – 71260
03 85 33 25 92
mairie.cruzille@wanadoo.fr

FARGES-LES-MACON

Le Bourg – 71700
03 85 40 51 00
fargeslesmacon@wanadoo.fr

FLEURVILLE

348 Rue Saint-Exupéry – 71260
03 85 33 13 72
mairie.fleurville@orange.fr

GREVILLY

Le Bourg – 71700
03 85 33 03 20
mairiegrevilly@orange.fr

LACROST

5 le Vigny – 71700
03 85 51 09 51
mairie.lacrost@wanadoo.fr

LUGNY

7 place du Pâquier – 71260
03 85 32 29 91
mairie@lugny-en-maconnais.fr

MARTAILLY-LES-BRANCION

Le Bourg – 71700
03 85 51 12 56
martailly-les-brancion@wanadoo.fr

MONTBELLET

Place de la Mairie Le Bourg – 71260
03 85 33 13 38
commune-de-montbellet@wanadoo.fr

OZENAY

Le Bourg – 71700
Tél. : 03 85 51 10 57
ozenay.mairie@wanadoo.fr

PLOTTES

3 Place du Carge – 71700
03 85 40 51 10
mairiedeplottes@wanadoo.fr

PRETY

1 Place de l'Eglise – 71290
03 85 51 06 67
mairiedeprety@wanadoo.fr

ROYER

Le Bourg – 71700
03 85 51 72 57
mairieroyer@wanadoo.fr

SAINT-ALBAIN

4 place de la mairie – 71260
03 85 27 90 80
mairie.st-albain@orange.fr

SAINT-GENGOUX-DE-SCISSÉ

23 place de la mairie – 71260
03 85 33 20 61
mairie.stgs@wanadoo.fr

TOURNUS

Place de l'hôtel de Ville – 71700
03 85 27 03 20
mairie@tournus.fr

LA TRUCHERE

Rue Dardonnay – 71290
03 85 51 15 85
mairie.latruchere@wanadoo.fr

UCHIZY

Le Bourg – 71700
03 85 40 50 20
commune-uchizy@wanadoo.fr

LE VILLARS

Le Bourg – 71700
03 85 51 00 57
mairie.levillars71@orange.fr

VIRÉ

3 place du tertre – 71260
03 85 27 95 05
mairie@vire-en-maconnais.fr



Également, il vous est offert la possibilité de rencontrer et d'échanger avec **un architecte-conseil du C.A.U.E** (Conseil en Architecture, Urbanisme et Environnement) autour de votre projet de construction ou de réhabilitation pour les particuliers ou les entreprises. Le C.A.U.E de Saône-et-Loire vous reçoit sur rendez-vous dans tout le département.

- > Par téléphone : 03 85 69 05 25
- > Par courriel : contact@caue71.fr
- > Sur place : 6 quai Jules Chagot
71300 MONTCEAU-LES-MINES
- > Portail ressources C.A.U.E Centre Est : www.ressources-caue.fr

COMMENT UTILISER LE PLUi ?

- 1 Consultez **les dispositions générales** et **les règles communes à toutes les zones** pour connaître les règles qui s'appliquent à l'ensemble du territoire couvert par le PLUi ;
- 2 Localisez la ou les parcelles concernées par le projet sur **le plan de zonage de la commune concernée** :
 - Repérer la zone dans laquelle le site de projet est inscrit (UA, UBp, UCh, AUh, A, N, etc.)
 - Repérer les servitudes qui peuvent s'appliquer (risque inondation, emplacement réservé, etc.)
 - Repérer si votre projet est concerné par des mesures de protection du patrimoine bâti ou naturel. (petit patrimoine, arbres isolés ou haies protégés, type de clôture à reconduire, etc.)
 - Repérer si un périmètre d'OAP couvre le site de projet ;
- 3 Consultez **les règles spécifiques** concernant la zone dans laquelle est incluse le site du projet pour connaître les modalités d'urbanisation qui s'y rapportent :
 - Qu'est ce qu'il est possible de construire ?
 - Quelle forme donner au projet ?
 - Comment raccorder mon projet aux réseaux urbains ?
- 4 Consultez (si le ou les terrains sont concernés) **les OAP** pour connaître les modalités d'urbanisation et les règles qui s'appliquent. Les orientations contenues dans les OAP complètent et précisent celles du règlement écrit, dans un rapport de compatibilité. L'obligation de compatibilité est une obligation négative de non-contrariété ; c'est-à-dire qu'une norme est jugée compatible avec une autre dès lors qu'elle n'y contrevient pas (Cf. "Mode d'emploi" du document des OAP).

A noter que tout projet de nature commerciale doit être compatible avec l'OAP "Aménagement commercial".

A la lecture du règlement, des renvois vers les autres pièces constituant le PLUi vous permettent de mieux cibler les sources d'informations susceptibles de vous concerner pour concevoir votre projet.

Dispositions générales

Plan de zonage

OAP Patrimoine

Annexes

OAP sectorielles

OAP Commerce



De la même manière, une bonne compréhension des termes employés dans le règlement et les OAP est importante. L'ensemble des termes, repéré dans le règlement par le signe "info", est défini et illustré dans le lexique du règlement situé dans les Dispositions Générales du présent document. N'hésitez pas le consulter pour éviter toute incompréhension lors de l'élaboration et de l'instruction de votre dossier.

RAPPEL AUX PÉTITIONNAIRES ET PORTEURS DE PROJETS

LORS DU DÉPÔT D'UNE DEMANDE D'AUTORISATION DE TRAVAUX, IL EST DE LA RESPONSABILITÉ DU DEMANDEUR DE FOURNIR LES ÉLÉMENTS (GRAPHIQUES ET ÉCRITS) PERMETTANT D'INSTRUIRE LE DOSSIER ET CONTRÔLER LA CONFORMITÉ DU PROJET AVEC LE PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL.

mÂCONNAIS
tOURNUGEOIS
COMMUNAUTÉ DE COMMUNES



Crédit photo: PAH Entre Sijny et Tournus

DISPOSITIONS GÉNÉRALES


Ce règlement est établi conformément aux dispositions des articles L.151-8 à L.151-42 et R.151-9 à R.151-50 du Code de l'Urbanisme, relatifs aux Plans Locaux d'Urbanisme.

CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL

Le règlement s'applique à l'ensemble du territoire de la Communauté de Commune du Mâconnais-Tournugeois. Il s'applique aux constructions nouvelles et à tout aménagement de constructions existantes.

ARTICULATION DU RÉGLEMENT DU PLUI AVEC LES AUTRES LÉGISLATIONS

LE RÉGLEMENT NATIONAL D'URBANISME (RNU)

Dans toutes les zones et sous-secteurs du PLUi à l'exception de la zone , les dispositions du présent règlement se substituent aux dispositions des articles **R. 111-3, R. 111-5 à R. 111-19 et R. 111-28 à R. 111-30** du Règlement National d'Urbanisme. En revanche, les dispositions d'ordre public du RNU s'appliquent uniformément sur le territoire intercommunal, et cumulativement avec les dispositions du PLUi :

Article R. 111-2 La protection de la salubrité et sécurité publiques :

« Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations ».

Article R.111-4 : La conservation et mise en valeur d'un site ou d'un vestige archéologique:

« Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature, par sa localisation et ses caractéristiques, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques».

Article R.111-25 : la réalisation d'aires de stationnement :

« Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable peut imposer la réalisation d'installations propres à assurer le stationnement hors des voies publiques des véhicules correspondant aux caractéristiques du projet. Il ne peut être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'État.

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'État, y compris dans le cas où ces travaux s'accompagnent de la création de surface de plancher, dans la limite d'un plafond de 50 % de la surface de plancher existant avant le commencement des travaux».

Article R.111-26 : Le respect des préoccupations d'environnement :

« Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable doit respecter les préoccupations d'environnement définies aux articles L. 110-1 et L. 110-2 du code de l'environnement. Le projet peut n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si, par son importance, sa situation ou sa destination, il est de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement. Ces prescriptions spéciales tiennent compte, le cas échéant, des mesures mentionnées à l'article R. 181-43° du code de l'environnement.»

Article R.111-27 : L'aspect des constructions :

« Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales».

LÉGISLATIONS VISÉES AUX ARTICLES R 151-52, R 151-53 DU CODE DE L'URBANISME

Sont et demeurent notamment applicables au territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme Intercommunal:

- Les servitudes d'utilité publique instituant une limitation administrative au droit de propriété et annexées au présent plan local d'urbanisme.
- Les articles du Code de l'Urbanisme concernant le droit de préemption urbain dans les zones U et AU.
- La Loi du 15 Juillet 1845 définissant le retrait minimum à observer par les constructions par rapport à la limite légale du chemin de fer.
- La Loi du 11 Juillet 1985 relative à l'urbanisme au voisinage des aérodomes.
- La Loi du 22 Juillet 1987 relative à la prévention des risques majeurs.

AUTRES LÉGISLATIONS

Prévalent sur les dispositions du Plan Local d'Urbanisme certains articles issus des législations suivantes :

- le code civil,
- le code de la construction et de l'habitation,
- le code rural et forestier,
- le code de l'environnement,
- la législation au titre des installations classées pour la protection de l'environnement,
- la législation sur l'archéologie préventive,
- la législation sur l'activité commerciale...

EFFET DU RÈGLEMENT

Le règlement fixe, en cohérence avec le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) les règles générales et les servitudes d'utilisation des sols permettant d'atteindre les objectifs mentionnés aux articles L. 101-1 à L. 101-3. du Code de l'Urbanisme.

Conformément à l'article L. 152-1 du Code de l'urbanisme, le règlement et ses documents graphiques sont opposables à toute personne publique ou privée pour l'exécution de tous travaux, constructions, plantations, affouillements, exhaussements des sols et ouverture d'installations classées. Ces travaux ou opérations doivent en outre être compatibles avec les orientations d'aménagement et de programmation.

Conformément aux articles L.421-6 et L.421-8 du Code de l'Urbanisme, le Plan Local d'Urbanisme est également opposable à toute occupation ou utilisation du sol même si celle-ci n'est pas soumise à autorisation ou déclaration à l'exception des constructions mentionnées au b de l'article L.421-5 du Code de l'Urbanisme.

ADAPTATIONS MINEURES

Des adaptations mineures en vertu de l'article L. 152-3 du Code de l'urbanisme peuvent être rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes. Elles supposent en outre le faible dépassement de la norme.

Les articles concernés sont les articles 1 à 5 de la section 2 du règlement de chaque zone. Néanmoins, les projets de construction devront s'intégrer parfaitement à l'environnement et au bâti existant.

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 au titre de l'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.

