



14 Novembre 2024



**SAÔNE
DOUBS
BRESSE**
Communauté
de communes

Élaboration du PLUi

5a - Règlement

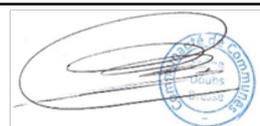
CC Saône Doubs Bresse



PROCEDURE	DATE
Elaboration du PLUi prescrite le	21 novembre 2017
Arrêt-Projet en date du	26 novembre 2024

POUR COPIE CONFORME

B.BEAL
PRESIDENTE CCSDB



Rédaction : Richard BENOIT



Agence Mosaique Environnement

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

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

SCOP à capital variable – RCS 418 353 439 LYON

Sommaire

1. PREAMBULE	1
Champ d'application territorial du plan	1
Portée respective du règlement a l'égard d'autres législations relatives à l'occupation des sols	1
Servitude d'utilité publique	1
Patrimoine archéologique	1
Assainissement collectif	1
Division du territoire en zones	2
Rappel du droit des tiers	3
Organisation du règlement	3
2. DISPOSITIONS GENERALES APPLICABLES A TOUTES LES ZONES	5
Dispositions particulières qui s'imposent au territoire de la communauté de communes	6
Les servitudes d'utilités publiques	6
Risque inondation	6
Aléa de retrait et de gonflement des argiles	7
Aléa sismique	7
Risque Radon (PAC)	8
Secteurs affectés par le bruit des infrastructures :	8
Permis de démolir	9
Ravalement et autorisation d'urbanisme	10
Clôture et autorisation d'urbanisme	10
3. ARTICLES 1 ET 2 - Destination des constructions, usage des sols et nature d'activité	12
INTRODUCTION	12
Définitions générales	12
1. Constructions - Destination / Sous destination :	12
2. Aménagement :	16
3. Réhabilitation d'un bâtiment en ruine :	16
4. Reconstruction :	16
5. Constructions existantes dont la destination n'est pas autorisée par le règlement de la zone. : 16	
Zone UA	17
Zone UB	21
Zone UH	24

Zone Und	27
Zone UE.....	31
Zone UL.....	34
Zone UX	37
ZONE 1AU	41
Zone A	44
Zone N.....	52
4. ARTICLES 3 à 5 – Equipements et réseaux.....	59
INTRODUCTION	59
Définitions générales	59
Règlement s'appliquant dans toutes les zones	61
1. Accès	61
2. Voirie	61
1. Alimentation en eau potable	62
2. Assainissement eaux usées	62
3. Défense extérieure contre l'incendie	62
4. Electricité et télécommunication.....	63
Infrastructure et réseaux de télécommunication électronique	63
5. ARTICLES 6 à 10 – Volumétrie et implantation des constructions	64
INTRODUCTION	64
Définitions générales	64
Article 6 pour la zone UA	65
Article 6 pour les zones UB, UH, UE, UL, UX, 1AU et A	65
Article 6 pour les zones Und et N.....	66
Article 7 pour la zone UA	67
Article 7 pour les zones UB, UH, Und, UE, UL, UX, 1AU et N	67
Article 7 pour la ZONE A.....	67
Article 8 pour toutes les zones	69
Article 9 pour les zones UA, UE, UL, UX, A et N.....	70
Article 9 pour les zones UB, UH ,Und et 1AU.....	70
Article 10 pour la zone UA	71
Article 10 pour toutes les zones sauf UA	71
6. ARTICLES 11 à 12 – Qualité architecturale, environnementale et paysagère	72
INTRODUCTION	72
Définitions générales	72
Règlement s'appliquant dans toutes les zones	75
7. ARTICLES 13 à 15 – Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis	76
INTRODUCTION	76
Définitions générales	76

Article 13 pour les zones UB, UH et 1AU	80
Article 13 pour les zones UA, Und, UE, UL, UX, A et N	82
Article 14 pour toutes les zones	83
Article 15 pour toutes les zones	84
8. ARTICLES 16 – Stationnement	85
INTRODUCTION	85
Définitions générales	85
Règlement s'appliquant dans toutes les zones	86
ANNEXE - GLOSSAIRE	87

1. PREAMBULE

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

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

Champ d'application territorial du plan

Le présent règlement s'applique au territoire de la Communauté de communes Saône-Doubs-Bresse.

Portée respective du règlement a l'égard d'autres législations relatives à l'occupation des sols

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

Servitude d'utilité publique

Sont et demeurent notamment applicables au territoire communal :

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

Patrimoine archéologique

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

L'article R 523-1 du code du patrimoine prévoit que : « les opérations d'aménagement, de construction d'ouvrages ou de travaux qui, en raison de leur localisation, de leur nature ou de leur importance affectent ou sont susceptibles d'affecter des éléments du patrimoine archéologique ne peuvent être entreprises que dans le respect des mesures de détection et le cas échéant de conservation et de sauvegarde par l'étude scientifique ainsi que des demandes de modification de la consistance des opérations ».

Conformément à l'article R 523-8 du même code, « (...) les autorités compétentes pour autoriser les aménagements, ouvrages ou travaux... peuvent décider de saisir le préfet de région en se fondant sur les éléments de localisation du patrimoine archéologique dont elles ont connaissance ».

Assainissement collectif

L'article L.133-1 du code de la santé publique qui oblige, dans un délai de 2 ans à compter de la mise en service du réseau collectif d'assainissement des eaux usées, le raccordement des

immeubles à ce réseau. Toutefois la Communauté de communes peut accorder une prolongation du délai de raccordement aux propriétaires ayant fait l'objet d'un permis de construire datant de moins de 10 ans, lorsque ces immeubles sont pourvus d'installations réglementaires d'assainissement non collectif.

Division du territoire en zones

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

Ces zones comportent le cas échéant des terrains classés comme espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer ; y figurent également les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics dont la liste est jointe au plan de zonage.

1 - Les zones urbaines sont :

- La zone **UA** correspondant aux centres bourgs où le bâti est dense et le plus souvent en ordre continu ;
- La zone **UB** correspondant aux zones urbaines moyennement denses à dominante d'habitat dans la continuité ou à proximité du centre-bourg ;
- La zone **UH** correspondant aux zones urbaines à fonction principale d'habitat et éloignées du centre bourg ;
- La zone **Und** correspondant aux hameaux et secteurs urbanisés de grande taille dans lesquels il n'est pas souhaité de nouvelles constructions en dehors de l'aménagement, l'extension et les annexes aux bâtiments existants.
- La zone **UE** correspondant aux zones vouées à l'accueil d'équipements ;
- La zone **UL** correspondant aux zones vouées à l'accueil d'aménagement de campings ;
- La zone **UX** correspondant aux zones vouées à l'accueil d'activités.
 - Elle comprend un secteur **UXc** où sont autorisées les constructions et installations à destination de commerce et d'artisanat.

2 - Les zones à urbaniser sont :

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

3 - Les zones agricoles sont :

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

Elle comprend :

- Un secteur **As** correspondant aux secteurs à constructibilité limitée pour la protection de corridors écologiques ;

- Un secteur de taille et de capacité limités (STECAL) **Acs** correspondant aux secteurs identifiant une activité de service accueillant de la clientèle existante dans l'espace agricole ;
- Un secteur de taille et de capacité limités (STECAL) **Acsc** correspondant aux secteurs identifiant une activité de service accueillant de la clientèle à créer dans l'espace agricole ;
- Un secteur de taille et de capacité limités (STECAL) **Aec** correspondant aux secteurs identifiant un équipement existant ou à créer dans l'espace agricole ;
- Un secteur de taille et de capacité limités (STECAL) **Aic** correspondant aux secteurs destinés aux loisirs à créer en zone agricole ;
- Un secteur de taille et de capacité limités (STECAL) **Ax** correspondant aux secteurs accueillant des bâtiments d'activités dispersés dans l'espace agricole ;
- Un secteur de taille et de capacité limités (STECAL) **Axc** correspondant aux secteurs identifiant un site d'activité existant dans l'espace agricole où il conviendrait de créer un bâtiment à usage d'activité.

4 - Les zones naturelles ou forestières sont :

La zone **N** comprend des zones naturelles et/ou forestières, équipées ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels.

Elle comprend :

- Un secteur **Ns** correspondant aux secteurs à constructibilité limitée pour la protection de corridors écologiques ;
- Un secteur de taille et de capacité limités (STECAL) **Ng** correspondant aux secteurs identifiant une activité d'hébergement touristique existante ou à créer dans l'espace naturel ;
- Un secteur de taille et de capacité limités (STECAL) **NI** correspondant aux secteurs destinés aux loisirs en zone naturelle ;
- Un secteur de taille et de capacité limités (STECAL) **Nic** correspondant aux secteurs destinés aux loisirs à créer en zone naturelle ;
- Un secteur de taille et de capacité limités (STECAL) **Nj** correspondant à des secteurs de jardins à l'intérieur de l'enveloppe urbaine ou en limite avec l'espace rural ou naturel.

