

DEPARTEMENT DE COTE-D'OR

Commune de

ATHEE

PLAN LOCAL D'URBANISME

04

REGLEMENT

approbation

Préfecture
Bourgogne
Préfecture

15 AVR. 2016



PREFECTURE DE LA CÔTE-D'OR

Chargé de

17 JUIN 2016



Pour des raisons de compréhension,
on ne peut reproduire le présent document que dans sa totalité et non partiellement.

Sommaire

Rappels

Chapitre 1 : Dispositions générales applicable à toutes les zones

Chapitre 2 : Dispositions applicables à la zone U

Chapitre 3 : Dispositions applicables à la zone AU

Chapitre 4 : Dispositions applicables à la zone A

Chapitre 5 : Dispositions applicables à la zone N

annexe 1 : Lexique

annexe 2 : Schémas et figures

annexe 3 : Végétaux conseillés

Rappels

- Les dispositions des articles R. 111-3, R. 111-5 à 111-14, R. 111-16 à R. 111-20 et R. 111-22 à R. 111-24-2 du Code de l'Urbanisme ne sont pas applicables dans les territoires dotés d'un plan local d'urbanisme ou d'un document d'urbanisme en tenant lieu.
- Les servitudes d'utilité publique instituant une limitation administrative du droit de propriété restent applicables (voir pièce en annexe du dossier).
- En application de l'article L.531-14 du Code du Patrimoine, les découvertes de vestiges archéologiques faites fortuitement à l'occasion de travaux quelconques doivent immédiatement être signalées au Maire de la commune, lequel prévient la Direction régionale des affaires culturelles de Bourgogne - Service régional de l'archéologie (39 rue Vannerie - 21000 DIJON ; Tel 03 80 68 50 18 ou 03 80 68 50 20).
- Le décret n°2004-490 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 ou de sauvegarde par l'étude scientifique ainsi que des demandes de modification de la consistance des opérations » (art 1).
- Conformément à l'article 7 du même décret, « ... les autorités compétentes pour autoriser les aménagements, ouvrages ou travaux... peuvent décider de saisir de préfet de région en se fondant sur les éléments de localisation du patrimoine archéologique dont elles ont connaissance. »

Les articles suivants continuent à s'appliquer après l'approbation du P.L.U. (liste non exhaustive) :

Article L111-1.4

En dehors des espaces urbanisés des communes, les constructions ou installations sont interdites dans une bande de cent mètres de part et d'autre de l'axe des autoroutes, des routes express et des déviations au sens du code de la voirie routière et de soixante-quinze mètres de part et d'autre de l'axe des autres routes classées à grande circulation.

Cette interdiction ne s'applique pas :

- - aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ;
- - aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières ;
- - aux bâtiments d'exploitation agricole ;
- - aux réseaux d'intérêt public.

Elle ne s'applique pas non plus à l'adaptation, au changement de destination, à la réfection ou à l'extension de constructions existantes.

Le plan local d'urbanisme, ou un document d'urbanisme en tenant lieu, peut fixer des règles d'implantation différentes de celles prévues par le présent article lorsqu'il comporte une étude justifiant, en fonction des spécificités locales, que ces règles sont compatibles avec la prise en compte des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale, ainsi que de la qualité de l'urbanisme et des paysages.

Article R111-2

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

Article R111-4

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

Article L111-4

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.

Article L111-6

Les bâtiments, locaux ou installations soumis aux dispositions des articles L. 421-1 à L. 421-4 ou L. 510-1, ne peuvent, nonobstant toutes clauses contraires des cahiers des charges de concession, d'affermage ou de régie intéressée, être raccordés définitivement aux réseaux d'électricité, d'eau, de gaz ou de téléphone si leur construction ou leur transformation n'a pas été, selon le cas, autorisée ou agréée en vertu des articles précités.

Article L421-6

Le permis de construire ou d'aménager ne peut être accordé que si les travaux projetés sont conformes aux dispositions législatives et réglementaires relatives à l'utilisation des sols, à l'implantation, la destination, la nature, l'architecture, les dimensions, l'assainissement des constructions et à l'aménagement de leurs abords et s'ils ne sont pas incompatibles avec une déclaration d'utilité publique.

Le permis de démolir peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les travaux envisagés sont de nature à compromettre la protection ou la mise en valeur du patrimoine bâti, des quartiers, des monuments et des sites.

Article R111-15

Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable doit respecter les préoccupations d'environnement définies aux articles L. 110-1 et L. 110-2 du code de l'environnement. Le projet peut n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si, par son importance, sa situation ou sa destination, il est de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement.

Article R111-21

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.