Par adaptation mineure, il faut entendre les assouplissements qui peuvent être apportés sans aboutir à un changement du type d'urbanisation et sans porter atteinte aux droits des tiers, en excluant tout écart important entre la règle et l'autorisation accordée.

RECONSTRUCTION D'UN BÂTIMENT À L'IDENTIQUE

Conformément à l'article L. 111-15 du code de l'urbanisme, la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démolé depuis moins de 10 ans est autorisée, nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, dès lors qu'il a été régulièrement édifié.

Des travaux limités visant exclusivement à assurer la mise aux normes des constructions en matière d'accessibilité des personnes handicapées, d'isolation phonique ou thermique, etc. peuvent néanmoins être autorisés en dérogation au principe de reconstruction à l'identique.




Toutefois, dans le cas où un bâtiment a été détruit par un sinistre de nature à exposer les occupants à un risque certain et prévisible, de nature à mettre gravement en danger leur sécurité, la reconstruction du bâtiment doit respecter les règles du présent PLUi, notamment dans le respect du Plan de Prévention des Risques applicable.

RISQUES ET NUISANCES

RISQUE INONDATION : PPRI

Une partie de la Communauté de Commune du Mâconnais-Tournugeois est couverte par le Plan de Prévention du Risque Inondation (ou PPRI) de la Saône, arrêté le 5 juillet 2011. Sont concernées les communes de **Lacrost, Tournus, Préty, le Villars, la Truchère, Farges-lès-Mâcon, Uchizy, Montbellet, Fleurville et Saint-Albain**.

Il appartient ainsi au maître d'ouvrage d'appliquer les mesures figurant dans le règlement du PPRI. Ce dernier s'impose au PLUi et est présenté dans les annexes réglementaires du PLUi. Pour rappel, le PPRI définit plusieurs zones de danger au sens de l'article L562-1 du Code de l'environnement. Ces différentes zones de risque sont reportées au **Plan de zonage**.

-  Risque Inondation - Zone rouge PPRI Saône, correspondent aux zones d'aléa fort à très fort ;
-  Risque Inondation - Zone bleue PPRI Saône, correspondent aux zones d'aléa faible à moyen ;
-  Risque Inondation - Zone violette PPRI Saône, correspondent aux zones inondées par ruissellement.

En matière d'Urbanisme : le PPRI vaut servitude d'utilité publique (en vertu de l'article L.562-4 du Code de l'Environnement), et s'impose donc au règlement du PLUi. Il est donc primordial de consulter ce document, annexé au présent règlement, pour tout projet inclus dans ces zones.

En matière de travaux : la nature des techniques de prévention prises pour l'application du règlement du PPRI et leurs conditions d'exécution relèvent de la responsabilité des maîtres d'ouvrages et maîtres d'œuvre concernés.

PÉRIMÈTRE DES PUIITS DE CAPTAGE D'EAU POTABLE

Les zones concernées par un périmètre de protection de captage d'eau potable devront respecter les prescriptions de la Déclaration d'Utilité Publique :

- Des captages de Montbellet, sur la commune de Montbellet, du 11 avril 1984, modifié en 2017,
- Des captages de Farges-lès-Mâcon, sur la commune de Farges-lès-Mâcon, du 26 avril 2011,
- Des puits de captage de Lacrost, sur la commune de Lacrost, du 4 mars 1994,
- Des puits de captage de Boyer, sur la commune de Boyer, en dehors du territoire du PLUi, du 18 août 1994,
- Des puits de captages de La Truchère, sur la commune de La Truchère, du 1er août 1994.

RISQUE SISMIQUE

Il appartient au Maître d'Ouvrage d'appliquer les mesures figurant dans le guide intitulé « La nouvelle réglementation parasismique applicable aux bâtiments* dont le permis de construire est déposé à partir du 1er mai 2011 » (janvier 2001, Ministère de l'Écologie, du Développement durable, des Transports et du Logement), et présenté dans les pièces complémentaires du présent règlement.

RISQUE DE RETRAIT-GONFLEMENT DES ARGILES

Il appartient au Maître d'Ouvrage d'appliquer les mesures figurant dans le guide intitulé « Le retrait-gonflement des argiles – Comment prévenir des désordres dans l'habitat individuel ? » présenté dans les annexes informatives du présent règlement.

Le décret n° 2019-495 du 22 mai 2019 impose la réalisation de deux études de sol dans les zones d'exposition moyenne ou forte au retrait-gonflement des argiles :

à la vente d'un terrain constructible : le vendeur a l'obligation de faire réaliser un diagnostic du sol vis-à-vis du risque lié à ce phénomène ;

au moment de la construction de la maison : l'acheteur doit faire réaliser une étude géotechnique à destination du constructeur. Si cette étude géotechnique révèle un risque de mouvement de terrain différentiel consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols, le constructeur doit en suivre les recommandations et respecter les techniques particulières de construction définies par voie réglementaire.

Le décret n° 2019-1223 du 25 novembre 2019 relatif aux techniques particulières de construction dans les zones exposées au phénomène de mouvement de terrain différentiel consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols définit les objectifs des techniques constructives à appliquer pour les constructions en zones d'exposition moyenne ou forte au retrait-gonflement des argiles. Les communes concernées par une exposition moyenne figurent sur la carte située dans les annexes informatives.

RISQUE RADON

Les communes de **La-Chapelle-Sous-Brancion, Martailly-lès-Brancion, Cruzille, Lugny, Burgy, Bissy-la-Mâconnaise, et Saint-Gengoux-de-Scissé** présentent un potentiel radon de catégorie 3.

Une attention particulière doit être apportée sur les dispositions constructives suivantes :

- 1- Etanchéifier l'interface sol/bâtiment, c'est-à-dire les surfaces du bâtiment en contact avec le sol (murs enterrés, sols, etc.) pour limiter les points d'entrée du radon. Tous les percements, fissures, les pourtours et intérieur des gaines, canalisations, trappes, portes d'accès au sous-sol, etc. devront être traités. Des travaux de plus grande envergure peuvent être mis en oeuvre tels que la dépose d'un sol en terre-battue ou l'étanchéification d'un mur enterré.
- 2- Augmenter le renouvellement de l'air de la zone occupée dans le but de diluer et d'extraire les polluants de l'air intérieur - dont le radon. Cette technique passe par l'installation d'un système de ventilation mécanique conformément aux règles de l'art, et répondant a minima aux exigences de la réglementation en vigueur en termes de débits d'air. L'équilibre entre le débit d'air entrant et celui d'air extrait est nécessaire pour ne pas mettre le bâtiment en dépression, ce qui favoriserait l'« aspiration » du radon. Régler les débits d'air pour obtenir une légère surpression dans les locaux serait même idéal pour prévenir la pénétration de radon. Les systèmes de ventilation doivent être entretenus pour garantir leur bon fonctionnement.
- 3- Traiter le soubassement dans le but d'extraire le radon avant qu'il ne pénètre la zone occupée. Différentes techniques existent et reposent sur l'augmentation de la ventilation du soubassement et/ou sur l'installation d'un système de dépressurisation des sols (SDS). Ces techniques doivent nécessairement intervenir après des travaux d'étanchéification de l'interface sol/bâtiment.

Ces types de travaux doivent être proportionnés aux taux mesurés, et adaptés aux spécificités de chaque bâtiment (selon ses dispositions constructives, ses équipements, les modalités d'usage, l'environnement direct, etc).

RISQUE DE POLLUTION DU SOL

Autour des différents sites BASIAS et BASOL recensés par le Bureau de Recherches Géologiques et Minières (BRGM), il appartient au Maître d'Ouvrage de s'assurer de l'absence de risques pour la santé humaine. Celui-ci identifie les secteurs où les conclusions d'une étude de pollution des sols préalable permettront d'établir les règles de constructibilités.

SECTEURS AFFECTÉS PAR LE BRUIT AUX ABORDS DES INFRASTRUCTURES TERRESTRES

Les constructions nouvelles à usage d'habitation doivent bénéficier d'un isolement acoustique conforme aux dispositions de la Loi sur le bruit du 31 décembre 1992 et à ses textes d'application (décret n° 95-21 du 9 janvier 1995 et arrêté préfectoral du 7 janvier 1999).

Ces dispositions s'appliquent :

- Dans une bande de 300 m de part et d'autre de l'A6 et de la voie ferrée (Tournus, Farges-lès-Mâcon, Uchizy, Montbellet, Viré, Fleurville, Saint-Albain) ;
- Dans une bande de 100 m de part et d'autre de la RD906 (Tournus, Farges-lès-Mâcon, Uchizy, Montbellet, Fleurville, Saint-Albain) ;
- Dans une bande de 30 m de part et d'autre de la RD14 (Tournus) , de la RD975 (Tournus, Lacrost) et de la RD933a (Montbellet).

TRANSPORTS DE MATIÈRES DANGEREUSES

Il appartient au Maître d'Ouvrage d'appliquer les servitudes relatives à :

- la canalisation de transport d'hydrocarbures exploitée par la Société d'Économie Mixte des Transports Pétroliers par Pipe-lines (TRAPIL), qui concerne la commune de Préty ;
- la canalisation de transport de gaz naturel, qui concerne les communes de Viré, Clessé, Saint-Albain, Fleurville et Saint-Gengoux-de-Scissé ;
- la canalisation de transport de gaz naturel, qui concerne la commune de Lacrost.

Compte-tenu du danger potentiel que représentent les canalisations d'hydrocarbures et de gaz naturel, différentes zones de dangers ont été définies :

- ELS : zones de dangers très graves ;
- IRE : zone de dangers graves ;
- PEL : zone de dangers significatifs.

La délimitation des zones et les prescriptions définies pour chacune d'entre elles variant d'une canalisation à une autre, il est important de se référer aux servitudes d'utilités publiques.

ZONES SITUÉES À PROXIMITÉ DES LIGNES ÉLECTRIQUES À HAUTE ET TRÈS HAUTE TENSION




Il est recommandé au Maître d'Ouvrage d'appliquer le principe de précaution autour des lignes aériennes de transport d'électricité, selon le MEDDE « Instruction du 15 avril 2013 relative à l'urbanisme à proximité des lignes de transport d'électricité » et présenté dans les annexes informatives du présent règlement. Sont ainsi instaurées deux bandes tampons, où sont interdites les implantations de nouveaux établissements sensibles (hôpitaux, crèches, maternités, écoles, etc.) :

- De 100 m de part et d'autre des lignes 400 kV et qui concernent les communes de Royer, Ozenay, Chardonnay, Montbellet, Viré, Fleurville, Saint-Albain ;
- De 30 m de part et d'autre des lignes 63 kV et qui concernent les communes de Saint-Albain, Viré, Tournus, Montbellet, Le Villars,

RISQUES D'EFFONDREMENT DES CAVITÉS

Autour des différentes cavités recensées par le Bureau de Recherches Géologiques et Minières (BRGM), toute urbanisation est interdite dans un rayon de 60m.