Rappel du droit des tiers

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

Organisation du règlement

Le règlement s'organise autour de deux grandes parties :

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

Il est accompagné en annexe d'un glossaire.

2. DISPOSITIONS GENERALES APPLICABLES A TOUTES LES ZONES

Les éléments suivants constituent le règlement du PLUi de la Communauté de Communes Saône-Doubs-Bresse.

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

Code de l'urbanisme – Octobre 2023

Article L152-3 – Adaptations mineures :

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

Article L152-4 – Dérogation:

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

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

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

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

Dispositions particulières qui s'imposent au territoire de la communauté de communes

Les servitudes d'utilités publiques

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

- **AC1** : Servitudes de protection des monuments historiques classés ou inscrits ;
- **AS1** : Servitude résultant de l'instauration de périmètres de protection des eaux potables et minérales ;
- **EL2** : Servitude de défense contre les inondations (relatives aux surfaces submersibles) ;
- **EL3** : Servitude de halage et de marchepied. Servitude à l'égard des pêcheurs ;
- **I1Bis** : Servitude relative à la construction et l'exploitation de pipeline 'Oléoduc de défense commune – tronçon Fos/Langres) ;
- **I3** : Servitudes relatives à l'établissement des canalisations de distribution et de transport de gaz ;
- **I4** : Servitudes relatives à l'établissement des lignes électriques aériennes ou souterraines ;
- **PM1** : Servitudes résultant des plans d'exposition aux risques naturels prévisibles d'inondation ;
- **PT1** : Servitude de protection des centres de réception radioélectriques contre les perturbations électromagnétiques ;
- **PT2** : Servitude de protection des centre radio-électriques d'émission et de réception contre les obstacles ;
- **T1** : Servitude relative aux voies ferrées.

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

Risque inondation

PPRI de la Saône : « Inondations de la Saône et de ses affluents » approuvé le 18 février 2016

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

PPRI de la Saône du « secteur de la Confluence Saône-Doubs approuvé le 22 mars 2019

Dans les secteurs inondables identifiés au règlement graphique sur le plan de zonage des communes de Bragny sur Saône, Charnay lès Chalon, Ciel, Ecuelles, Les Bordes, Palleau, Saint Martin en Gâtinois, Saunières, Verdun sur le Doubs et Verjux s'applique également la

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

PPRI de la Basse Vallée du Doubs du secteur validé le 03 Octobre 2021

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

Atlas des zones inondables de la Dheune et de la Cosanne

Dans les secteurs d'aléas identifiés au règlement graphique sur le plan de zonage des communes de Bragny-sur-Saône, Palleau, Saint-Gervais-en-Vallière et Saint Martin en Gâtinois.

Bragny-sur-Saône, Palleau et Saint-Martin-en-Gâtinois étant couvertes par le PPRi « secteur de la confluence Saône Doubs » depuis 2019, ce n'est que pour la commune de Saint Gervais en Vallières que l'on se reportera aux cartes d'aléas données en annexe du présent règlement et que l'on se référera à l'application des principes de prévention contenu dans le document « Atlas des zones inondables de la Dheune et de la Cosanne - Rapport d'étude – Novembre 2009 ».

Aléa de retrait et de gonflement des argiles

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

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

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

Aléa sismique

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

Risque Radon (PAC)

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

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

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

Secteurs affectés par le bruit des infrastructures :

Dans les secteurs affectés par le bruit des infrastructures présentés en annexe du PLU, les nouvelles constructions doivent respecter, en matière d'isolation acoustique, les dispositions de l'arrêté départemental relatif au classement sonore des infrastructures de transport terrestre de Saône et Loire.

Sont concernées par l'arrêté préfectoral « portant classement sonore des infrastructures de transports terrestres du département de Saône et Loire en date du 30 janvier 2017 :

Annexe 1 de l'arrêté préfectoral n°71-2017-01-30-005 du classement sonore de Saône-et-Loire - Liste des communes concernées par le classement sonore							
Commune	Gestionnaire	Voie	Débutant	Finissant	Tissu	Catégorie	Largeur maximale des secteurs affectés par le bruit
Allériot	CD71	D673	Limite commune Chatenoy-en-Bresse	Limite commune Bey	Tissu ouvert	3	100
Bey	CD71	D673	Entrée agglomération	Sortie agglomération	Tissu ouvert	4	30
Bey	CD71	D673	Entrée agglomération	Limite commune Damerey	Tissu ouvert	3	100
Bey	CD71	D673	Limite commune Allériot	Sortie agglomération	Tissu ouvert	3	100
Ciel	CD71	D673	Carrefour RD970	Limite commune Sermesse	Tissu ouvert	3	100
Ciel	CD71	D673	Limite commune Saint-Maurice-en-Riv	Carrefour RD970	Tissu ouvert	3	100
Clux-Villeneuve	CD71	D673	Carrefour RD973	Rue de l'école	Tissu ouvert	3	100

Clux-Villeneuve	CD71	D673	Limite commune Navilly	Carrefour RD 973	Tissu ouvert	3	100
Clux-Villeneuve	CD71	D673	Rue de l'école	Limite commune Pourlans	Tissu ouvert	3	100
Clux-Villeneuve	CD71	D973A	Carrefour RD673	Limite département de Côte d'Or	Tissu ouvert	3	100
Damerey	CD71	D673	Carrefour RD139	Sortie agglomération	Tissu ouvert	4	30
Damerey	CD71	D673	Entrée agglomération	Carrefour RD139	Tissu ouvert	4	30
Damerey	CD71	D673	Entrée agglomération	Limite commune Saint-Maurice-en	Tissu ouvert	3	100
Damerey	CD71	D673	Limite commune Bey	Sortie agglomération	Tissu ouvert	3	100
Navilly	CD71	D673	Carrefour RD 996	Limite commune Clux-Villeneuve	Tissu ouvert	3	100
Navilly	CD71	D673	Entrée agglomération	Carrefour RD996	Tissu ouvert	4	30
Navilly	CD71	D673	Limite commune Pontoux	Sortie agglomération	Tissu ouvert	3	100
Pontoux	CD71	D673	Limite commune Sermesse	Limite commune Navilly	Tissu ouvert	3	100
Sermesse	CD71	D673	Entrée agglomération	Limite commune Pontoux	Tissu ouvert	3	100
Sermesse	CD71	D673	Entrée agglomération	Sortie agglomération	Tissu ouvert	4	30
Sermesse	CD71	D673	Limite commune Ciel	Sortie agglomération	Tissu ouvert	3	100

Permis de démolir

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

Article R 421-28 – Permis de démolir obligatoire

« Doivent en outre être précédés d'un permis de démolir les travaux ayant pour objet de démolir ou de rendre inutilisable tout ou partie d'une construction :

- a) Située dans le périmètre d'un *site patrimonial remarquable* classé en application de l'article L. 631-1 du code du patrimoine ;**
- b) Située dans les *abords des monuments historiques* définis à l'article L. 621-30 du code du patrimoine ou inscrite au titre des monuments historiques ;**
- c) Située dans le *périmètre d'une opération de restauration immobilière* définie à l'article L. 313-4 ;**

d) Située dans un site inscrit ou un site classé ou en instance de classement en application des articles L. 341-1 et L. 341-2 du code de l'environnement ;

e) Identifiée comme devant être protégée en étant située à l'intérieur d'un périmètre délimité par un plan local d'urbanisme ou un document d'urbanisme en tenant lieu **en application de l'article L. 151-19 ou de l'article L. 151-23, ou, lorsqu'elle est située sur un territoire non couvert par un plan local d'urbanisme ou un document d'urbanisme en tenant lieu, identifiée comme présentant un intérêt patrimonial, paysager ou écologique, en application de l'article L. 111-22, par une délibération du conseil municipal prise après l'accomplissement de l'enquête publique prévue à ce même article.**

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

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

Doivent être précédés d'un permis de démolir les travaux ayant pour objet de démolir ou de rendre inutilisable tout ou partie d'une construction située dans une commune ou une partie de commune où le conseil municipal a décidé d'instituer le permis de démolir

Sur ce point, on se réfèrera à l'annexe N°4 du présent PLUi qui donne les délibérations ayant institué le permis de démolir.

Ravalement et autorisation d'urbanisme

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

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

Article R 421-16 – Déclaration préalable

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

Sur ce point, on se réfèrera à l'annexe N°3 du présent PLUi qui donne les délibérations ayant institué le permis de démolir.