Défense incendie

L'aménagement de la défense incendie des futures zones sera étudié en collaboration avec le service de prévision (tel 03 80 57 07 31) du Service Départemental d'Incendie et de Secours de Côte-d'Or.

Ce règlement est établi conformément aux dispositions des articles L.123-1 et suivants, et R.123-1 et suivants du Code de l'Urbanisme, relatifs aux Plans Locaux d'Urbanisme.

DG1 Champ d'application territorial du plan

- 1.1 Le présent règlement du plan local d'urbanisme s'applique à la totalité du territoire de la commune de Athée (Côte-d'Or).

DG2 Division du territoire en zones

- 2.1 Le territoire couvert par le plan local d'urbanisme est divisé en quatre types de zones :
- zone urbaine (**U**) ;
 - zone à urbaniser (**AU**) ;
 - zone agricole (**A**) ;
 - zone naturelle (**N**).
- 2.2 Chaque zone (U, AU, A et N) peut comporter des secteurs particuliers. Dans ce cas, un indice et/ou un chiffre est ajouté à la lettre en majuscule désignant la zone :
- la zone U est divisée en deux secteurs :
 - un secteur du centre bourg (**Ua**) ;
 - un secteur habitat (**Ub**).
 - la zone à urbaniser est divisée en trois secteurs :
 - un secteur d'urbanisation immédiate (**1AU**) ;
 - un secteur d'urbanisation immédiate réservé aux activités (**1AUx**) ;
 - un secteur d'urbanisation ultérieure (**2AU**).
 - la zone A ne comporte aucun secteur particulier.
 - la zone N comporte :
 - un secteur naturel strict (**N** non indicé)
 - un secteur réservé aux activités et exploitation des ressources naturelles (**Nx**) ;
 - un secteur réservé aux loisirs, camping et au caravanning (**nl**) ;
 - un secteur réservé à l'habitat existant isolé (**Nh**).
- Le périmètre de chaque zone et secteur, ainsi que leur type est figuré aux pièces graphiques du règlement (plans de zonage).
- 2.3 Sur les plans de zonage figurent aussi :
- les espaces boisés classés (**EBC**) à conserver ou à créer (article L.130-1 du Code de l'Urbanisme) ;
 - les terrains cultivés à protéger (R.123-12 du code de l'urbanisme) ;
 - les emplacements réservés (**ER**) aux voies et ouvrages publics, installations d'intérêt général, espaces verts (R.123-11 d et L.123-11 8° du code de l'urbanisme) ;
 - les secteurs où est imposé un pourcentage de logement de type social locatif (L123-1 16°) ;
 - les éléments de paysage, etc. à protéger et à mettre en valeur (L.123.1 7°, R.123-11 h du code de l'urbanisme) ;
 - les marges de recul du bâti par rapport aux routes départementales.
 - les bâtiments agricoles qui en raison de leur intérêt architectural ou patrimonial peuvent faire l'objet de changement de destination, dès lors que ce changement de destination ne compromet par l'exploitation agricole (R.123-12 du code de l'urbanisme) ;
- 2.4 A chacune des zones s'appliquent les **dispositions générales** du présent chapitre (voir l'article **DG4**) et les dispositions figurant au chapitre correspondant à la zone. **Au sein d'une même zone et quel que soit le secteur**, toutes les dispositions s'appliquent sauf s'il est indiqué, pour un secteur en question, une ou des dispositions particulières. Le caractère et la vocation de la zone sont définis en début de chaque chapitre. Chaque chapitre comporte un

corps de règles en quatorze articles. Le numéro de l'article est toujours précédé du sigle de la zone où s'il s'applique (par ex. en zone urbaine : U1, U2, etc.).

2.5 Liste des quatorze articles

Section I – Nature de l'occupation et de l'utilisation des sols

- Article 1 : Occupations et utilisations du sol interdites
- Article 2 : Occupations et utilisations du sol admises sous conditions

Section II – Conditions de l'occupation du sol

- Article 3 : Accès et voirie
- Article 4 : Desserte par les réseaux
- Article 5 : Caractéristiques des terrains
- Article 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques
- Article 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives
- Article 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété
- Article 9 : Emprise au sol
- Article 10 : Hauteur maximum des constructions
- Article 11 : Aspect extérieur
- Article 12 : Stationnement
- Article 13 : Espaces libres et plantations, espaces boisés classés

Section III – Possibilités maximales d'occupation du sol

- Article 14 : Coefficient d'occupation des sols

DG3 Adaptations mineures

- 3.1 Les règles et servitudes définies par le plan local d'urbanisme ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation, à l'exception des adaptations mineures des règles 3 à 13 du règlement rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles où le caractère des constructions avoisinantes (article L.123-1 du Code de l'Urbanisme).