Sont autorisées dans ce rayon de 60 mètres :

- l'adaptation et la réfection des constructions existantes , y compris leur extensions  mesurées (20m² d'emprise au sol pour l'habitat et 20% de l'emprise au sol  existante pour les activités) ;
- l'aménagement des combles, sous réserve de ne pas augmenter le nombre de logements de l'habitation ;
- la réhabilitation du bâti existant sous réserve que les travaux n'aient pas pour effet d'augmenter le nombre de logements ;
- la reconstruction après sinistre, à condition que celui-ci ne soit pas lié à un effondrement du sol et n'expose pas le pétitionnaire à un risque majeur avéré.

PROTECTION DU PATRIMOINE BÂTI ET NATUREL

ÉLÉMENTS BÂTIS PROTÉGÉS AU TITRE DU L151-19 DU CODE DE L'URBANISME

Au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme, certains éléments bâtis présentant un intérêt architectural ou patrimonial, bénéficient, par le biais du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal, d'une mesure de protection particulière. **Les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément que le PLUi a identifié en application de l'article L.151-19 du Code l'Urbanisme doivent être précédés d'une déclaration préalable de travaux (art. R.421-23 CU).**

Il s'agit des constructions remarquables des centres anciens, d'ensembles bâtis intéressants présentant une cohérence à l'échelle des communes et de tous les bâtiments et ouvrages repérés au **Plan de zonage** de chaque communes. L'objectif est de les protéger, les préserver et/ou les mettre en valeur. L'ensemble des éléments repérés sont soumis aux règles suivantes :

Cône de vue

- A l'intérieur de ces champs de vision, toute construction, aménagement ou création de masses végétales pouvant porter atteinte à la perception des caractéristiques conférant leur intérêt à ces points de vue, sont soumis à déclaration préalable ou permis de construire selon la nature des travaux engagés.
- Les dossiers présentés à l'appui de ces demandes devront donc permettre de visualiser l'impact futur des mesures envisagées. Le niveau de perception sera situé à un mètre du sol à partir de l'espace public, suivant un plan horizontal inscrit dans l'angle de cône de vue.

Bâti intéressant ou remarquable

- La démolition totale est interdite pour les bâtiments intéressants ou remarquables. Une exception pourra néanmoins être autorisée pour des bâtiments ou parties de bâtiments présentant un intérêt architectural et patrimonial moindre ou pour des édifices dont la rénovation pose des problèmes constructifs disproportionnés avec leur intérêt architectural et patrimonial ;
- En cas d'interventions sur le bâti repéré, les travaux devront tendre vers une sauvegarde et une mise en valeur des éléments d'intérêt architectural existants (détails architecturaux, mise en œuvre traditionnelle, couverture caractéristique, etc.). Des éléments d'intérêts architecturaux en particulier peuvent être précisés dans les fiches descriptives figurant dans les **Annexes** du présent règlement.
- Pourront être refusés les extensions, surélévations, percements, restructurations ou modifications de l'aspect extérieur, qui par leurs ampleurs, leurs nombres ou leurs différences avec la construction d'origine conduisent à une altération significative de l'édifice (ancien) et/ou de la morphologie urbaine identifiée dans l'ensemble bâti d'intérêt auquel il appartient.
- Les extensions ou constructions nouvelles sur l'unité foncière doivent être implantées de façon à mettre en valeur l'ordonnancement architectural du bâti existant en tenant compte des caractéristiques urbaines du contexte pour les ensembles bâtis d'intérêt.
- Les constructions, ouvrages, installations et travaux visant l'exploitation des énergies renouvelables ne sont autorisés en façades et toitures que sous réserve d'une intégration architecturale fine et harmonieuse. Le type de matériel, la localisation, le mode d'intégration et l'ampleur du dispositif devront être choisis pour garantir cet objectif. Ces dispositifs pourront être refusés sur tout ou partie du bâtiment si leur sensibilité ou leur intérêt patrimonial le justifie.

Patrimoine de bien public

Element paysager ponctuel

- Les éléments repérés sous ces deux appellations font l'objet d'une règle générale de non-démolition, donc de préservation, et de valorisation par le traitement de l'espace public (ou privé mais toujours visible depuis l'espace public) qui les environne.

Mur et muret

- Le maintien des murs/clôtures remarquables et leur restauration est obligatoire dans leur aspect d'origine.

Si de nouvelles ouvertures doivent être réalisées dans un mur, celles-ci sont limitées et mutualisées en cas de constructions sur des parcelles contiguës. Les accès ainsi créés ont un traitement architectural de qualité et cohérent avec leurs caractéristiques.

- L'extension des murs/clôtures remarquables doit se faire dans le respect de la hauteur et de l'aspect du mur étendu.

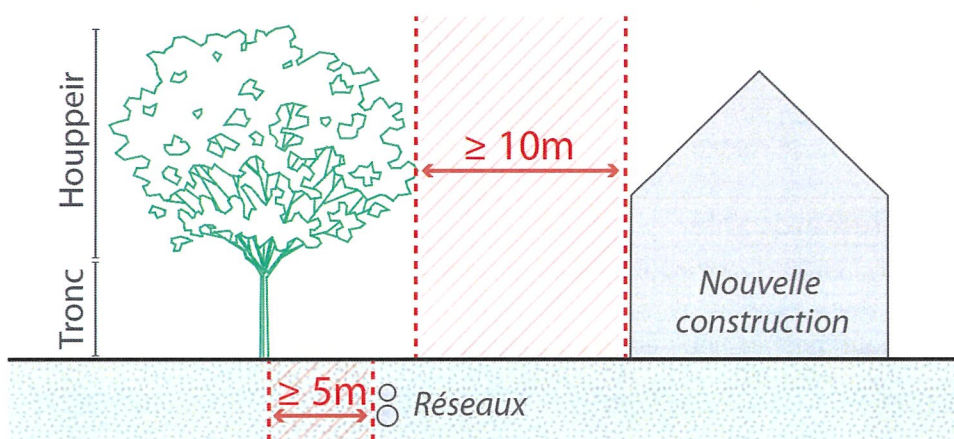
ÉLÉMENTS DU PAYSAGE PROTÉGÉS AU TITRE DU L151-23 DU CODE DE L'URBANISME

Tous travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage identifié par le plan local d'urbanisme en application de l'article L. 151-23 doivent faire l'objet d'une autorisation préalable au titre du droit des sols.

Des éléments naturels, sites et secteurs sont repérés au **Plan de zonage** pour des motifs d'ordre écologique. Les éléments sont triés par catégories et font l'objet de mesures de prescriptions particulières dans l'objectif de les protéger et de les préserver.

* Arbre remarquable

- Les arbres remarquables identifiés sont à conserver. Les constructions envisagées doivent observer un recul de 10 mètres par rapport au houppier de l'arbre et les réseaux devront être éloignés de 5 mètres par rapport au tronc.



- Lorsque l'état sanitaire d'un arbre remarquable s'avère dégradé et constitue une menace pour la sécurité des biens et des personnes, sa suppression devra être justifiée et sera soumise à une déclaration préalable de travaux (R.421-23 CU). L'autorisation éventuellement délivrée pourra comporter une prescription visant la replantation.