Clôture et autorisation d'urbanisme

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

Pour rappel la déclaration préalable est exigible dans les périmètres suivants

Article R 421-12 – déclaration préalable pour clôture

Doit être précédée d'une déclaration préalable l'édification d'une clôture située :

a) *Dans le périmètre d'un site patrimonial remarquable classé en application de l'article L. 631-1 du code du patrimoine ou dans les abords des monuments historiques définis à l'article L. 621-30 du code du patrimoine ;*

b) *Dans un site inscrit ou dans un site classé ou en instance de classement en application des articles L. 341-1 et L. 341-2 du code de l'environnement ;*

c) *Dans un secteur délimité par le plan local d'urbanisme en application de l'article L. 151-19 ou de l'article L. 151-23 ;*

d) *Dans une commune ou partie de commune où le conseil municipal ou l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de plan local d'urbanisme a décidé de soumettre les clôtures à déclaration.*

Sur ce point, on se réfèrera à l'annexe N°2 du présent PLUi qui donne les délibérations ayant institué le permis de démolir.

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

INTRODUCTION

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

[Article 1 - Occupation et utilisation du sol interdites](#)

[Article 2 - Occupation et utilisation du sol admises sous conditions](#)

Définitions générales

1. Constructions - Destination / Sous destination :

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

Exploitations agricoles et forestières :

La sous-destination " exploitation agricole " recouvre les constructions destinées à l'exercice d'une activité agricole ou pastorale. Cette sous-destination recouvre notamment les constructions destinées au stockage du matériel, des récoltes et à l'élevage des animaux ainsi que celles nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles, lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production.

La sous-destination " exploitation forestière " recouvre les constructions et les entrepôts notamment de stockage du bois, des véhicules et des machines permettant l'exploitation forestière.

Habitation :

La sous-destination « logement » recouvre les constructions destinées au logement principal, secondaire ou occasionnel des ménages à l'exclusion des hébergements couverts par la sous-destination « hébergement ». La sous-destination « logement » recouvre notamment les maisons individuelles et les immeubles collectifs.

La sous-destination « hébergement » recouvre les constructions destinées à l'hébergement dans des résidences ou foyers avec service. Cette sous-destination

recouvre notamment les maisons de retraite, les résidences universitaires, les foyers de travailleurs et les résidences autonomie.

Commerce et activité de service

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

La sous-destination “restauration” recouvre les constructions destinées à la restauration sur place ou à emporter avec accueil d'une clientèle.

La sous-destination “commerce de gros” recouvre les constructions destinées à la présentation et la vente de biens pour une clientèle professionnelle.

La sous-destination “activité de service avec accueil d'une clientèle” recouvre les constructions destinées à l'accueil d'une clientèle pour la conclusion directe de contrat de vente de services ou de prestation de services, notamment médicaux et accessoirement la présentation de biens.

La sous-destination “hôtels” recouvre les constructions destinées à l'accueil de touristes dans des hôtels, c'est-à-dire des établissements commerciaux qui offrent à une clientèle de passage qui, sauf exception, n'y élit pas domicile, des chambres ou des appartements meublés en location, ainsi qu'un certain nombre de services.

La sous-destination “autres hébergements touristiques” recouvre les constructions, autres que les hôtels, destinées à accueillir des touristes, notamment les résidences de tourisme et les villages de vacances, ainsi que les constructions dans les terrains de camping et dans les parcs résidentiels de loisirs.

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

Equipements d'intérêt collectif et service public

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

La sous-destination « locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés » recouvre les constructions des équipements collectifs de nature technique ou industrielle. Cette sous-destination comprend notamment les constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, les constructions techniques conçues spécialement pour le fonctionnement de réseaux ou de services urbains, les constructions industrielles concourant à la production d'énergie.

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

La sous-destination « salles d'art et de spectacles » recouvre les constructions destinées aux activités créatives, artistiques et de spectacle, musées et autres activités culturelles d'intérêt collectif.

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

La sous-destination « lieux de culte » recouvre les constructions répondant à des besoins collectifs de caractère religieux ;

La sous-destination " autres équipements recevant du public " recouvre les équipements collectifs destinées à accueillir du public afin de satisfaire un besoin collectif ne répondant à aucune autre sous-destination définie au sein de la destination " Equipement d'intérêt collectif et services publics ". Cette sous-destination recouvre notamment les salles polyvalentes et les aires d'accueil des gens du voyage.

Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire

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

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

La sous-destination « bureau » recouvre les constructions fermées au public ou prévoyant un accueil limité du public, destinées notamment aux activités de direction, de communication, de gestion des entreprises des secteurs primaires, secondaires et tertiaires et également des administrations publiques et assimilées.

La sous-destination " centre de congrès et d'exposition " recouvre les constructions destinées à l'événementiel polyvalent, l'organisation de salons et forums à titre payant.

La sous-destination « cuisine dédiée à la vente en ligne » recouvre les constructions destinées à la préparation de repas commandés par voie télématique. Ces commandes sont soit livrées au client soit récupérées sur place.

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

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

2. Aménagement :

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

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

3. Réhabilitation d'un bâtiment en ruine :

Article L 111-23 – Bâtiments pouvant être réhabilités :

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

4. Reconstruction :

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

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

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

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

Zone UA

*La zone **UA** correspond aux centres bourgs anciens où le bâti est dense et le plus souvent en ordre continu.*

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

Article 1 - Occupation et utilisation du sol interdites

Pour les constructions

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

Exploitation forestière

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

Commerce de gros

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

Entrepôt

Centre de congrès et d'exposition

Pour les aménagements

* Les affouillements et exhaussements du sol qui ne sont pas nécessaires à une construction ou un aménagement autorisé dans la zone-

Article 2 - Occupation et utilisation du sol admises sous conditions

Les constructions admises sous conditions

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

Exploitation agricole

- Seul l'aménagement des bâtiments agricoles existant est autorisé

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

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

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

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

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

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

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

Industrie

- A condition que l'emprise au sol des nouvelles constructions ne dépasse 200 m².
- L'aménagement des bâtiments existants est autorisé.
- Une extension est possible si l'emprise au sol totale après extension ne dépasse pas 200 m². Toutefois, à Verdun-sur-le-Doubs, l'extension des bâtiments existants est autorisée sans limite à condition qu'ils ne nuisent pas à la sécurité, la salubrité, la tranquillité ou la bonne ordonnance des quartiers environnants.

Prise en compte des linéaires commerciaux repérés au titre de l'article L151-16

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

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

Dans le cas où une surface commerciale est restée inexploitée pendant cinq ans, le changement de destination peut être autorisé. Cette période de cinq ans est calculée à partir de la date de la cessation d'activité.

Toutefois, dans le cas de commerces ayant cessé leur activité avant l'opposabilité du présent PLUi, cette période de cinq ans est calculée à partir de l'opposabilité du présent PLUi.

Prise en compte des Orientations d'Aménagements et de Programmation (OAP)

Quelques secteurs sont repérés sur le plan graphique comme faisant l'objet d'Orientation d'Aménagement et de Programmation. Dans ce cas, les constructions et aménagements doivent être compatibles avec les principes et l'esprit de l'OAP concernant le secteur. (pièce **4b** - Orientations d'aménagement et de programmation sectorielles).

Plans de Prévention des Risques d'Inondation

Lorsque le projet se trouve dans des zones rouges, bleues ou violette des PPRI applicables sur le territoire (cf chapitre 2 « Risque inondation ») et repérés pour information sur le plan de zonage, il convient de se référer aussi au règlement du PPRI applicables qui est susceptible de contenir règles plus strictes quant aux utilisations et occupations interdites.

Tableau résumant les destinations autorisées

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

Zone UB

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

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

La forme urbaine relève le plus souvent du tissu pavillonnaire.

Article 1 - Occupation et utilisation du sol interdites

Pour les constructions

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

Exploitation forestière

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

Commerce de gros

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

Entrepôt

Centre de congrès et d'exposition

Pour les aménagements

* Les affouillements et exhaussements du sol qui ne sont pas nécessaires à une construction ou un aménagement autorisé dans la zone.

Article 2 - Occupation et utilisation du sol admises sous conditions

Les constructions admises sous conditions

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

Exploitation agricole

- Seul l'aménagement des bâtiments agricoles existant est autorisé.

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

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

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

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

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

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

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

Industrie

- A condition que l'emprise au sol des nouvelles constructions ne dépasse 200 m².
- L'aménagement des bâtiments existants est autorisé.
- Une extension est possible si l'emprise au sol totale après extension ne dépasse pas 200 m². Toutefois, à Verdun-sur-le-Doubs, l'extensions des bâtiments existants est autorisée sans limite à condition qu'ils ne nuisent pas à la sécurité, la salubrité, la tranquillité ou la bonne ordonnance des quartiers environnants.