DG4 Règles applicables à toutes les zones

Rappel important

A l'intérieur du périmètre concerné par le Plan de Prévention des Risques Naturels Prévisibles – risque inondation de la Saône (approuvé le 28/12/2006) annexé au présent P.L.U. et ses évolutions ultérieures au présent règlement, l'usage des sols ainsi que toutes les constructions, extensions et aménagements doivent être conformes au règlement du Plan de Prévention des Risques. En cas de contradiction entre des règles du P.P.R. et du P.L.U., la règle la plus contraignante sera appliquée.

4.1 Généralités

- 4.1.1 Pour les édifices détruits par sinistre et dès lors qu'ils ont été régulièrement édifiés, la reconstruction à l'identique pourra être accordée en non conformité de tout ou partie du règlement.
- 4.1.2 La restauration d'un bâtiment vétuste régulièrement édifié pourra être accordée en non conformité de tout ou partie du règlement.
- 4.1.3 Dans le cas de divisions de terrains, en jouissance ou en propriété, les règles du présent règlement s'apprécient au regard de chaque division.
- 4.1.4 Tout projet d'aménagement et de construction doit être compatible avec les **orientations d'aménagement** du P.L.U. **Les parties de terrain** devant supporter une rue à créer ou un chemin piéton à créer indiqués aux orientations d'aménagement **sont inconstructibles**.

4.2 Accès et voirie

- 4.2.1 Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire.
- 4.2.2 Le projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.
- 4.2.3 Il peut également être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle

des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

- 4.2.4 Pour les constructions à usage d'habitation, l'accès des véhicules légers est limité à un seul par unité foncière dans la mesure où la configuration de la parcelle le permet. Sa largeur d'ouverture sur la voie publique ou la voie d'accès est limitée au strict nécessaire.
- 4.2.5 Les voies en impasse ouvertes au public sont interdites sauf dans le cadre d'aménagements provisoires. Dans ce cas, elles doivent présenter à leur extrémité un aménagement provisoire permettant à tout véhicule de faire demi-tour.
- 4.2.6 **Tout nouvel accès** supplémentaire direct à la Route Départementale 24 depuis le secteur 1AUX **est interdit**.
- 4.2.7 Tout projet d'aménagement et de construction doit être compatible avec les **orientations d'aménagement** du P.L.U. Tout projet d'aménagement **d'ensemble** doit la réalisation des voies de desserte et de cheminement indiquées sur la partie de l'espace concerné par le projet. L'accès à chaque parcelle doit être réalisé à partir de ces voies de desserte. L'aménagement des espaces publics ou collectifs de desserte doit être conforme aux **orientations d'aménagement** du P.L.U. (voir profils type des voies à créer).

4.3 Desserte par les réseaux

- 4.3.1 L'alimentation en eau potable et l'assainissement des eaux domestiques usées, la collecte et l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement ainsi que l'évacuation, l'épuration et le rejet des eaux résiduaires industrielles, doivent être assurés dans des conditions conformes aux règlements en vigueur.
- 4.3.2 Lorsque le projet prévoit des bâtiments à usage d'habitation ou d'activité autre qu'agricole, ceux-ci doivent être desservis par un réseau de distribution d'eau potable sous pression raccordé aux réseaux publics.
- 4.3.3 En l'absence de système de collecte des eaux usées, l'assainissement non collectif doit respecter les prescriptions techniques fixées en application de l'article R. 2224-17 du code général des collectivités territoriales.
- 4.3.4 Le réseau de récupération des eaux pluviales interne à l'unité foncière doit être distinct du réseau des eaux usées (séparatif) même si le réseau collectif ou public fonctionne en unitaire.
- 4.3.5 Lorsqu'un réseau collectif de récupération des eaux pluviales existe à proximité, il est obligatoire d'y faire raccorder les constructions sauf s'il est réalisé, en interne, un dispositif de récupération, d'infiltration et/ou de tamponnement. Dans ce cas, le dispositif de trop plein devra être raccordé au réseau collectif.
- 4.3.6 Les eaux pluviales recueillies sur les surfaces rendues étanches par les constructions et les aménagements devront être recueillies au sein de l'unité foncière et ne pourront être rejetées sur l'espace public ou l'espace d'un tiers par cheminement de surface sauf à disposer d'une autorisation communale spécifique dans le cadre d'un projet d'ensemble.
- 4.3.7 En l'absence de réseau collectif des eaux pluviales à proximité, il devra être installé, à l'intérieur de l'unité foncière, un système de récupération et de stockage, voir d'infiltration si la nature des sols le permet.
- 4.3.8 Sauf impossibilité technique et/ou dispositions contraires dans une autre réglementation en vigueur, la distribution en interne de l'énergie électrique, de la téléphonie et de télécommunication devra se faire par réseau souterrain ou par réseau disposé sur les façades du bâti.
- 4.3.9 Tout projet d'aménagement et de construction doit être compatible avec les **orientations d'aménagement** du P.L.U. Tout projet d'aménagement d'ensemble doit être conçu de telle sorte que les réseaux collectifs soient implantés sur les emprises publiques ou collectives.