..... Alignement d'arbres ou continuité végétale à conserver ou créer

- Les alignements d'arbres et continuités végétales identifiés sont à conserver ou à planter. Les symboles graphiques employés constituent un principe de repérage et non une localisation exacte des arbres à conserver ou à créer.
- Les alignements d'arbres à créer peuvent, le cas échéant, être remplacés par d'autres aménagements contribuant à la végétalisation et aux continuités de nature sur l'espace public (bandes plantées, haies vives, noues,...).
- Lorsque des travaux liés aux services publics ou aux équipements d'intérêt collectif nécessitent la suppression d'un alignement d'arbres à conserver, l'abattage pourra être autorisé avec obligation de replantation d'un alignement d'arbres, d'une haie ou d'un bosquet ; en lieu et place de l'alignement détruit, ou à proximité.
- Les accès aux propriétés devront expressément prendre en compte la présence des arbres ou plantations existantes. Toutefois s'il s'avère qu'il n'existe pas de solution alternative, même onéreuse, l'abattage devra être autorisé par l'autorité compétente.

~~~~~ Haie, ripisylve

- Les travaux ayant pour effet de détruire ou de porter atteinte à une haie, un boisement ou la ripisylve

Dispositions Générales

d'un cours d'eau repéré(e)s au plan de zonage doivent faire l'objet d'une autorisation administrative. Cette dernière pourra être refusée ou soumise à des conditions particulières si les travaux sont de nature à leur porter atteinte de manière irrémédiable, les principaux critères de décision étant l'état sanitaire des arbres, la fonction précise de la haie, la sécurité, la fonctionnalité agricole et la fonctionnalité des accès.

- En cas d'arrachage, en tant que mesure compensatoire, un bosquet, une haie ou une ripisylve devra être planté(e) dans les mêmes proportions que celui ou celle détruite (linéaire supérieur ou équivalent). Une dérogation à l'obligation de replantation pourra être obtenue lorsque le projet est nécessaire à la création d'un accès.
- Dans le cas où un terrain est concerné par une haie, boisement ou de la ripisylve, les constructions, ouvrages et travaux situés à proximité sont autorisés à condition qu'ils ne soient pas de nature à porter atteinte à l'intégrité écologique, agronomique et hydraulique de cette haie, ce boisement ou cette ripisylve.



Parc, jardin, verger, vigne à protéger

Les espaces de «Parc, Jardins, Vergers à protéger» identifiés sont par principe inconstructibles (quels que soient les équipements qui, le cas échéant, les desservent conformément à l'article L. 151-23, 2ème alinéa du Code de l'Urbanisme), exception faite pour :

- Annexes aux constructions existantes sur l'unité foncière ;
- Extension mesurée (maximum 60m² d'emprise au sol) des constructions existantes sur l'unité foncière ;
- L'aménagement de traversées ponctuelles par des chemins piétons ou des voies cyclables ;
- Mise en place de réseaux enterrés.



Boisement, bosquet


Les terrains identifiés comme espaces boisés, à conserver, à protéger ou à créer sont soumis au régime de l'article L 113-1 du Code de l'Urbanisme. Par référence à ces articles, « le classement interdit tout changement d'affectation ou mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création de boisements ».

Y sont notamment interdits, les recouvrements du sol par tous matériaux imperméables : ciment, bitume ainsi que les remblais.



Zone humide

Les utilisations et occupations du sol suivantes sont interdites :



- Toutes constructions ou installations, autres que celles liées à la mise en valeur (touristique, pédagogique, écologique) ou à l'entretien du milieu. Restent toutefois autorisés les projets de rénovation ou réhabilitation des constructions existantes, sans extension de leur **emprise au sol** , et à condition que les usages projetés ne viennent pas altérer les milieux présents (par des rejets d'eaux pluviales potentiellement polluées, un drainage des sols, ...) ;
- Les exhaussements, affouillements, dépôts ou extractions de matériaux quelles qu'en soient l'épaisseur et la superficie sauf pour les travaux nécessaires au maintien en l'état ou à la régulation de l'alimentation en eau de la zone humide ;
- Les remblais, quelle qu'en soit l'épaisseur, sauf dans le cas d'aménagement de mise en valeur du site, sous réserve de ne pas être situés dans un secteur inondable et de ne pas aggraver le risque d'inondation ;
- L'imperméabilisation des sols ou des rives, sauf ponctuellement pour permettre l'accessibilité des rives.

Pour rappel, les zones humides n'ont pas vocation à être détruites. Le cas échéant, elles seront compensées à 200% en surface.

MISE EN ŒUVRE DES PROJETS URBAINS ET MAITRISE DE L'URBANISATION

Au-delà des intentions d'aménagement présentées dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation, pour lesquelles une compatibilité des projets sera nécessaire, le règlement fixe les dispositions suivantes afin de garantir la cohérence du projet de ville.

EMPLACEMENTS RÉSERVÉS

Les **emplacements réservés**  pour création ou extension de voies (y compris chemins piétons et pistes cyclables) et ouvrages publics, d'installations d'intérêt collectif et d'espaces verts (article L. 151-41 du Code de l'Urbanisme), sont localisés au **Plan de zonage** >  Emplacement réservé (L151-41-1° à 3°) de chacune des communes et sont répertoriés par un numéro de référence.

La liste exhaustive des emplacements réservés et leur caractéristiques (bénéficiaire, surface, parcelles impactées) est consultable en **Annexes** du présent règlement


Les réserves portées au plan sont soumises aux dispositions des articles L. 152-2, L. 230-1 et suivants du Code de l'urbanisme :

- Toute construction y est interdite ;
- Une construction à titre précaire peut exceptionnellement être réalisée conformément à l'article L. 433-1 du Code de l'Urbanisme ;
- Le propriétaire d'un terrain, bâti ou non, inscrit en emplacement réservé par un PLU peut :
 - Conserver et jouir de son bien tant que le bénéficiaire n'aura pas l'intention de réaliser l'équipement prévu ;
 - Mettre en demeure le bénéficiaire de l'emplacement réservé d'acquérir son terrain ;
- La collectivité ou le service public bénéficiaire dispose d'un délai d'un an à compter de la réception en mairie de la demande pour se prononcer.

DISPOSITIONS RELATIVES AUX LOTISSEMENTS AVEC RÉGLEMENTATIONS PROPRES

Les lotissements font l'objet d'un règlement propre, pendant un délai de 10 ans à compter de la date d'autorisation des permis d'aménager. En effet, la loi pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (dite loi ALUR) du 24 mars 2014, entrée en vigueur le 26 mars 2014, a posé le principe de la caducité des règles d'urbanisme propres aux lotissements, à l'expiration d'un délai de dix ans à compter de la délivrance de l'autorisation de lotir. Après ce délai, c'est le PLUi qui réglemente le droit des sols dans ces lotissements.

OPÉRATIONS D'AMÉNAGEMENT D'ENSEMBLE

En application de l'article R.151-21, 3ème alinéa du Code de l'Urbanisme, "*dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière  ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, l'ensemble du projet est apprécié au regard de la totalité des règles édictées par le plan local d'urbanisme*".

Sont considérées notamment comme des opérations d'aménagement d'ensemble :

- les lotissements,
- les ZAC,
- les opérations faisant l'objet d'un permis de construire valant division ou d'un permis d'aménager,
- les opérations portant sur une unité foncière d'une superficie supérieure à 5000 m².

DROIT DE PRÉEMPTION URBAIN (DPU)