Prise en compte des Orientations d'Aménagements et de programmation

Quelques secteurs sont repérés sur le plan graphique comme faisant l'objet d'Orientation d'Aménagement et de Programmation. Dans ce cas, les constructions et aménagements doivent être compatibles avec les principes et l'esprit de l'OAP concernant le secteur. (pièce **4b** - Orientations d'aménagement et de programmation sectorielles).

Plans de Prévention des Risques d'Inondation

Lorsque le projet se trouve dans des zones rouges, bleues ou violette des PPRI applicables sur le territoire (cf chapitre 2 « Risque inondation ») et repérés pour information sur le plan de zonage, il convient de se référer aussi au règlement du PPRI applicables qui est susceptible de contenir règles plus strictes quant aux utilisations et occupations interdites

Tableau résumant les destinations autorisées

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

Zone UH

La zone **UH** correspond aux hameaux principaux, aux zones urbaines à fonction principale d'habitat et éloignées du centre bourg dans lesquels un petit développement peut être autorisé.

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

Article 1 - Occupation et utilisation du sol interdites

Pour les constructions

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

Exploitation forestière

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

Artisanat – Commerce de détail

Commerce de gros

Activité de service avec clientèle

Cinéma

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

Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilées

Etablissement d'enseignement, de santé et d'action sociale

Salle d'art et de spectacle

Equipements sportifs

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

Industrie

Entrepôt

Bureau

Centre de congrès et d'exposition

Cuisines dédiées à la vente en ligne

Pour les aménagements

- * Les affouillements et exhaussements du sol qui ne sont pas nécessaires à une construction ou un aménagement autorisé dans la zone-

Article 2 - Occupation et utilisation du sol admises sous conditions

Les constructions admises sous conditions

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

Exploitation agricole

- Seul l'aménagement des bâtiments agricoles existants est autorisé.

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

Hébergement touristique et hôtelier

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

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

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

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

Plans de Prévention des Risques d'Inondation

Lorsque le projet se trouve dans des zones rouges, bleues ou violette des PPRI applicables sur le territoire (cf chapitre 2 « Risque inondation ») et repérés pour information sur le plan de zonage, il convient de se référer aussi au règlement du PPRI applicables qui est susceptible de contenir règles plus strictes quant aux utilisations et occupations interdites.

Tableau résumant les destinations autorisées

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

Zone Und

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

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

Article 1 - Occupation et utilisation du sol interdites

Pour les constructions

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

Exploitation forestière

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

Commerce de gros

Cinéma

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

Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilées

Etablissement d'enseignement, de santé et d'action sociale

Salle d'art et de spectacle

Equipements sportifs

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

Industrie

Entrepôt

Bureau

Centre de congrès et d'exposition

Cuisines dédiées à la vente en ligne

Pour les aménagements

* Les affouillements et exhaussements du sol qui ne sont pas nécessaires à une construction ou un aménagement autorisé dans la zone-

Article 2 - Occupation et utilisation du sol admises sous conditions

Les constructions admises sous conditions

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

Exploitation agricole

- Seul l'aménagement des bâtiments agricoles existants est autorisé.

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

Logement – Hébergement

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

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

Artisanat et commerce de détail – Activités de service avec clientèle

A condition qu'il ne s'agisse que de l'aménagement, l'extension d'une activité de type artisanat et commerce de détail ou activité de service avec clientèle déjà existante et dans la mesure où cela ne nuit pas à la sécurité, la salubrité, la tranquillité ou la bonne ordonnance des quartiers environnants.

Restauration - Hébergement touristique et hôtelier

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

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

Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés

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

Lieux de culte - Autres équipements recevant du public

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

Plans de Prévention des Risques d'Inondation

Lorsque le projet se trouve dans des zones rouges, bleues ou violette des PPRI applicables sur le territoire (cf chapitre 2 « Risque inondation ») et repérés pour information sur le plan de zonage, il convient de se référer aussi au règlement du PPRI applicables qui est susceptible de contenir règles plus strictes quant aux utilisations et occupations interdites.

Tableau résumant les destinations autorisées

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

Zone UE

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

Article 1 - Occupation et utilisation du sol interdites

Pour les constructions

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

- Exploitation agricole
- Exploitation forestière

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

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

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

- Industrie
- Entrepôt
- Bureau
- Centre de congrès et d'exposition
- Cuisines dédiées à la vente en ligne

Pour les aménagements

* Les affouillements et exhaussements du sol qui ne sont pas nécessaires à une construction ou un aménagement autorisé dans la zone-

Article 2 - Occupation et utilisation du sol admises sous conditions

Les constructions admises sous conditions

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

Logement - Hébergement

- L'aménagement, l'extension et les annexes des bâtiments existants.

Plans de Prévention des Risques d'Inondation

Lorsque le projet se trouve dans des zones rouges, bleues ou violette des PPRI applicables sur le territoire (cf chapitre 2 « Risque inondation ») et repérés pour information sur le plan de zonage, il convient de se référer aussi au règlement du PPRI applicables qui est susceptible de contenir règles plus strictes quant aux utilisations et occupations interdites.

Tableau résumant les destinations autorisées

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

Zone UL

- La zone **UL** correspond aux secteurs réservés à l'accueil d'aménagement de campings. Cela concerne les campings de Verdun-sur-le-Doubs, Bragny-sur-Saône et Charnay-lès-Chalon.

Article 1 - Occupation et utilisation du sol interdites

Pour les constructions

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

- Exploitation agricole
- Exploitation forestière

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

- Hébergement

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

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

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

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

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

- Industrie
- Entrepôt
- Bureau
- Centre d'exposition et de congrès
- Cuisines dédiées à la vente en ligne

Pour les aménagements

* Les affouillements et exhaussements du sol qui ne sont pas nécessaires à une construction ou un aménagement autorisé dans la zone-

Article 2 - Occupation et utilisation du sol admises sous conditions

Les constructions admises sous conditions

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

Logement

- L'aménagement, l'extension et les annexes des bâtiments existants
- Les constructions à usage d'habitation à condition d'être directement liées à l'équipement et destinées au logement des personnes dont la présence permanente dans la zone est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance ou le gardiennage et que leur surface de plancher ne dépasse pas 100 m².

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

Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées

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

Plans de Prévention des Risques d'Inondation

Lorsque le projet se trouve dans des zones rouges, bleues ou violette des PPRI applicables sur le territoire (cf chapitre 2 « Risque inondation ») et repérés pour information sur le plan de zonage, il convient de se référer aussi au règlement du PPRI applicables qui est susceptible de contenir règles plus strictes quant aux utilisations et occupations interdites.

Tableau résumant les destinations autorisées

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

Zone UX

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

Elle comprend :

Un secteur **UXc** où sont autorisées les constructions et installations à destination de commerce et d'artisanat.

Article 1 - Occupation et utilisation du sol interdites

Pour les constructions

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

- Exploitation agricole
- Exploitation forestière

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

- Hébergement

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

- Restauration
- Activité de service avec clientèle
- Hébergement hôtelier et touristique
- Cinéma

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

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

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

Centre de congrès et d'exposition

Pour les aménagements

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

Article 2 - Occupation et utilisation du sol admises sous conditions

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

Logement

- L'aménagement, l'extension et les annexes des bâtiments existants
- Les constructions à usage d'habitation à condition d'être directement liées à l'équipement et destinées au logement des personnes dont la présence permanente dans la zone est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance ou le gardiennage. Les nouvelles constructions doivent être intégrées aux bâtiments d'activité et leur surface de plancher ne doit pas dépasser 100 m².

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

Artisanat – Commerce de détail

- Sauf dans le secteur **UXc** où elles sont autorisées sans condition, les constructions à destination d'artisanat et de commerce de détail ne sont autorisées que lorsqu'il s'agit de la surface de commerce liée aux locaux de vente accompagnant une activité de production présente sur le site (show-room...).

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

Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées

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

Plans de Prévention des Risques d'Inondation

Lorsque le projet se trouve dans des zones rouges, bleues ou violette des PPRI applicables sur le territoire (cf chapitre 2 « Risque inondation ») et repérés pour information sur le plan de zonage, il convient de se référer aussi au règlement du PPRI applicables qui est susceptible de contenir règles plus strictes quant aux utilisations et occupations interdites.

Tableau résumant les destinations autorisées

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

ZONE 1AU

*La zone **1AU** correspond aux secteurs de développement pour l'habitat dans lesquels peuvent être admis des commerces et activités compatibles avec l'habitat.*

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

Article 1 - Occupation et utilisation du sol interdites

Pour les constructions

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

- Exploitation agricole
- Exploitation forestière

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

- Commerce de gros

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

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

Pour les aménagements

- * Les affouillements et exhaussements du sol qui ne sont pas nécessaires à une construction ou un aménagement autorisé dans la zone.