4.4 Aspect extérieur

Généralités

- 4.4.1 Il sera possible, sous réserve de ne pas porter atteinte au paysage ou au caractère des lieux, d'adapter les règles d'aspect extérieur, pour permettre :
- la mise en œuvre de dispositifs énergétiques (panneaux solaires et photovoltaïques, éoliennes, murs à inertie, etc.) ;
 - l'emploi de matériaux écologiques, durables et recyclables (pierre, bois, terre, etc.) ;
 - la création architecturale contemporaine, dans le cadre d'une étude au cas par cas, en fonction des particularismes locaux ou lorsque le projet apparaît comme une réelle œuvre de création, dialoguant avec son environnement.

- 4.4.2 Les constructions caractérisées par un style à évocation régionaliste différente de celle historiquement reconnue dans le grand paysage d'inscription de la commune sont interdites (par exemple la maison dite « provençale »).
- 4.4.3 Annexes et extensions : en cas de construction préexistante, les règles pourront être adaptées pour viser à l'homogénéité architecturale du bâti.
- 4.4.4 Les antennes paraboliques ne doivent pas être visibles depuis l'espace public sauf en cas d'impossibilité technique.
- 4.4.5 Les règles suivantes ne s'appliquent pas aux aménagements, équipements et ouvrages publics et d'intérêt collectif.

Aspect des façades

- 4.4.6 Les parements extérieurs doivent présenter un aspect sobre et une couleur dont la tonalité est en concordance avec les tonalités existantes. Les matériaux utilisés doivent présenter une tenue dans le temps (usure et patine) qui ne détériore pas leur aspect. Ils ont aussi des caractéristiques de nature à ne pas présenter une oxydation (rouille) incontrôlée. Par exemple, l'acier corten, la tôle pré-patinée, etc. sont autorisés ; la tôle d'acier sans traitement anti-rouille ne l'est pas.
- 4.4.7 Les matériaux d'imitation tels que fausse pierre, pierre « reconstituée », faux bois, et les matériaux précaires sont fortement déconseillés.
- 4.4.8 Les baies sont réalisées selon une composition de façade(s) établissant un rythme vertical. Il est admis toutefois que les projets d'expression architecturale contemporaine et innovante peuvent proposer une composition différente. Les ouvertures en toiture (lucarnes) sont implantées en composition avec les baies de la façade correspondante.

Forme des toitures et aspect des toitures

- 4.4.9 Pour les bâtiments d'habitation et leurs annexes, les toits à pans des volumes bâtis principaux sont en bâtière (à deux pans) avec ou sans croupe ou demi-croupe ou quart de croupe faîtière. Les toits d'une autre forme sont autorisés pour les volumes bâtis secondaires et annexes, pour des projets d'expression architecturale contemporaine et innovante (voir 4.4.1), pour l'adaptation du bâti à un terrain en forte pente, pour la mise en place de dispositifs d'utilisation de l'énergie solaire et éolienne, pour les bâtiments qui ne font pas usage d'habitation et en adaptation des règles de hauteur maximum des constructions (articles U10, AU10, A10 et N10). Les toits terrasses pourront notamment être végétalisés et/ou accessibles.
- 4.4.10 Les lignes de faîtage des toits doivent être parallèles ou perpendiculaire à la pente du terrain, sauf en cas d'impossibilité technique.
- 4.4.11 La pente du toit doit être comprise entre **trente-quatre et quarante-cinq degré** (34-45°). Les toitures des bâtiments d'activités y compris agricoles, des volumes secondaires et annexes des bâtiments d'habitation et des bâtiments d'expression architecturale contemporaine et innovante (voir 4.4.1) peuvent avoir des pentes inférieures à **trente-quatre degrés** (34°). Dans tous les cas, les toitures terrasses sont autorisées. Elles peuvent notamment être végétalisées et/ou accessibles.
- 4.4.12 L'aspect des revêtements de toiture à pans des volumes bâtis principaux doit être identique à celui des tuiles plates petit moule, des tuiles plates à écailles, des tuiles mécaniques, des tuiles à emboîtement (avec ou sans mortier) en terre cuite. Tout autre aspect de revêtement correspondant par exemple à l'usage de végétation, de tuiles d'ardoise naturelle, de tuiles en béton, de feuilles de verre, de feuilles et profils en acier, aluminium, zinc, nervurés ou non, laqués ou non, zingués ou non, sont autorisés pour un usage ponctuel, pour des volumes bâtis secondaires, pour des projets d'expression architecturale contemporaine et innovante (voir 4.4.1), pour la mise en place de dispositifs d'utilisation de l'énergie solaire et éolienne, pour les bâtiments qui ne font pas usage d'habitation (activités y compris agricoles) et pour les rénovations à l'identique. Ces matériaux ont des caractéristiques de nature à ne pas présenter à terme une oxydation incontrôlée ou une usure qui détériore leur aspect.
- 4.4.14 L'aspect des revêtements de toiture doit être sobre et d'une couleur dont la tonalité est en concordance avec les tonalités existantes. Pour les toits à pans, non accessibles ou non végétalisés, les matériaux de couverture doivent être de ton noir ardoise, brun, brun-orange, brun-rouge, gris à gris foncé (et aussi vert foncé pour les bâtiments agricoles). Les camaïeux brun-orange à brun rouge sont autorisés pour les tuiles à petit moule. Des couleurs distinctes sont autorisées pour l'inscription de motifs et signes, pour des projets d'expression architecturale contemporaine (voir 4.4.1), et pour la mise en place de dispositifs d'utilisation de l'énergie solaire et éolienne.