Le DPU est opérationnel sur 7 communes de la Communauté de Communes du Mâconnais-Tournugeois :

Commune	Date de la délibération d'institution du DPU
CLÉSSE	3/06/2004
MONTBELLET	1/04/2011
ST-ALBAIN	26/02/1991
VIRÉ	13/01/1994
LACROST	9/03/2015
PLOTTES	1/02/2002
TOURNUS	11/02/2014

LINÉAIRE DE PRÉSERVATION OU DE DÉVELOPPEMENT DE LA DIVERSITÉ COMMERCIALE

Au titre des articles L.151-16 et R.151-37 du code de l'urbanisme, et afin de maintenir une offre de commerces de proximité suffisante, les locaux situés au rez-de-chaussée, en front de rue ou d'espace public, destinés au **commerce de détail et de proximité et à l'artisanat** ne peuvent pas faire l'objet d'un changement de destination en dehors d'une des destinations précitées, voire de constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Ces dispositions s'appliquent au rez-de-chaussée des constructions ayant une façade sur la voie concernée par le linéaire identifié sur le **Plan de zonage**. Toutefois, ne sont pas comprises les parties communes des constructions nécessaires à leur fonctionnement telles que halls d'entrées, accès au stationnement souterrain, locaux techniques.

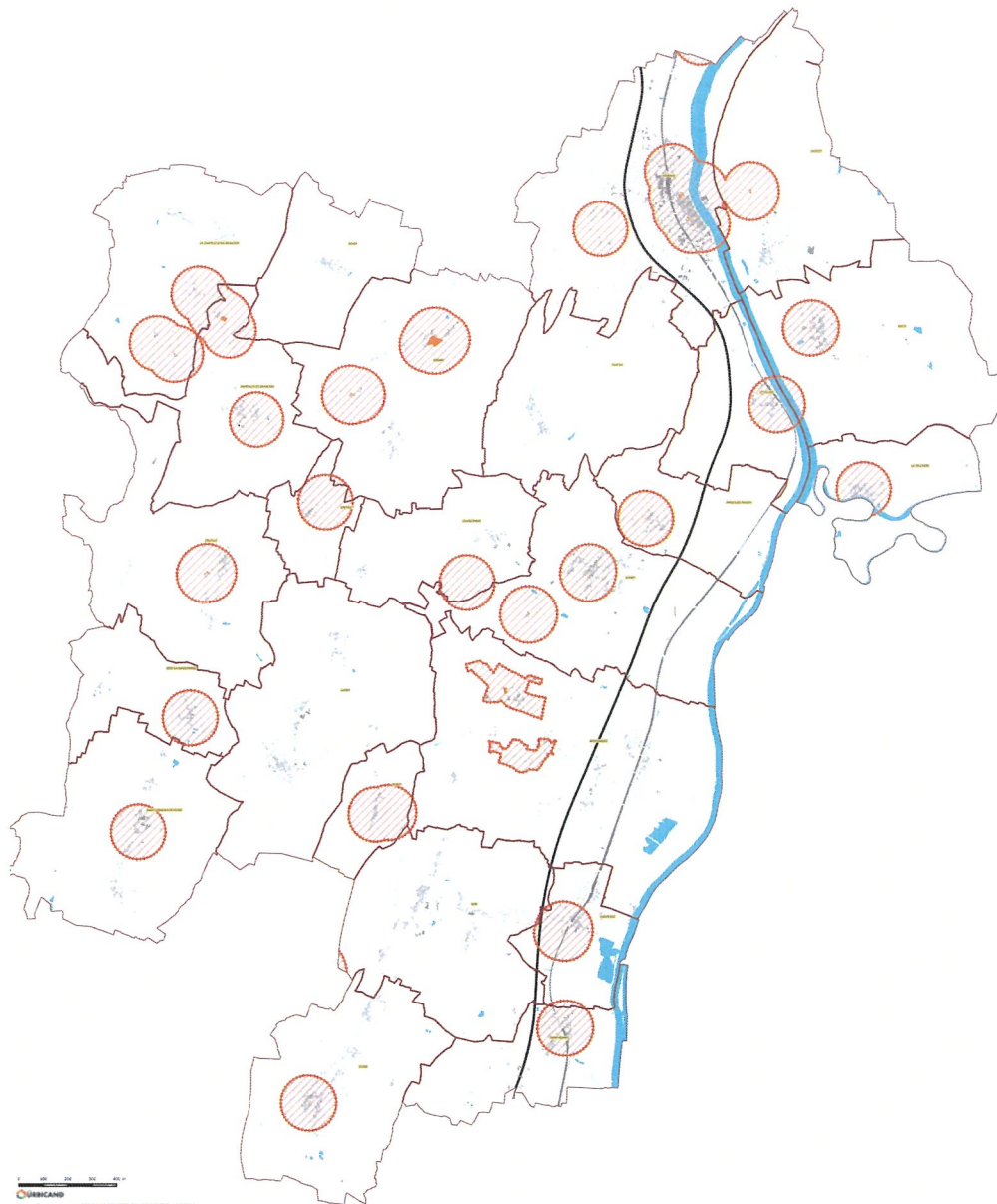
MONUMENTS HISTORIQUES

Le territoire intercommunal dispose d'un riche patrimoine architectural connu et reconnu par l'inscription ou le classement de 55 bâtiments ou ensembles bâti d'exception au titre des Monuments Historiques. La liste des Monuments historique et leur périmètre de protection sont consultables dans les annexes réglementaires du PLUi.

Dans le périmètre de protection des Monuments Historiques, tous travaux ayant pour effet de modifier une construction existante devront faire l'objet d'une autorisation préalable de l'Architecte des bâtiments de France, que ces travaux soient ou non soumis à autorisation au titre de l'urbanisme.

Conformément aux articles L.631.31 et L.631.32 du Code du Patrimoine, lorsqu'un immeuble est adossé à un immeuble classé ou situé dans le champ de visibilité d'un édifice classé ou inscrit au titre des Monuments Historiques, il ne peut faire l'objet, tant de la part des propriétaires privés que des collectivités et établissements publics, d'aucune construction nouvelle, d'aucune démolition, d'aucun déboisement, d'aucune transformation ou modification de nature à en affecter l'aspect, sans une autorisation préalable. Le permis de construire, le permis de démolir, le permis d'aménager ou l'absence d'opposition à la déclaration préalable en tient lieu si l'architecte des Bâtiments de France a donné son accord.

Par ailleurs, les aménagements de type ZAC, permis d'aménager, lotissement, d'une superficie égale ou supérieure à 3 hectares doivent faire obligatoirement l'objet d'une saisine de la Direction régionale des affaires culturelles de Bourgogne-Franche-Comté - Service régional de l'archéologie, en application de l'article R. 523-4 du code du patrimoine. Il en va de même pour les travaux d'affouillement ou de création de retenue d'eau, d'une surface égale ou supérieure à 1 hectare (article R.523-5 du code du patrimoine).



DÉFINITION DES DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS

Le code de l'urbanisme détermine 5 destinations principales et 20 sous-destinations pour classer les constructions selon leur usage principal. (voir leurs définitions précises et des exemples dans les tableaux présentés à la page suivante)

Lorsque plusieurs destinations ou sous-destinations cohabitent au sein d'une même construction ou de l'unité foncière :

- S'il n'existe aucun lien de nécessité ou d'indissociabilité entre ces deux fonctions : elles sont soumises aux règles des différentes destinations ou sous-destinations déclinées dans le PLUi. Par exemple, un bâtiment qui comporte un commerce en rez-de-chaussée et des logements dans les étages supérieurs se voit appliquer les règles différenciées propres à ces deux sous-destinations car les logements et le commerce ne sont pas indissociables pour leur fonctionnement propre ;
- S'il existe un lien de nécessité entre les fonctions que la construction ou l'unité foncière accueille, alors les locaux accessoires sont réputés avoir la même destination et sous-destination que le local principal (Article R151-29 du code de l'urbanisme). Par exemple :
 - › Le logement de l'agriculteur, s'il est rattaché à une exploitation agricole, relèvera de la destination "exploitation agricole" et non "logement".
 - › Le logement d'un gérant de camping installé au sein d'un camping relèvera de la sous-destination "Hébergement hôtelier et touristique" et non "logement"



Les destinations et sous-destinations réglementent uniquement les constructions, et non les installations qui disposent d'un régime propre dans le PLUi en application de plusieurs bases législatives et réglementaires du code de l'urbanisme qui prévoient :

- A l'article L151-9, que «...[Le règlement] peut préciser l'affectation des sols selon les usages principaux qui peuvent en être fait ou la nature des activités qui peuvent y être exercées et également prévoir l'interdiction de construire. » et, qu'en application du 1° de l'article R151-30 : « Pour des raisons de sécurité ou salubrité ou en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, le règlement peut, dans le respect de la vocation générale des zones, interdire: [...] certains usages et affectations des sols ainsi que certains types d'activités qu'il définit. »
- La possibilité, en application du 1° de l'article R151-33: « en fonction des situations locales, de soumettre à conditions particulières, [...] les types d'activités qu'il définit. »
- Une habilitation générale du PLUi à encadrer l'implantation d'installations classées en application de l'article L152-1 qui prévoit que : « l'exécution par toute personne publique ou privée de tous travaux, constructions, aménagements, plantations, affouillements ou exhaussements des sols, et ouverture d'installations classées appartenant aux catégories déterminées dans le plan sont conformes au règlement et à ses documents graphiques.» Les implantations d'installations de production d'énergie renouvelable telles que les éoliennes, les champs de panneaux photovoltaïques ou encore les unités de méthanisation peuvent donc être réglementées en tant qu'installations.

En outre, en zone naturelle ou en zone agricole, en application de l'article L151-11 du Code de l'Urbanisme, le PLUi peut "désigner, en dehors des secteurs mentionnés à l'article L. 151-13 (STECAL), les bâtiments qui peuvent faire l'objet d'un changement de destination, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site". Le changement de destination est alors soumis, en zone agricole, à l'avis conforme de la commission départementale de la préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers prévue à l'article L. 112-1-1 du code rural et de la pêche maritime, et, en zone naturelle, à l'avis conforme de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites. Les constructions bénéficiant de ce régime sont repérés au Plan de zonage >



Bâtiment pouvant changer de destination (L151-11-2°)

Desti- nation	Sous- Destination	Définition	Exemples d'activités
Habitation	Logement	Constructions destinées au logement principal, secondaire ou occasionnel des ménages à l'exclusion des hébergements couverts par la sous-destination "Hébergement"	<ul style="list-style-type: none"> • Maison individuelle, logements collectifs, etc. • Les résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs (par exemple les yourtes) • Les chambres d'hôtes  (au sens de l'article D324-13 du code du tourisme, c'est-à-dire limitées à cinq chambres pour une capacité maximale de 15 personnes), meublés de tourisme et gîtes 