Article 2 - Occupation et utilisation du sol admises sous conditions

Prise en compte des Orientations d'Aménagements et de programmation

Les constructions et aménagements doivent être compatibles avec les Orientations d'Aménagement et de programmation du présent PLUi (pièce **4b** - Orientations d'aménagement et de programmation sectorielles) et plus particulièrement avec les principes et l'esprit de l'OAP concernant chaque zone **AU**.

Les constructions admises sous conditions

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

Hébergement hôtelier et touristique – Cinéma

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

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

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

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

Plans de Prévention des Risques d'Inondation

Lorsque le projet se trouve dans des zones rouges, bleues ou violette des PPRI applicables sur le territoire (cf chapitre 2 « Risque inondation ») et repérés pour information sur le plan de zonage, il convient de se référer aussi au règlement du PPRI applicables qui est susceptible de contenir règles plus strictes quant aux utilisations et occupations interdites.

Tableau résumant les destinations autorisées

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

Zone A

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

On distingue quatre secteurs :

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

*Un secteur de taille et de capacité limités (STECAL) **Acs** correspondant aux secteurs identifiant une activité de service accueillant de la clientèle existante ou à créer dans l'espace agricole ;*

*Un secteur de taille et de capacité limités (STECAL) **Acsc** correspondant aux secteurs identifiant une activité de service accueillant de la clientèle à créer dans l'espace agricole ;*

*Un secteur de taille et de capacité limités (STECAL) **Aec** correspondant aux secteurs identifiant un équipement existant ou à créer dans l'espace agricole ;*

*Un secteur de taille et de capacité limités (STECAL) **Alc** correspondant aux secteurs destinés aux loisirs à créer en zone agricole ;*

*Un secteur de taille et de capacité limités (STECAL) **Ax** correspondant aux secteurs accueillant des bâtiments d'activités dispersés dans l'espace agricole ;*

*Un secteur de taille et de capacité limités (STECAL) **Axc** correspondant aux secteurs identifiant un site d'activité existant dans l'espace agricole où il conviendrait de créer un bâtiment à usage d'activité.*

Article 1 - Occupation et utilisation du sol interdites

Pour les constructions

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

Exploitation forestière

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

Artisanat – Commerce de détail

Restauration, sauf dans les secteurs **Acs**, **Acsc** et **Ax**

Commerce de gros

Activités de service avec clientèle, sauf dans les secteurs **Acs**, **Acsc**, **Alc** et **Ax**

Hébergement hôtelier et touristique

Cinéma, sauf dans le secteur **Acs, Acsc**

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

Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilées

Etablissement d'enseignement, de santé et d'action sociale

Salle d'art et de spectacle

Equipements sportifs, sauf dans le secteur **Ae, Aec** et **Alc**

Lieux de culte

Autres équipements recevant du public, sauf dans les secteurs **Ae** et **Aec**

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

Industrie, sauf dans le secteur **Ax** et **Axc**

Entrepôt

Bureau, sauf dans le secteur **Ax**

Centre de congrès et d'exposition

Cuisine dédiée à la vente en ligne

Pour les aménagements

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

Dans le secteur **As**

Sont interdits :

- les habitations nouvelles nécessaires aux exploitations agricoles, ainsi que les bâtiments nécessaires à l'exploitation agricole d'une surface d'emprise au sol supérieure à 200 m².

Article 2 - Occupation et utilisation du sol admises sous conditions

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

Exploitation agricole

- Les constructions et installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles, lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production, sont autorisées dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière sur le terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages
- Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées au titre de l'article L. 525-1 du code rural et de la pêche maritime sont autorisées dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière sur le terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages

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

Logements et hébergement

- Les bâtiments d'habitation existants peuvent faire l'objet d'extensions ou d'annexes, dès lors que ces extensions ou annexes ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
- Les extensions aux habitations existantes sont autorisées sous réserves des conditions suivantes :
 - que l'emprise au sol de l'habitation existante soit supérieure à 60 m² ;
 - qu'elles ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site ;
 - que, pour les habitations existantes d'une surface de plancher supérieure ou égale à 100 m², les extensions soient limitées à 30% de la surface de plancher de l'habitation à étendre avant l'approbation du PLUI, dans la limite de 200 m² au total, et à 8 mètres de hauteur ;
 - que, pour les habitations existantes d'une surface de plancher inférieure à 100 m², les extensions soient limitées à 50% de la surface de plancher de l'habitation à étendre avant l'approbation du PLUI, dans la limite de 150 m² au total et à 8 mètres de hauteur.
 - Les annexes aux habitations existantes sont autorisées sous réserve des conditions suivantes :
 - Elles ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site ;
 - Elles ne doivent pas porter l'emprise au sol cumulée des annexes à plus de 60 m² (les piscines non couvertes par un bâtiment ne sont pas comptées dans ces 60 m²);
 - Elles doivent se situer à moins de 30 mètres du bâtiment principal ;
 - Elles ne doivent pas excéder une hauteur de 3.5 mètres à l'égout du toit.

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

Locaux techniques et industriels des administrations publiques

- Ils sont autorisés dès lors :

- qu'ils ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière
- qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages ;
- qu'ils ne nuisent pas à la sécurité, la salubrité, la tranquillité ou la bonne ordonnance des quartiers environnants.

Autres équipements recevant du public

Ils sont autorisés lorsqu'ils sont liés et nécessaires à la gestion des milieux naturels.

Dans le secteur **Acs** et **Acsc** l'aménagement de bâtiments existants, avec ou sans changement de destination, et les constructions nouvelles dont la destination est « restauration », « activité de service avec clientèle » ou « hébergement hôtelier et touristique » sont possibles sous réserve des conditions suivantes :

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

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

- L'extension et les annexes des constructions existantes sont autorisées dans la mesure où leur emprise globale ne dépasse pas 50% de l'emprise au sol existante avant l'approbation du PLU.
- La hauteur maximum des extensions est de 7 mètres à l'égout du toit ou celle du bâtiment existant si celui-ci dépasse 7 mètres à l'égout du toit (hors éléments techniques ponctuels)
- La hauteur maximum des annexes est de 3.5 mètres à l'égout du toit (hors éléments techniques ponctuels)

Et uniquement dans le secteur Acsc

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

- La surface de l'ensemble des constructions nouvelles ne peut dépasser 150 m² en plus de l'emprise au sol existante avant l'approbation du PLU.
- La hauteur maximum des constructions est de 3.5 mètres à l'égout du toit (hors éléments techniques ponctuels)

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

Dans le secteur **Ae** et **Aec**, l'aménagement de bâtiments existants, avec ou sans changement de destination, et les constructions nouvelles (y compris extension des bâtiments existants) dont la destination est « **autres équipements accueillant du public** » sont possibles sous réserve des conditions suivantes :

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

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

- L'extension et les annexes des constructions existantes sont autorisées dans la mesure où leur emprise globale ne dépasse pas 50% de l'emprise au sol existante avant l'approbation du PLU.
- La hauteur maximum des extensions est de 7 mètres à l'égout du toit ou celle du bâtiment existant si celui-ci dépasse 7 mètres à l'égout du toit (hors éléments techniques ponctuels)
- La hauteur maximum des annexes est de 3.5 mètres à l'égout du toit (hors éléments techniques ponctuels)

Et uniquement dans le secteur Aec

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

- La surface de l'ensemble des constructions nouvelles ne peut dépasser 150 m² en plus de l'emprise au sol existante avant l'approbation du PLU.
- La hauteur maximum des constructions est de 3.5 mètres à l'égout du toit (hors éléments techniques ponctuels)
- Elles ne peuvent faire l'objet de changement de destination.

Dans le secteur **Aic**, l'aménagement de bâtiments existants, avec ou sans changement de destination, et les constructions nouvelles dont la destination est « **autres équipements recevant du public** » ou « **équipements sportifs** » sont possibles sous réserve des conditions suivantes :

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

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

- L'extension et les annexes des constructions existantes sont autorisées jusqu'à dans la mesure où leur emprise globale ne dépasse pas 50% de l'emprise au sol existante avant l'approbation du PLU.
- La hauteur maximum des extensions est de 7 mètres à l'égout du toit ou celle du bâtiment existant si celui-ci dépasse 7 mètres à l'égout du toit (hors éléments techniques ponctuels)
- La hauteur maximum des annexes est de 3.5 mètres à l'égout du toit (hors éléments techniques ponctuels)

Les constructions nouvelles nécessaires à une activité de loisirs en **A1c** sont autorisées dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages, sous réserve des conditions suivantes :

- La surface de l'ensemble des constructions nouvelles ne peut dépasser 150 m² en plus de l'emprise au sol existante avant l'approbation du PLU.
- La hauteur maximum des constructions est de 3.5 mètres à l'égout du toit (hors éléments techniques ponctuels)
- Elles ne peuvent faire l'objet de changement de destination.