Inscription au terrain

- 4.4.15 Les constructions et aménagements doivent être étudiées en fonction du relief du terrain et être adaptées à celui-ci. La forme initiale générale du terrain doit être modifiée à minima et

selon les strictes nécessités de la construction. Les pentes des mouvements de terre ne doivent pas excéder **dix pour cent (10%)** en plus ou en moins par rapport à la pente du terrain naturel et quinze pour cent (15%) pour les rampes de véhicule. Les remblais ou déblais de terres supérieures à **soixante centimètres** de hauteur par rapport au terrain naturel sont interdits, sauf si des soutènements verticaux en maçonnerie ou équivalents sont mis en place. Ces soutènements devront avoir un aspect identique à celle de la construction principale ou être enduits s'ils sont constitués de briques ou blocs de béton. Leur hauteur maximum est de **deux mètres cinquante**, sauf en cas d'impératif technique ou d'une situation existante (voir annexe 3).

- 4.4.16 Les déblais et remblais, et fouilles de sol proches des limites séparatives doivent être établis de sorte qu'il n'y ait pas de désordre structurel sur les terrains et bâtis avoisinants.

Clôtures

- 4.4.17 Les clôtures sur l'espace public doivent être sobres et dépourvues de toute ornementation fantaisiste. Ces clôtures sont constituées soit :
- d'un mur plein de **un mètre vingt** de hauteur maximale, surmontée ou non d'une grille ne pouvant excéder **deux mètres cinquante** de hauteur au total (sauf impératif technique). La grille ou clôture haute ne peut présenter l'aspect de matériau plastique ;
 - soit d'un mur plein de hauteur comprise entre un **mètre quatre-vingt** et **deux mètres cinquante** ;
 - soit d'un soubassement minéral (de type bordure ou boutisse), d'un grillage treillis et d'une haie végétale de mélange.
- 4.4.18 Les clôtures en limite séparative ou publique non constitutives de l'enveloppe du bâti (murs, grillages, palissades) ne peuvent excéder **deux mètres cinquante** de hauteur sauf pour des raisons impératives liées à une activité.
- 4.4.19 Dans le cas d'opérations d'ensemble, les clôtures sur rue seront identiques et seront réalisés par l'aménageur.

4.5 Stationnement

- 4.5.1 Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors du domaine public dans des conditions répondant aux besoins des constructions projetées et existantes sur l'unité foncière.
- 4.5.2 À l'intérieur de l'unité foncière, il est imposé à minima :
- **deux emplacements** pour véhicule léger par tranche de 100m² de S.H.O.N.
 - **un emplacement** pour véhicule léger dans le cadre de rénovation, réhabilitation restructuration ou extension d'un bâti existant ;
 - **un emplacement** pour véhicule léger pour les logements aidés ou conventionnés quel que soit la typologie du bâtiment ;
 - **un emplacement** pour 40 m² de surface de vente pour les entreprises commerciales d'une surface de vente supérieure à 150 m².