	Hébergement	Constructions destinées à l'hébergement dans des résidences ou foyers avec service.	EHPAD, maison de retraite, résidence universitaire, foyers de travailleurs, centre d'hébergement d'urgence, CHRS, etc.
Commerce et activité de service	Artisanat et commerce de détail	Constructions commerciales destinées à la présentation et vente de bien directe à une clientèle et constructions artisanales destinées principalement à la vente de biens ou services	Épicerie, supermarché, point de retrait de commandes en ligne (<i>drive</i>), boulangerie, boucherie, poissonnerie, cordonnerie, salon de coiffure, ébéniste, luthier
	Restauration	Constructions destinées à la restauration ouverte à la vente directe pour une clientèle commerciale.	Restaurant, fast-food (<i>en est exclu : la restauration collective</i>)
	Commerce de gros	Constructions destinées à la présentation et à la vente de biens pour une clientèle professionnelle.	Produits agricoles bruts et d'animaux, produits alimentaires, boissons et de tabac, biens domestiques, équipements de l'information, etc...
	Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle	Constructions destinées à l'accueil d'une clientèle pour la conclusion directe de contrat de vente de services ou de prestation de services et accessoirement la présentation de biens.	<ul style="list-style-type: none"> • Les professions libérales : avocats, architectes, notaires, médecins • Les prestations de services qu'elles soient fournies à des professionnels ou des particuliers : banques, agences immobilières, location de véhicules, magasins de téléphonie mobile, services funéraires, etc.
	Hébergement hôtelier et touristique	Constructions destinées à l'hébergement temporaire de courte ou moyenne durée proposant un service commercial.	Hôtels, résidence de tourisme; village et maison familiale de vacances, bâtiments nécessaires au fonctionnement des campings
	Cinéma	Toute construction répondant à la définition d'établissement de spectacles cinématographiques mentionnée à l'article L.212-1 du code du cinéma et de l'image animée accueillant une clientèle commerciale.	Multiplex, cinémas associatifs

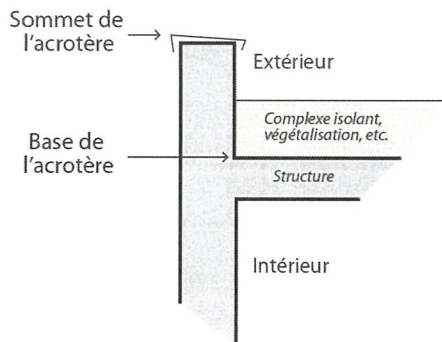
Desti- nation	Sous-Destination	Définition	Exemples d'activités
Équipement d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	Constructions destinées à assurer une mission de service public, elles peuvent être fermées au public ou ne prévoir qu'un accueil limité du public, notamment les constructions de l'État, des collectivités territoriales, de leurs groupements et les constructions des autres personnes morales investies d'une mission de service public.	<ul style="list-style-type: none"> • Mairie, préfecture, ministère, DDT • Commissariat, caserne de pompiers • Bureaux de la SNCF, URSSAF, etc. • Maisons de services publics
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	Constructions des équipements collectifs de nature technique ou industrielle. Cette sous-destination comprend notamment les constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, celles conçues spécialement pour le fonctionnement de réseaux ou de services urbains et les constructions industrielles concourant à la production d'énergie.	<ul style="list-style-type: none"> • Fourrière automobile, dépôts de transport en commun, station d'épuration • Transformateurs électriques, constructions permettant la transformations des énergies renouvelables
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	Équipements d'intérêts collectifs destinés à l'enseignement, établissements destinés à la petite enfance, équipements d'intérêt collectifs accueillant des services sociaux, d'assistance, d'orientation et autres services similaires.	Écoles primaires, collèges et lycées, centres de formation pour adultes, hôpitaux, cliniques, maison de santé
	Salles d'art et de spectacles	Constructions destinées aux activités créatives, artistiques et de spectacle, musées et autres activités culturelles d'intérêt collectif.	Salle de concert, théâtre, opéra
	Équipements sportifs	Équipements d'intérêt collectif destinés à l'exercice d'une activité sportive	Les stades, les gymnases et les piscines ouvertes au public
	Autres équipements recevant du public	Équipements collectifs dont la fonction est l'accueil du public à titre temporaire et ne répondant à aucune autre sous-destination définie au sein de la destination "Équipement d'intérêt collectif et services publics"	Les lieux de culte, les salles polyvalentes, maisons de quartier, les aires d'accueil des gens du voyage

Desti- nation	Sous- Destination	Définition	Exemples d'activités
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie	Constructions destinées à l'activité extractive ou manufacturière du secteur primaire ou à l'activité industrielle du secteur secondaire et constructions artisanales du secteur de la construction ou de l'industrie	Construction automobile, ateliers métallurgique, transport routier, maçonnerie, charpenterie, tôlerie
	Entrepôt	Constructions destinées au stockage des biens ou à la logistique	Locaux logistiques, stockage de biens, <i>data-centre</i>
	Bureau	Constructions destinées aux activités de direction et de gestion des entreprises des secteurs primaire, secondaire et tertiaire	Siège sociaux des entreprises privées, activités liées à la gestion financière, administrative et commerciale des entreprises
	Centre de congrès et d'exposition	Constructions destinées à l'événementiel polyvalent, l'organisation de salons et forums à titre payant	Centre, palais et parc d'exposition, parc d'attraction, zénith
Exploitations agricole et forestière	Exploitation agricole	Constructions destinées à l'exercice d'une activité agricole ou pastorale, notamment celles destinées au logement du matériel, des animaux et des récoltes.	Hangar, étable, salle de traite, serre, tunnel agricole
	Exploitation forestière	Constructions et entrepôts notamment de stockage de bois, des véhicules et des machines permettant l'exploitation forestière.	Maison forestière, scierie

LEXIQUE

A

Acrotère :



L'acrotère est un relief constitué par un muret situé en bordure de la toiture, dans le prolongement de ses murs de façade. Généralement en béton, ce petit muret d'un minimum de 15 centimètres de hauteur, permet de coller une étanchéité à chaud côté extérieur et possède des passages pour l'évacuation des eaux de pluie. Sur une toiture-terrasse, accessible ou non, il peut également être plus haut et permet de dissimuler un équipement technique ou de fixer un garde-corps.

Alignement :

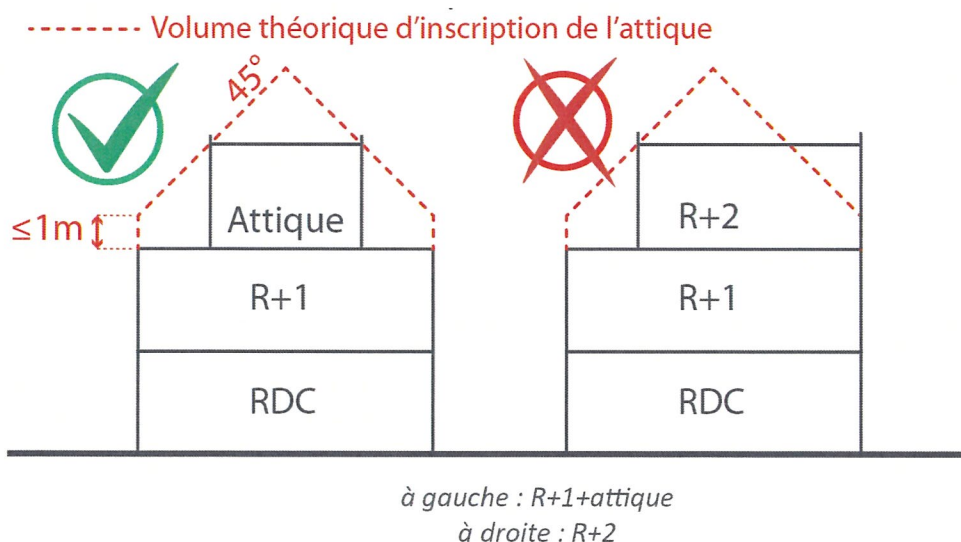
Limite entre le domaine public et les propriétés riveraines

Annexe :

Une annexe est une construction accessoire de dimensions réduites et inférieures à la construction principale, qui apporte un complément aux fonctionnalités de la construction principale. Elle doit être implantée selon un éloignement restreint entre les deux constructions afin de marquer un lien d'usage. Elle peut être accolée ou non à la construction principale avec qui elle entretient un lien fonctionnel, sans disposer d'accès direct depuis la construction principale.

Attique (définition spécifique à ce PLUi) :

Étage supérieur d'un édifice, construit en retrait de la façade principale, dont le volume global est inclus dans le volume théorique des combles d'une toiture à 45° surélevée par un dératellement d'1m de hauteur. Si le volume global du dernier niveau déborde du volume théorique de référence, alors ce niveau sera considéré comme un étage à part entière.