Dans le secteur **Ax**, l'aménagement et l'extension des bâtiments existants, sans changement de destination, et les constructions nouvelles dont la destination est « **restauration** », « **activité de service avec clientèle** », « **industrie** », « **bureau** » sont possibles sous réserve des conditions suivantes :

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

- L'extension et les annexes des constructions existantes sont autorisées dans la mesure où leur emprise globale ne dépasse pas 50% de l'emprise au sol existante avant l'approbation du PLU.
- La hauteur maximum des extensions est de 7 mètres à l'égout du toit ou celle du bâtiment existant si celui-ci dépasse 7 mètres à l'égout du toit (hors éléments techniques ponctuels)
- La hauteur maximum des annexes est de 3.5 mètres à l'égout du toit (hors éléments techniques ponctuels)

Dans le secteur **Axc**, les constructions nouvelles dont la destination est, « **industrie** », sont possibles sous réserve des conditions suivantes :

- La surface de plancher et l'emprise au sol de l'ensemble des constructions nouvelles ne peut dépasser 250 m².
- La hauteur maximum des constructions est de 6 mètres à l'égout du toit (hors éléments techniques ponctuels)
- Elles ne peuvent faire l'objet de changement de destination.

Bâtiments pouvant changer de destination

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

Article L151-11 – Changement de destination :

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

(...)

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

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

Plans de Prévention des Risques d'Inondation

Lorsque le projet se trouve dans des zones rouges, bleues ou violette des PPRI applicables sur le territoire (cf chapitre 2 « Risque inondation ») et repérés pour information sur le plan de zonage, il convient de se référer aussi au règlement du PPRI applicables qui est susceptible de contenir règles plus strictes quant aux utilisations et occupations interdites.

Tableau résumant les destinations autorisées

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

Zone N

La zone **N** comprend les secteurs à protéger en raison :

- * de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique ;
- * de l'existence d'une exploitation forestière ;
- * de leur caractère d'espaces naturels ;
- * de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles ;
- * de la nécessité de prévenir les risques notamment d'expansion des crues.

Elle comprend les sous-secteurs suivants :

Le secteur **Ns** correspondant aux secteurs à constructibilité limitée pour la protection de corridors écologiques ;

Un secteur de taille et de capacité limités (STECAL) **Ng** correspondant aux secteurs identifiant une activité d'hébergement touristique existante ou à créer dans l'espace naturel ;

Un secteur de taille et de capacité limités (STECAL) **Ni** correspondant aux secteurs destinés aux loisirs en zone naturelle ;

Un secteur de taille et de capacité limités (STECAL) **Nic** correspondant aux secteurs destinés aux loisirs à créer en zone naturelle ;

Un secteur de taille et de capacité limités (STECAL) **Nj** correspondant aux secteurs de jardins.

Article 1 - Occupation et utilisation du sol interdites

Pour les constructions

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

Exploitation agricole

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

Artisanat – Commerce de détail

Restauration

Commerce de gros

Activités de service avec clientèle

Hébergement hôtelier et touristique, sauf dans le secteur **Ng**

Cinéma

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

- Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilées
- Etablissement d'enseignement, de santé et d'action sociale
- Salle d'art et de spectacle
- Equipements sportifs
- Lieux de culte

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

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

Pour les aménagements

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

Dans le secteur Nj

Toutes les constructions et aménagements sont interdits sauf :

- Les constructions à usage d'annexe liées à une habitation existante à proximité d'une surface d'emprise au sol cumulée de moins de 60 m² et d'une hauteur de moins de 3.5 mètres à l'égout du toit.

Article 2 - Occupation et utilisation du sol admises sous conditions

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

Logements et hébergement

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

- Les extensions aux habitations existantes sont autorisées sous réserves des conditions suivantes :

- que l'emprise au sol de l'habitation existante soit supérieure à 60 m² ;
- qu'elles ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site ;
- que, pour les habitations existantes d'une surface de plancher supérieure ou égale à 100 m², les extensions soient limitées à 30% de la surface de plancher de l'habitation à étendre avant l'approbation du PLUi, dans la limite de 200 m² au total, et à 8 mètres de hauteur ;
- que, pour les habitations existantes d'une surface de plancher inférieure à 100 m², les extensions soient limitées à 50% de la surface de plancher de l'habitation à étendre avant l'approbation du PLUI, dans la limite de 150 m² au total et à 8 mètres de hauteur.

- Les annexes aux habitations existantes sont autorisées sous réserve des conditions suivantes :

- Elles ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site ;
- Elles ne doivent pas porter l'emprise au sol cumulée des annexes à plus de 60 m² (les piscines non couvertes par un bâtiment ne sont pas comptées dans ces 60 m²);
- Elles doivent se situer à moins de 30 mètres du bâtiment principal ;
- Elles ne doivent pas excéder une hauteur de 3.5 mètres à l'égout du toit.

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

Locaux techniques et industriels des administrations publiques

Ils sont autorisés dès lors :

- qu'ils ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
- qu'ils ne nuisent pas à la sécurité, la salubrité, la tranquillité ou la bonne ordonnance des quartiers environnants.

Autres équipements recevant du public

Ils sont autorisés lorsqu'ils sont liés et nécessaires à la gestion des milieux naturels.

Dans les secteurs **NI** et **Nlc**, l'aménagement de bâtiments existants, avec ou sans changement de destination, et les constructions nouvelles dont la destination est « **autres équipements recevant du public** » ou « **équipements sportifs** » sont possibles sous réserve des conditions suivantes :

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

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

- L'extension et les annexes des constructions existantes sont autorisées dans la mesure où leur emprise globale ne dépasse pas 50% de l'emprise au sol existante avant l'approbation du PLU.
- La hauteur maximum des extensions est de 7 mètres à l'égout du toit ou celle du bâtiment existant si celui-ci dépasse 7 mètres à l'égout du toit (hors éléments techniques ponctuels)
- La hauteur maximum des annexes est de 3.5 mètres à l'égout du toit (hors éléments techniques ponctuels)

Et uniquement en N1c

Les constructions nouvelles nécessaires à une activité de loisirs en **N1c** sont autorisées dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages, sous réserve des conditions suivantes :

- La surface de l'ensemble des constructions nouvelles ne peut dépasser 150 m² en plus de l'emprise au sol existante avant l'approbation du PLU.
- La hauteur maximum des constructions est de 3.5 mètres à l'égout du toit (hors éléments techniques ponctuels)
- Elles ne peuvent faire l'objet de changement de destination.

De plus, dans le secteur **Ng**, l'aménagement de bâtiments existants, avec ou sans changement de destination, et les constructions nouvelles dont la destination est « hébergement hôtelier et touristique » sont possibles sous réserve des conditions suivantes :

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

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

- L'extension et les annexes des constructions existantes sont autorisées dans la mesure où leur emprise globale ne dépasse pas 50% de l'emprise au sol existante avant l'approbation du PLU.
- La hauteur maximum des extensions est de 7 mètres à l'égout du toit ou celle du bâtiment existant si celui-ci dépasse 7 mètres à l'égout du toit (hors éléments techniques ponctuels)
- La hauteur maximum des annexes est de 3.5 mètres à l'égout du toit (hors éléments techniques ponctuels)

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

- La surface de l'ensemble des constructions nouvelles ne peut dépasser 150 m² en plus de l'emprise au sol existante avant l'approbation du PLU.
- La hauteur maximum des constructions est de 3.5 mètres à l'égout du toit (hors éléments techniques ponctuels)
- Elles ne peuvent faire l'objet de changement de destination.

De plus, dans le secteur **Nj**, les annexes à des constructions existantes dont la destination est « **habitation** » sont possibles sous réserve des conditions suivantes :

Les annexes à une habitation existante sont autorisées sous réserve des conditions suivantes :

- La construction existante est située sur le même tènement,
- Elles ne doivent pas porter l'emprise au sol cumulée des annexes à plus de 60 m² (les piscines non couvertes par un bâtiment ne sont pas comptées dans ces 60 m²);
- Elles ne doivent pas excéder une hauteur de 3.5 mètres à l'égout du toit.

Bâtiments pouvant changer de destination

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

Article L151-11 – Changement de destination :

*« Dans les zones agricoles, naturelles ou forestières, le règlement peut :
(...)*

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

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

Plans de Prévention des Risques d'Inondation

Lorsque le projet se trouve dans des zones rouges, bleues ou violette des PPRI applicables sur le territoire (cf chapitre 2 « Risque inondation ») et repérés pour information sur le plan de

zonage, il convient de se référer aussi au règlement du PPRI applicables qui est susceptible de contenir règles plus strictes quant aux utilisations et occupations interdites.