4.6 Espaces libres et plantations, espaces boisés classés

- 4.6.1 Tout projet d'aménagement et de construction s'inscrivant sur une unité foncière support de terrains cultivés repérés sur les plans de zonage (L123.1 9° et R123.12 1°a) doit être conçu et réalisé pour en permettre le maintien.
- 4.6.2 Les espaces boisés classés ne peuvent être défrichés (voir lexique à l'annexe n°1). Tout projet d'aménagement et de construction s'inscrivant sur une unité foncière comprenant un espace boisé classé doit permettre son maintien et être compatible avec son existence future.
- 4.6.3 Sauf pour les besoins de l'activité agricole, les surfaces laissées libres de toute construction, ainsi que les aires de stationnement, doivent être aménagées et/ou plantées de végétaux.
- 4.6.4 Les végétaux d'agrément (ne faisant pas l'objet d'un usage agricole ou forestier) seront choisis selon la liste des essences végétales conseillées à l'annexe n°3.
- 4.6.5 Tout projet d'aménagement et de construction doit être compatible avec les **orientations d'aménagement** du P.L.U.

Les projets dont le terrain d'assise comprend les haies repérées comme « haie végétale de mélange à créer ou à maintenir » aux **orientations d'aménagement** du P.L.U. doivent comprendre la réalisation de ces haies ou leur maintien si elles existent déjà.

Les projets d'ensemble dont le terrain d'assise comprend les végétaux repérées comme « alignement d'arbres à créer » aux **orientations d'aménagement** du P.L.U. doivent comprendre la réalisation de ces plantations.

L'aménagement végétal des espaces publics ou collectifs de desserte doit être conforme aux **orientations d'aménagement** du P.L.U. (voir profils type des voies à créer).

Rappel : la zone U est divisée en deux secteurs Ua et Ub.

SECTION I – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

U1 Occupations et utilisations du sol interdites

1.1 Sont interdits :

- les utilisations du sol et les constructions destinées à des activités incompatibles avec le voisinage d'habitation, avec la sécurité et la salubrité, et/ou comportant des installations classées pour l'environnement (I.C.P.E.) de nature à rendre inconstructible les terrains de tiers à proximité (périmètres de protection) ;
- les aires de camping et de caravanning.

U2 Occupations et utilisations du sol soumises à conditions

- 2.1 Sont autorisées les utilisations du sol et les constructions destinées à l'hébergement hôtelier, aux bureaux, au commerce, à l'artisanat, à l'industrie, à l'exploitation agricole ou forestière ou à la fonction d'entrepôt, à la condition d'être compatibles avec le voisinage d'habitations, de ne pas compromettre la sécurité et la salubrité publique, et, pour une installation classée pour l'environnement (I.C.P.E.), de ne pas être de nature à rendre inconstructible les fonds voisins.

SECTION II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

U3 Accès et voirie

Il n'est pas fixé de règle spécifique à la zone. Se reporter aux dispositions générales (DG4.2).

U4 Desserte par les réseaux

Il n'est pas fixé de règle spécifique à la zone. Se reporter aux dispositions générales (DG4.3).

U5 Caractéristiques des terrains

Il n'est pas fixé de règle spécifique à la zone.

U6 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

nota : par emprise publique, il est entendu toute emprise ouverte au public en permanence ou destinée à l'être.

- 6.1 Toute construction et aménagement ne peut être implantée sur une emprise publique, y compris les ouvrages enterrés (par exemple, la fondation d'un mur), sauf pour les équipements et ouvrages publics et d'intérêt collectif.
- 6.2 Aux abords de routes (départementales), sur les linéaires repérés sur les plans de zonage, le bâti devra être implanté en respectant la marge de recul minimum indiquée sur ces mêmes plans. La marge de recul se mesure à partir de l'axe de la voie. Cette règle s'applique en priorité aux règles 6.3 à 6.7 suivantes.
- 6.3 Les éléments en saillie sur l'emprise publique (balcon, corniche, débord de toiture, etc.) sont autorisés à condition :
- que la profondeur de la saillie soit inférieure ou égale à **soixante centimètres** (60 cm.) ;
 - que la hauteur de passage libre sous la saillie soit supérieur ou égale à **trois mètres cinquante** (3,5 m.) ;
 - que les gabarits de passage des véhicules spécifiques (ramassage des ordures ménagères, car, bus, poids lourd, transport exceptionnel, etc.) sur les voies empruntées par ces véhicules soient préservés.
- 6.4 Les constructions doivent être implantées :
- sur la limite du terrain bordant l'emprise publique (ou sur la limite future déterminée par un emplacement réservé ou un alignement) et/ou ;