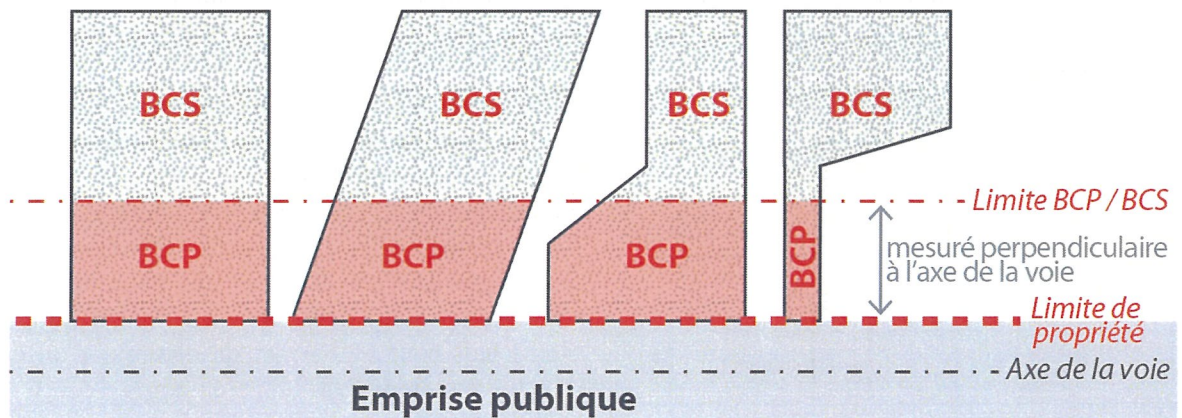


B

Bande de constructibilité :

Quelque soit la forme de la parcelle, la profondeur de la bande de constructibilité principale est mesurée :

- A partir de la limite du terrain sur la voie ou emprise publique (ou privée ouverte à la circulation publique) ;
- Perpendiculairement à l'axe de la voie ou emprise publique (ou privée ouverte à la circulation publique).



Bioclimatique :

Construire bioclimatique veut dire construire en prenant en compte les interactions entre le climat et l'écosystème. Plus simplement, que l'on construit en s'adaptant au mieux au site de la construction. Cette adaptation a deux buts principaux :

- Se protéger des aléas du climat (froid/chaud, vent, pluie etc.) ;
- Profiter des bienfaits du climat (lumière, chaleur ou fraîcheur naturelle selon la saison, brise douce, etc.).

C

Chambres d'hôtes :

L'article L 324-3 du code du tourisme définit les chambres d'hôtes comme des chambres meublées chez l'habitant en vue d'accueillir des touristes, à titre onéreux, pour une ou plusieurs nuitées, assorties de prestations. La ou les chambres d'hôtes doivent être situées dans la maison ou l'appartement de l'habitant. La location d'une chambre d'hôte comprend la fourniture groupée d'une nuitée et du petit déjeuner. L'accueil est assuré par l'habitant. Il ne peut pas louer plus de 5 chambres par habitation, ni accueillir plus de 15 personnes en même temps. Chaque chambre d'hôte donne accès (directement ou indirectement) à une salle d'eau et à un WC. Elle doit être en conformité avec les réglementations sur l'hygiène, la sécurité et la salubrité. La location est assortie, au minimum, de la fourniture de linge de maison et du petit déjeuner.

Changement de destination :

Une construction change de destination dès lors qu'elle passe de l'une vers une autre des destinations exposées par le code de l'urbanisme (et détaillées dans les Dispositions Générales du règlement au titre "Destinations et sous-destinations des constructions"). Ainsi, un hangar agricole qui devient un bâtiment d'habitation consiste en un changement de destination.

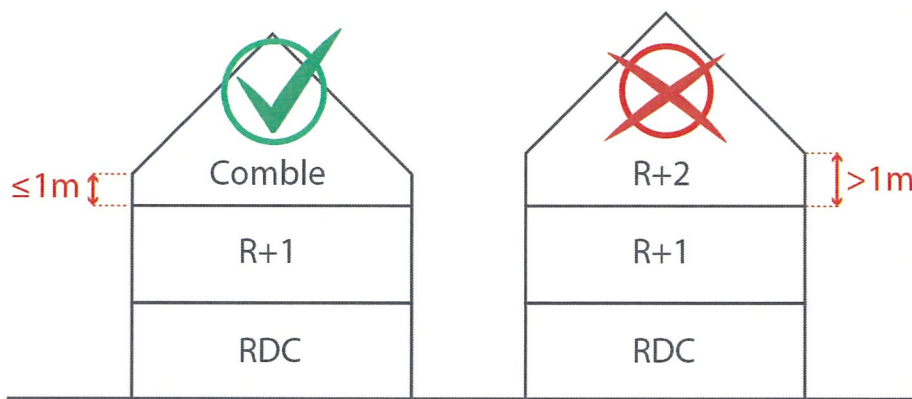
Clôture :

Ce qui sert à enclore un espace, à séparer deux propriétés (propriété privée et domaine public ou deux propriétés privées). Elle est édifiée en limite séparative de deux propriétés ou à cheval sur cette limite (on parle alors d'une clôture mitoyenne). La clôture peut être néanmoins édifiée en retrait de cette limite, notamment dans le respect des règles d'alignement. Ne constitue en revanche pas une clôture au sens du Code de l'Urbanisme un ouvrage destiné à séparer différentes parties d'une même propriété : espace habitation - espace activité – espace cultivé.

Comble :

Un comble est l'ensemble constitué par la charpente et la couverture. Il désigne par extension l'espace situé sous la toiture ; volume intérieur délimité par les versants de toiture et le dernier plancher haut du dernier étage de la construction. On utilise couramment le terme au pluriel, les combles, pour désigner un tel espace, qu'ils soient aménagés ou non.

Sont considérés comme "combles" (aménagés ou non) au sens du présent règlement les espaces sous toiture dont la hauteur du mur de dératellement* n'excède pas 1m. S'il dépasse cette cote, le niveau sera alors considéré comme un étage à part entière.



à gauche : R+1+comble
à droite : R+2

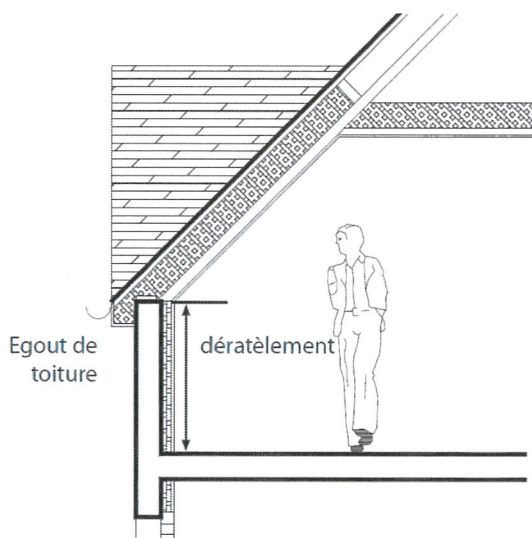
Construction existante :


Une construction est considérée comme existante si elle est reconnue comme légalement construite et si la majorité des fondations ou des éléments hors fondations déterminant la résistance et la rigidité de l'ouvrage remplissent leurs fonctions. Une ruine ne peut pas être considérée comme une construction existante.

Construction principale :

Une construction principale se définit, par opposition à une annexe ou à un local accessoire, par la destination principale qui est affectée à une construction ou un ensemble de constructions. *Par exemple, prenons une parcelle accueillant une maison d'habitation de 140m², un local professionnel de 60m² et deux annexes. Dans ce cas, la construction principale est la maison d'habitation.*

D



Le dératellement correspond au mur, dans les **combles** , entre le niveau du sol fini et la rupture de pente de la toiture (au niveau de la panne sablière).

Un dératellement de 1m facilite l'aménagement des combles.

E

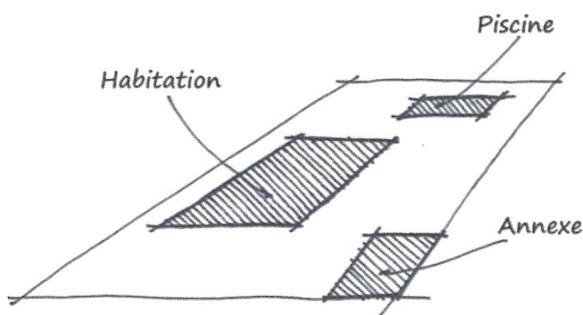
Égout de toiture :

Aussi appelé égout de couverture, il correspond à la limite ou ligne basse d'un pas de toiture vers laquelle ruissellent les eaux de pluie pour s'égoutter dans une gouttière ou un chéneau.

Emplacement réservé :

Les documents graphiques du PLUi délimitent des emplacements réservés sur des terrains sur lesquels sont interdits toute construction et tout aménagement autres que ceux prévus par le document d'urbanisme répertoriés dans la pièce complémentaire du présent règlement : « *Liste des emplacements réservés* ».

Emprise au sol des constructions :



L'emprise au sol correspond à la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus. Calculée à l'échelle d'une parcelle, il s'agit de la somme de l'ensemble des emprises au sol des différentes constructions édifiées sur ladite parcelle.

Toutefois, les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises sont exclus, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements.

Emprise publique :

Elle correspond au domaine public, regroupent l'ensemble des biens mis à la disposition du public. Le domaine public est réparti entre l'État et les différentes collectivités territoriales et concerne aussi bien des espaces naturels (fleuves, lacs,...) qu'artificiels (routes, rues, voies ferrées, cimetières, terrains militaires,...).

Extension :

L'extension consiste en un agrandissement de la construction existante présentant des dimensions inférieures à celle-ci. L'extension peut être horizontale ou verticale (par surélévation, excavation ou agrandissement), et doit présenter un lien physique et fonctionnel avec la construction existante.

F

Façade :

Les façades d'un bâtiment ou d'une construction correspondent à l'ensemble de ses parois extérieures hors toiture. Elles intègrent tous les éléments structurels, tels que les baies, les bardages, les ouvertures, l'isolation extérieure et les éléments de modénature.


G

Gîte et meublé de tourisme :


Les gîtes et meublés de tourisme sont des maisons, appartements, ou studios meublés, à l'usage exclusif du locataire, offerts en location à une clientèle de passage qui y effectue un séjour caractérisé par une location à la journée, à la semaine ou au mois, et qui n'y élit pas domicile (article D. 324-1 du code du tourisme). Ils se distinguent des autres types d'hébergement, notamment l'hôtel et la résidence de tourisme, en ce qu'ils sont réservés à l'usage exclusif du locataire, ne comportant ni accueil ou hall de réception ni services et équipements communs. Ils se distinguent de la chambre d'hôte où l'habitant est présent pendant la location.

H

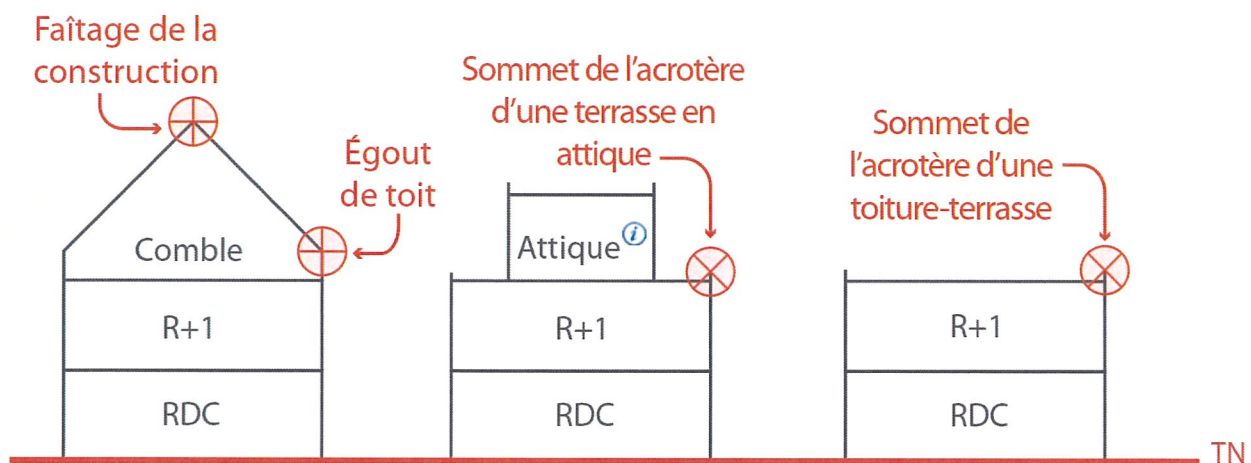
Hauteur (définition spécifique à ce règlement de PLUi) :

La hauteur totale d'une construction, d'une façade, ou d'une installation correspond à la différence de niveau entre son point le plus haut et son point le plus bas situé à sa verticale. Elle s'apprécie par rapport au niveau du terrain existant avant travaux, à la date de dépôt de la demande. Le point le plus haut à prendre comme référence correspond au faîtage de la construction, ou au sommet de l'acrotère, dans le cas de toitures-terrasses ou de terrasses en attique .