Tableau résumant les destinations autorisées

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

4. ARTICLES 3 à 5 – Equipements et réseaux

INTRODUCTION

Le présent chapitre expose les règles concernant les articles 3, 4 et 5, à savoir :

Article 3 – Desserte par les voies publiques ou privées

Article 4 – Desserte par les réseaux

Article 5 – Infrastructure et réseaux de communication électronique

Définitions générales

Article L111-1 – Absence de réseaux :

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

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

Règlement départemental de voirie

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

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

1. Clôture / palissade / barrière
2. Clôture agricole / clôture électrique
3. Implantation d'un portail

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

4. Plantations riveraines

5. Mur

6. Droit d'accès – interdictions

7. Servitudes de dégagement de visibilité

Fossé d'écoulement et permission de voirie

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

Règlement s'appliquant dans toutes les zones

Article 3 – Desserte par les voies publiques ou privées

1. Accès

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

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

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

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

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

2. Voirie

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

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

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

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

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

Article 4 – Desserte par les réseaux

1. Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation qui, de par sa destination, nécessite l'alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes.

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

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

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

2. Assainissement eaux usées

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

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

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

3. Défense extérieure contre l'incendie

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

Les points d'eau incendie sont des ouvrages publics ou privés utilisables en permanence par les services d'incendie et de secours. Ce terme désigne des solutions diverses voire complémentaires tels que bouches ou poteaux d'incendie, réserves d'eau naturelles (cours d'eau, mares, étangs, retenues d'eau), réserves d'eau aériennes (citernes, bâches...) ou enterrées.

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

4. Electricité et télécommunication

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

Article 5 – Infrastructure et réseaux de communication électronique

Infrastructure et réseaux de télécommunication électronique

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

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

INTRODUCTION

Le présent chapitre expose les règles concernant les articles 6 à 10 à savoir :

[Article 6 – Implantations des constructions par rapport aux voies et emprises publiques](#)

[Article 7 – Implantations des constructions par rapport aux limites séparatives](#)

[Article 8 – Implantation des constructions sur un même tènement](#)

[Article 9 – Emprise au sol](#)

[Article 10 – Hauteur des constructions](#)

Définitions générales

Définition de l'emprise au sol

Définition du lexique national de l'urbanisme

« L'emprise au sol correspond à la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus. Toutefois, les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises sont exclus, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements. »

Article 6 pour la zone UA

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

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

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

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

Article 6 pour les zones UB, UH, UE, UL, UX, 1AU et A

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

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

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

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

- L'extension de constructions déjà existantes ne respectant pas cette règle. Le recul minimum respecté sera alors celui du bâtiment existant.
- Lorsque l'implantation des constructions existantes sur la propriété ou sur les propriétés voisines le justifie pour des raisons d'architecture ou de bonne intégration à l'ordonnance générale des constructions avoisinantes.
- Les annexes dont la hauteur à l'égout du toit est inférieure à 3.5 m. peuvent jouxter l'alignement à condition de ne pas comporter de porte ouvrant directement sur l'emprise publique.
- Les ouvrages techniques nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif.
- La reconstruction à l'identique après sinistre.

Article 6 pour les zones Und et N

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

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

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

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

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

- Les annexes dont la hauteur à l'égout du toit est inférieure à 3.5 m. peuvent jouxter l'alignement à condition de ne pas comporter de porte ouvrant directement sur l'emprise publique.
- Les ouvrages techniques nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif.
- La reconstruction à l'identique après sinistre.

Article 7 pour la zone UA

Article 7 – Implantations des constructions par rapport aux limites séparatives

Non règlementé

Article 7 pour les zones UB, UH, Und, UE, UL, UX, 1AU et N

Article 7 – Implantations des constructions par rapport aux limites séparatives

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

Toutefois, les constructions sont admises en limite séparative lorsque :

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

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

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

Article 7 pour la ZONE A

Article 7 – Implantations des constructions par rapport aux limites séparatives

Toute construction doit être édifiée :

- soit à une distance des limites séparatives au moins égale à la moitié de sa hauteur, sans pouvoir être inférieure à **3 m**.

Toutefois, toute construction doit être édifée à une distance des limites séparatives au moins égale à la hauteur si la parcelle voisine ne correspond pas à un zonage A ou N sans pouvoir être inférieure à 5 m.

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

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

Article 8 pour toutes les zones

Article 8 – Implantation des constructions sur un même tènement

Non règlementée

Article 9 pour les zones UA, UE, UL, UX, A et N

Article 9 – Emprise au sol

Non règlementée.

Article 9 pour les zones UB, UH ,Und et 1AU

Article 9 – Emprise au sol

Le coefficient d'emprise au sol (CES) est de **0,35**. Il ne s'applique pas pour les constructions à destination de « commerces et activités de service » et « d'équipements d'intérêt collectif et services publics ».

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

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

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

Article 10 pour la zone UA

Article 10 – Hauteur des constructions

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

On se réfèrera à l'OAP patrimoniale sur ces questions de volumétrie et d'implantation par rapport au site et aux bâtiments proches.

Article 10 pour toutes les zones sauf UA

Article 10 – Hauteur des constructions

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

La hauteur maximum admise est de

	UB, UH, Und, 1AU et N	UE et UX	UL	A
Habitat	9 mètres	13.5 mètres	7 mètres	9 mètres
Autres				12 mètres

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

Cette limite de hauteur ne s'applique pas :

- aux dépassements ponctuels dus à des exigences fonctionnelles ou techniques,
- aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt collectif.
- aux équipements techniques ponctuels dus à des exigences fonctionnelles ou techniques (silos, réservoir, etc...).

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

INTRODUCTION

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

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

Article 12 – Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales

Définitions générales

1.A Modification de l'aspect extérieur et déclaration préalable

Rappel de l'article R421-17 :

« Doivent être précédés d'une déclaration préalable lorsqu'ils ne sont pas soumis à permis de construire (...) :

a) Les travaux ayant pour effet de modifier l'aspect extérieur d'un bâtiment existant (...) »

1.B OAP « patrimoine »

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

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

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

1.C Bâtiments repérés au titre de l'article L151-19 :

Les bâtiments repérés au titre de l'article L151-19 pour des motifs d'ordre culturel, historique et architectural, peuvent faire l'objet de prescriptions de nature à assurer leur préservation,

leur conservation ou leur restauration, comme indiqué dans l'Orientation d'Aménagement et de Programmation « patrimoniale » (pièce **4a** du présent dossier de PLUi).

Article L151-19 :

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

Article R421-23 :

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

(...)

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

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

1.D Obligations en matière de performances énergétique et environnementale

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

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

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

Article L111-16 – Performances environnementales et énergétiques :

« Nonobstant les règles relatives à l'aspect extérieur des constructions des plans locaux d'urbanisme, des plans d'occupation des sols, des plans d'aménagement de zone et des

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

Article R111-23 – Performances environnementales et énergétiques :

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

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

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

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

4° Les pompes à chaleur ;

5° Les brise-soleils. »

Règlement s'appliquant dans toutes les zones

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

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

Article 12 – Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales

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

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

Dans le cas où le projet de construction entraîne la création d'une nouvelle surface de toiture de plus de 60 m², il est obligatoire de prévoir un volume de stockage minimum de 1 m³ pour la récupération et le stockage des eaux de toiture pour des usages d'arrosage, de lavage ou d'abreuvement.

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

INTRODUCTION

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

Article 13 – Surfaces non imperméabilisées – Espaces libres et plantations

Article 14 – Règles pour les continuités écologiques

Article 15 – Gestion des eaux pluviales et de ruissellement

Définitions générales

Zones humides :

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

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

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

Mares :

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

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

Surfaces non imperméabilisées et espaces de pleine terre

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

Si le CES détermine la partie de la parcelle « non construite en volume », en revanche, il ne dit rien de l'aménagement de cette partie de la parcelle qui peut, par exemple, être utilisée uniquement à des espaces de stationnement ou des espaces imperméabilisés.

Le coefficient de pleine terre permet d'obliger à ce qu'une partie de la parcelle soit végétalisée.

L'intérêt de la notion de « pleine terre » est d'exclure du calcul des espaces végétalisés au-dessus de dalle de parking souterrain et donc d'assurer le maintien d'une partie de la parcelle non imperméabilisée.

Gestion des eaux pluviales et de ruissellement

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

Les eaux pluviales seront :

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

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

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

Espaces libres et plantations

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

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

adaptées au contexte local. En tout état de cause, la plantation de haies mono spécifiques est interdite.