- en retrait de la limite bordant l'emprise publique avec un minimum de **deux mètres** (2m.). S'il existe un « alignement de fait » des constructions avoisinantes qualifiant le paysage, les constructions nouvelles peuvent s'y conformer.
- 6.5 Annexes et extensions : en cas de construction préexistante, une implantation identique à celle existante est autorisée (par exemple, s'il existe un bâtiment implanté à 1m. de la limite, tout extension ou annexe peut être implantée avec le même retrait, et/ou sur la limite, et/ou avec un retrait minimum de 2m. Par contre, une implantation comprise dans les intervalles de 0 à 1m. et de 1m à 2m. est interdite).
- 6.6 Au droit de l'accès des véhicules à la parcelle, les constructions, sur une largeur de **trois mètres** minimum, doivent être implantées :
 - sur la limite du terrain bordant l'emprise publique (ou sur la limite future déterminée par un emplacement réservé ou un alignement) et/ou ;
 - en retrait de la limite bordant l'emprise publique avec un minimum de **cinq mètres**, de façon à ménager une plateforme d'accueil des véhicules permettant une manœuvre aisée.
- 6.7 Sauf dispositions réglementaires contraires, les piscines de loisir dont la margelle est de niveau avec le terrain doivent être implantées à une distance minimum de **un mètre** de l'emprise publique.

U7 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

- 7.1 Les constructions doivent être implantées :
 - sur la limite séparative et/ou ;
 - à une distance au moins égale à **trois mètres** de la limite séparative.
- 7.2 Annexes et extensions : en cas de construction préexistante, une implantation identique à celle existante est autorisée (par exemple, s'il existe un bâtiment implanté à 1m. de la limite, tout extension ou annexe peut être implantée avec le même retrait, et/ou sur la limite, et/ou avec un retrait minimum de 3m. Par contre, une implantation comprise dans les intervalles de 0 à 1m. et de 1m à 3m. est interdite).
- 7.3 Sauf dispositions réglementaires contraires, les piscines de loisir dont la margelle est de niveau avec le terrain doivent être implantées à une distance minimum de **un mètre** de l'emprise séparative.

U8 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Il n'est pas fixé de règle spécifique à la zone.

U9 Emprise au sol des constructions

- 9.1 L'emprise au sol des équipements et ouvrages publics et d'intérêt collectif n'est pas limitée
En secteur Ub
- 9.4 L'emprise au sol des constructions destinés à l'habitation ne doit pas excéder **soixante-dix pour cent** (70%) de la surface de l'unité foncière et **quatre-vingt pour cent** (80%) dans le cas de réhabilitation, restructuration et extension visant à améliorer ou à créer les conditions de confort sanitaire, d'hygiène et d'habitabilité.
- 9.5 Pour les bâtiments et constructions à usage de commerce et d'activité, l'emprise au sol ne doit pas excéder **quatre-vingt pour cent** (80%).

U10 Hauteur maximum des constructions

nota : La hauteur du bâti est mesurée à partir du sol initial du terrain avant travaux et au milieu de chaque portion de dix mètres de façade. Au-delà de la hauteur maximum, sont seuls autorisés les ouvrages techniques tels les antennes, cheminées, etc. (voir annexe 2).

- 10.1 La hauteur des équipements et ouvrages publics et d'intérêt collectif n'est pas limitée.

En secteur Ua

- 10.2 La hauteur maximum est fixée à **onze mètres** (11m.).
Pour la restructuration/réhabilitation de constructions existantes dépassant ce maximum, la hauteur est limitée à celle du bâti avant travaux (par exemple, on peut reconstruire dans sa volumétrie initiale une toiture dont le faîtage existant dépasse la hauteur maximum.). Par contre, toute extension doit être conforme à la règle de hauteur maximum, sauf si le dépassement est justifié par des motifs techniques ou architecturaux (voir annexe 2).

- 10.3 Pour les constructions implantées sur la limite séparative, la hauteur maximum du bâti ne pourra excéder, au-delà de huit mètres (8m.) de hauteur, un gabarit déterminée par un plan oblique de quarante-cinq degré (45°) par rapport à un plan horizontal (voir annexe 2).

En secteur Ub

- 10.4 La hauteur maximum est fixée à **huit mètres** (8m.).
Pour la restructuration/réhabilitation de constructions existantes dépassant ce maximum, la hauteur est limitée à celle du bâti avant travaux (par exemple, on peut reconstruire dans sa volumétrie initiale une toiture dont le faîtage existant dépasse la hauteur maximum.). Par contre, toute extension doit être conforme à la règle de hauteur maximum, sauf si le dépassement est justifié par des motifs techniques ou architecturaux (voir annexe 2)
- 10.5 Pour les constructions implantées sur la limite séparative, la hauteur maximum du bâti ne pourra excéder, au-delà de cinq mètre cinquante (5,5m.) de hauteur, un gabarit déterminé par un plan oblique de quarante-cinq degré (45°) par rapport à un plan horizontal (voir annexe 2).