Les installations techniques sont exclues du calcul de la hauteur. Sont notamment exclues du calcul de la hauteur au sens du présent lexique, les antennes, les installations techniques telles que les cheminées ou les dispositifs relatifs aux cabines d'ascenseurs, aux chaufferies et à la climatisation, ou à la sécurité (garde-corps).

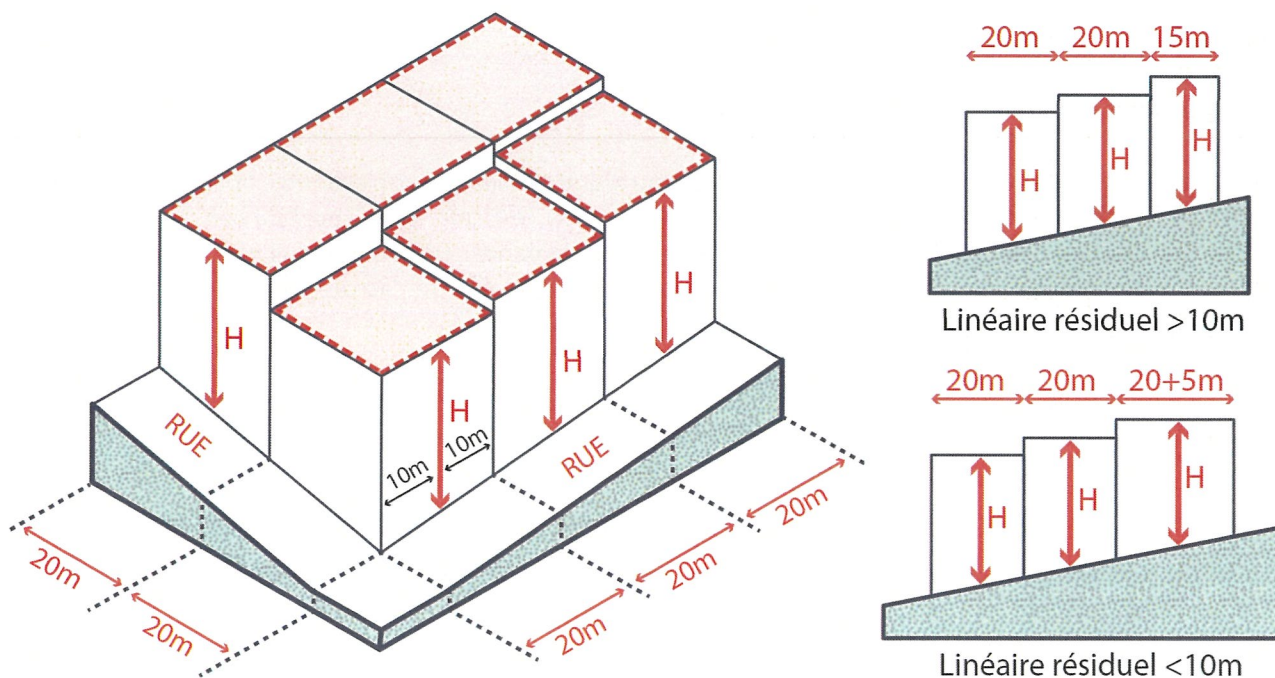
Le PLU(i) pourra réglementer au cas par cas, soit la hauteur d'une construction dans sa totalité (hauteur au faîtage ou au sommet de l'acrotère d'une toiture-terrasse), soit façade par façade (hauteur à l'égout de toit  ou au sommet de l'acrotère d'une terrasse en attique).

Les points de références à considérer pour déterminer la hauteur d'une construction par rapport au **terrain naturel** (TN)



Mesure de la hauteur d'une construction en fonction des modes de couronnement des bâtiments)

Dans le cas de terrain en pente, la hauteur est calculée à l'aplomb du centre de chaque façade. Si sa longueur est supérieure à 20 mètres, la façade est décomposée en tronçons de 20 mètres au plus, tout élément résiduel inférieur à 10 mètres étant toutefois rattaché à l'élément précédent. La hauteur est mesurée à l'aplomb du centre de chacun des éléments ainsi constitués. (cf schéma ci-après)



L

Lambrequin :

Pièce ou ornement en bois ou en métal fixé en bordure de toit ou à la partie supérieure d'une fenêtre, permettant notamment l'occultation d'éléments techniques.

Limite séparative :

Les limites séparatives correspondent aux limites entre le terrain d'assiette de la construction, constitué d'une ou plusieurs unités foncières, et le ou les terrains contigus. Elles peuvent être distinguées en deux types: les limites latérales et les limites de fond de terrain. En sont exclues les limites de l'unité foncière par rapport aux voies et emprises publiques.

Local accessoire :

Le local accessoire fait soit partie intégrante d'une construction principale ou une extension, soit il en constitue une annexe, dissociée ou non de la construction principale. Dans tous les cas, la surface de plancher du local accessoire ne pourra pas dépasser la surface de plancher du local principal auquel il se rattache.

Lucarne :

Ouvrage édifié sur un toit et comprenant une ou plusieurs ouvertures destinées à éclairer et à aérer

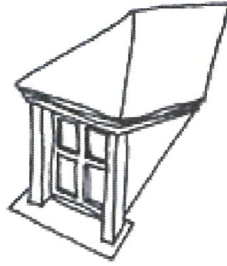
le **comble** . Une lucarne comporte généralement :

- Une façade dans laquelle est placée la fenêtre ;
- Deux côtés appelés *jouées* ;
- Un toit composé d'une petite charpente supportant les éléments de couverture.

Ne sont autorisées dans le présent règlement et dans certaines zones (se reporter au règlement de chaque zone) que **les lucarnes à 2 pans dites "jacobine" ou les lucarnes à croupe dites "capucine"**.



Lucarne à 2 pans,
dites jacobine , en bâtière



Lucarne à croupe,
dite capucine

M

Masque solaire :

Un masque solaire est tout ce qui va enlever de la lumière solaire et donc l'apport lumineux et calorifique comme par exemple des arbres, des bâtiments, des reliefs, etc. Quel que soit l'endroit où l'on se trouve, la façade exposée au sud ne peut pas toujours bénéficier de soleil toute la journée. Il existe des masques solaires naturels (arbres, reliefs, etc.) et des masques solaires architecturaux (bâtiments, mobilier urbain, ponts, éléments architecturaux de la maison...)

O

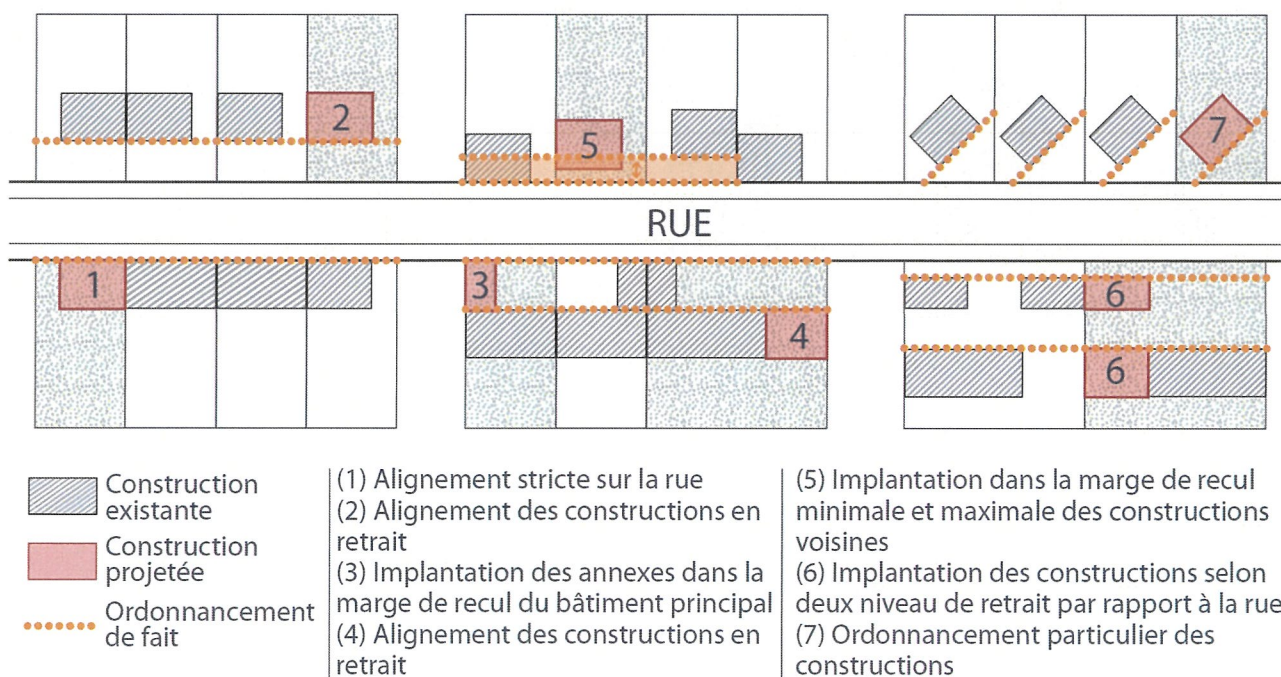
Opération d'aménagement d'ensemble :

Il s'agit de toute opération ayant pour effet de porter à 2 au moins, le nombre de lots ou de constructions issus de ladite opération. Peuvent notamment constituer des opérations d'aménagement d'ensemble au sens du Code de l'Urbanisme, les Zones d'Aménagement Concerté, les lotissements, les Associations Foncières Urbaines, dans la mesure où ces opérations garantissent la mise en œuvre d'un projet d'aménagement et d'équipement de l'espace cohérent sur une portion conséquente d'une zone ou d'un secteur de zone.

Ordonnancement :

La notion d'ordonnancement n'est pas celle d'un alignement strictement défini, mais celle d'une implantation en cohérence avec les constructions voisines. La cohérence recherchée vise à garantir la constitution d'un paysage urbain harmonieux, où les nouvelles constructions ne dénotent pas avec les anciennes.

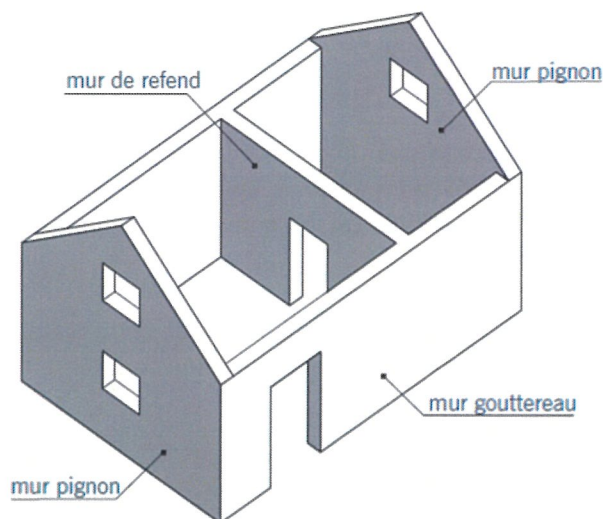
Le croquis ci-après illustre différents cas de figure qui montrent que cette règle favorise le maintien du paysage bâti de rue existant, lorsqu'il existe, sans constituer une contrainte rigide par rapport au bâti existant.



P

Pignon :

Un pignon désigne initialement la partie triangulaire d'un mur qui soutient la charpente d'une construction. Aujourd'hui, un pignon désigne le mur latéral d'une construction qui peut dans le cas d'une toiture traditionnelle soutenir la charpente.



Piscine :

Bassin de natation, et ensemble des installations techniques qui l'entourent. Une piscine semi enterrée définit un bassin enterré à moitié dans le sol : ce compromis entre la piscine enterrée et la piscine hors-sol est particulièrement recommandé pour les terrains accidentés ou en pente. Un côté de la piscine peut alors être apparent, tandis que l'autre peut être enterré dans le sol, réduisant ainsi les déblais-remblais. Le PLUi réglemente l'implantation des piscines (tout type : enterrée, semi-enterrée, hors-sol) par rapport aux limites du terrain et par rapport aux autres constructions sur la parcelle.

R

Raccordement :

Réunion de deux bâtiments de styles différents à l'aide de quelque accessoire ou dispositif technique (joint creux, matériau différents, différence de hauteur, etc.) qui sert de transition.

T

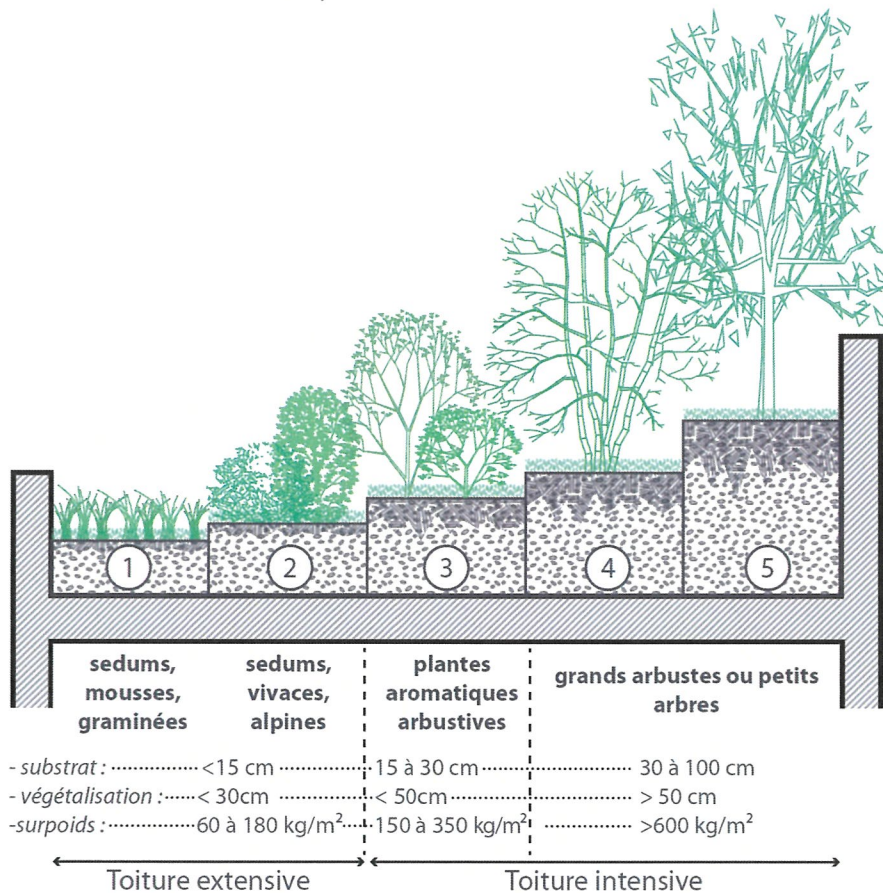
Terrain naturel :

Doit être considéré comme le sol naturel, celui qui existe à la date de l'autorisation de la construction avant travaux d'adaptations liés à cette autorisation, même si la topographie du terrain a été avant cette date modifiée à la suite de précédents travaux de construction ou de terrassement.

Toiture végétalisée :

Une toiture végétalisée, encore appelée toit végétal, toiture végétale, éco toit ou toit vert est un aménagement de verdure composé de matériaux et de végétaux installés sur le sommet d'un bâtiment. La végétation a vocation à être autonome grâce à une sélection de plantes capables de se développer en écosystème stable.

Dans le cadre du coefficient de biotope, on distingue les toitures extensives des toitures intensives comme illustré sur le schéma ci-après :



U

Unité foncière :

En droit de l'urbanisme, l'unité foncière est un ensemble de parcelles contiguës appartenant à un même propriétaire. Selon l'arrêt du Conseil d'État du 27 juin 2005, une unité foncière est : « un îlot de propriété d'un seul tenant, composé d'une parcelle ou d'un ensemble de parcelles appartenant à un même propriétaire ou à la même indivision ». La notion d'unité foncière se définit par référence à la personne ou à l'indivision qui en est propriétaire. Il peut s'agir tant d'une personne physique que d'une personne morale de droit privé ou de droit public.

V

Véranda :

La véranda est une pièce supplémentaire (donc considérée comme une extension de l'habitation et non comme une annexe) aux parois majoritairement vitrées, utilisée généralement comme pièce de vie ou jardin d'hiver. Prolongement d'une maison existante, l'armature est souvent en bois ou en aluminium, parfois en PVC, en fer forgé ou en acier.