- en cas d'activités susceptibles d'entraîner des nuisances visuelles (en particulier les dépôts et stockage extérieurs), il est imposé que les marges d'isolement par rapport aux limites séparatives soient plantées d'arbres formant un écran visuel. Si pour des raisons techniques, le filtre végétal n'est pas réalisable, un filtre qualitatif sera mis en place.
- les aires de stationnement à l'air libre de plus de 6 places doivent être plantées avec un ratio de 1 arbre de haute tige par tranche de 6 places minimum.
- si les bâtiments, installations et dépôts sont de nature, par leur volume ou leur couleur, à compromettre le caractère des lieux avoisinants, la plantation d'écran végétaux peut être prescrite.

Règles pour les continuités écologiques et paysagères

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

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

Haies et boisements repérés au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme

Les haies et boisements repérés au titre de l'article L151-23 du Code de l'urbanisme (*figurant sur le plan de zonage*) font l'objet de prescriptions.

Article L151-23 :

« Le règlement peut identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les sites et secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation. Lorsqu'il s'agit d'espaces boisés, il est fait application du régime d'exception prévu à l'article L. 421-4 pour les coupes et abattages d'arbres.

Il peut localiser, dans les zones urbaines, les terrains cultivés et les espaces non bâtis nécessaires au maintien des continuités écologiques à protéger et inconstructibles quels que soient les équipements qui, le cas échéant, les desservent. »

Article R421-23 :

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

(...)

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

Article 13 pour les zones UB, UH et 1AU

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

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

Article 13 – Surfaces non imperméabilisées – espaces libres et plantations

Limitation de l'imperméabilisation et Coefficient de pleine terre

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

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

Au-delà des parties en pleine terre, il convient pour les aménagements extérieurs de s'interroger sur l'utilisation de matériaux non complètement imperméable (sablé ou gravier pour des voies circulées, bois plutôt que béton pour les terrasses...)

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

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

Plantations

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

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

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

Pour tout aménagement, la simplicité de réalisation et le choix d'essences locales sont recommandés. Les haies notamment seront composées d'essences diversifiées et adaptées au contexte local.

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

- Les aires de stationnement collectives à l'air libre doivent être plantées à raison d'au moins un arbre par tranche de 6 places un ratio de 1 arbre de haute tige par tranche de 6 places minimum.

Article 13 pour les zones UA, Und, UE, UL, UX, A et N

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

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

Article 13 – Surfaces non imperméabilisées – espaces libres et plantations

Limitation de l’imperméabilisation

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

Au-delà des parties qui pourront être laissées en pleine terre, il convient pour les aménagements extérieurs de s’interroger sur l’utilisation de matériaux non complètement imperméable (sablé ou gravier pour des voies circulées, bois plutôt que béton pour les terrasses...)

Plantations

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

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

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

Pour tout aménagement, la simplicité de réalisation et le choix d’essences locales sont recommandés. Les haies notamment seront composées d’essences diversifiées et adaptées au contexte local.

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

Les aires de stationnement collectives à l’air libre doivent être plantées à raison d’au moins un arbre par tranche de 6 places avec un ratio de 1 arbre de haute tige par tranche de 6 places minimum.

Article 14 pour toutes les zones

Article 14 – Règles pour les continuités écologiques

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

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

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

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

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

Les opérations courantes d'entretien ne sont pas concernées.

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

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

Plans de Prévention des Risques d'Inondation

Lorsque le projet se trouve dans des zones rouges, bleues ou violette des PPRI applicables sur le territoire, il convient de se référer aussi au règlement du PPRI applicables qui est susceptible de contenir des prescriptions en matière d'écoulement libre des eaux.

Article 15 pour toutes les zones

Article 15 – Gestion des eaux pluviales et de ruissellement

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

Les eaux pluviales seront :

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

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

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

8. ARTICLES 16 – Stationnement

INTRODUCTION

Le présent chapitre expose les règles concernant l'article 16

Article 16 – Stationnement

Définitions générales

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

Article L151-31 – Stationnement pour véhicules électriques :

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

Article L151-33 – Stationnement pour véhicules électriques :

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

Article R111-25 – Stationnement et logements locatifs :

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

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

Règlement s'appliquant dans toutes les zones

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

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

De plus, les opérations d'habitat collectif prévoiront un local destiné au stationnement des deux roues proportionné aux besoins de l'opération : il sera prévu une surface minimale de 1.5 m² par logement.

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

Toutefois, dans les zones **UA**, il pourra être possible de diminuer, voire supprimer l'exigence de places de stationnement, dans la mesure où existent ou sont prévus à proximité du ou des logements nouvellement créés des espaces de stationnement publics permettant immédiatement ou à terme un foisonnement.

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

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

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

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

ANNEXE - GLOSSAIRE

Accès :

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

Acrotère :

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

Alignement :

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

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

- le domaine public routier et les propriétés privées riveraines ;
- les emprises publiques* et les propriétés privées riveraines ;
- un emplacement réservé à vocation de voie ou emprise publique et les propriétés privées riveraines ;
- les voies* privées et les propriétés privées riveraines.

Annexe :

Une annexe est une construction secondaire, de dimension réduite et inférieure à la construction principale, qui apporte un complément aux fonctionnalités de la construction principale. 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.

(Lexique national de l'urbanisme)

Arbre de haute tige :

Arbre dressé sur un tronc mesurant au minimum 1,80 m de hauteur sous couronne à maturité. La maturité d'un arbre est considérée comme atteinte lorsque le sujet présente une hauteur égale à la moyenne reconnue pour chaque espèce au stade adulte (cf. catalogue pépiniériste, etc.)

Coefficient d'emprise au sol

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

(cf plus loin la définition de l'emprise au sol)

Contigu :

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

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

Domaine public :

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

Égout de toiture :

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

Emprise au sol :

L'emprise au sol est la projection verticale du volume de la construction*, d'une hauteur supérieure à 0,60 m au-dessus du sol existant avant travaux. Toutefois, les ornements tels que les éléments de modénature* et les marquises sont exclus, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements.
(*Lexique national de l'urbanisme*)

Emprises publiques :

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

Espaces boisés classés (EBC) :

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

Espace de pleine terre :

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

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

Exhaussement :

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

Extension :

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.

(Lexique national de l'urbanisme)

Façade / pignon :

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

Front bâti :

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

Hauteur

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.

(lexique national de l'urbanisme)

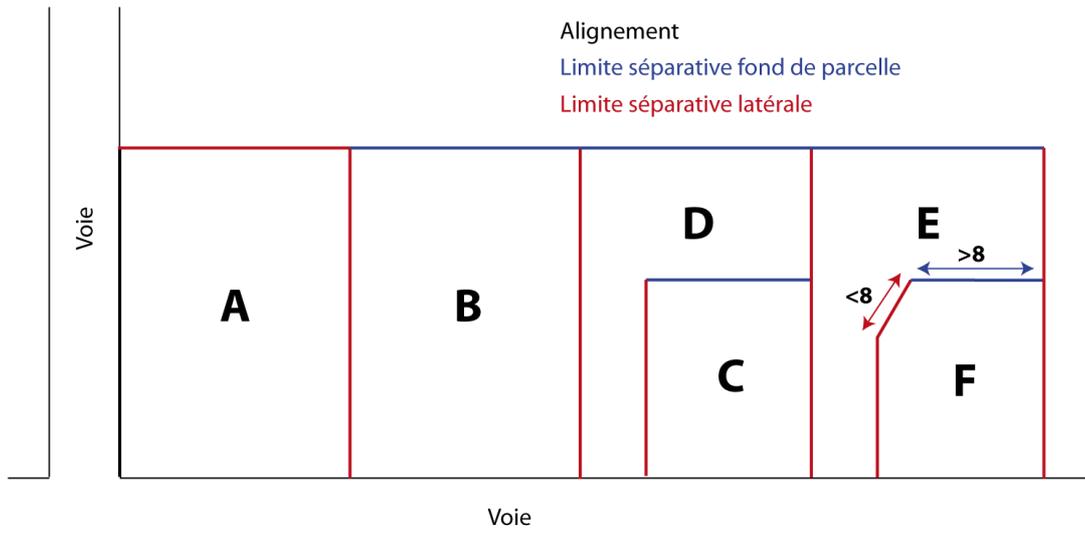
Limite séparative :

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

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

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

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



Mutualisation du stationnement :

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

Plan de prévention des risques d'inondation

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

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

Réhabilitation :

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

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

Sol ou terrain naturel :

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

terrain a été avant cette date modifiée à la suite de précédents travaux de construction ou de terrassement.

Stationnements automobiles :

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

Surface de plancher :

R111-22 Code Urbanisme :

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

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

Toiture terrasse :

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

Voies / voiries :

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