U11 Aspect extérieur

Il n'est pas fixé de règle spécifique à la zone. Se reporter aux dispositions générales (DG4.4).

U12 Stationnement

Il n'est pas fixé de règle spécifique à la zone. Se reporter aux dispositions générales (DG4.5).

U13 Espaces libres et plantations, espaces boisés classés

Il n'est pas fixé de règle spécifique à la zone. Se reporter aux dispositions générales (DG4.6).

SECTION III – Possibilités maximales d'occupation du sol

U14 Coefficient d'occupation du sol

Il n'est pas fixé de règle.

Rappel : la zone AU est divisée en trois secteurs 1AU, 1AUx et 2AU.

SECTION I – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

AU1 Occupations et utilisations du sol interdites

En secteur 1AU

1.1 Sont interdites :

- les utilisations du sol et les constructions destinées à l'industrie, à l'exploitation agricole ou forestière
- les aires de camping et de caravanning.

En secteur 1AUx

1.2 sont interdits :

- les constructions destinées à l'hébergement hôtelier ;
- les aires de camping et de caravanning ;

En secteur 2AU

1.3 Sont interdites les constructions destinées à l'habitation, à l'hébergement hôtelier, aux bureaux, au commerce, à l'artisanat, à l'industrie, à l'exploitation agricole ou forestière ou à la fonction d'entrepôt.

AU2 Occupations et utilisations du sol soumises à conditions

2.1 Les constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif sont autorisées à la condition d'être compatibles avec les **orientations d'aménagement** le cas échéant.

En secteur 1AU

2.2 Sont admises, en plus de celles définies au 2.1 précédent et sous réserve de la réalisation effective et au fur et à mesure des équipements internes nécessaires à l'urbanisation du secteur :

- les constructions destinées à l'hébergement hôtelier, aux bureaux, au commerce, à l'artisanat et à la fonction d'entrepôt à la condition d'être compatibles avec le voisinage d'habitations, de ne pas compromettre l'urbanisation ultérieure du secteur et la sécurité et la salubrité publique, et, pour une installation classée pour l'environnement (I.C.P.E.), de ne pas générer un périmètre de protection sur ses abords ;
- les constructions destinées à l'habitation à la condition que le projet comporte au minimum **cinq** (5) logements ;
- les constructions destinées à l'habitation à la condition que tout projet comporte au minimum **vingt pour cent** (20%) de logements locatifs sociaux.

En secteur 1AUx

2.3 Sont admises, en plus de celles définies au 2.1 précédent et sous réserve de la réalisation effective et au fur et à mesure des équipements internes nécessaires à l'urbanisation du secteur :

- les constructions destinées aux bureaux, au commerce, à l'artisanat, à l'industrie, à l'exploitation agricole ou forestière ou à la fonction d'entrepôt, à la condition de ne pas compromettre l'urbanisation ultérieure du secteur et la sécurité et la salubrité publique, et, pour une installation classée pour l'environnement (I.C.P.E.), de ne pas générer un périmètre de protection sur ses abords qui porterait sur des fonds voisins destinés à l'habitat ;
- les constructions destinées à l'habitation à la condition qu'elles soient strictement nécessaires à une activité autorisée (pour le gardiennage, etc.).

SECTION II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

AU3 Accès et voirie

Il n'est pas fixé de règle spécifique à la zone. Se reporter aux dispositions générales (DG4.2).

AU4 Desserte par les réseaux

Il n'est pas fixé de règle spécifique à la zone. Se reporter aux dispositions générales (DG4.3).

AU5 Caractéristiques des terrains

Il n'est pas fixé de règle spécifique à la zone.

AU6 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

nota : par emprise publique, il est entendu toute emprise ouverte au public en permanence ou destinée à l'être.

- 6.1 Toute construction et aménagement ne peut être implantée sur une emprise publique, y compris les ouvrages enterrés (par exemple, la fondation d'un mur), sauf pour les équipements et ouvrages publics et d'intérêt collectif.
- 6.2 Aux abords de routes (départementales), sur les linéaires repérés sur les plans de zonage, le bâti devra être implanté en respectant la marge de recul minimum indiquée sur ces mêmes plans. La marge de recul se mesure à partir de l'axe de la voie. Cette règle s'applique en priorité aux règles 6.3 à 6.8 suivantes.

En secteur 1AU

- 6.3 Les éléments en saillie sur l'emprise publique (balcon, corniche, débord de toiture, etc.) sont autorisés à condition :
 - que la profondeur de la saillie soit inférieure ou égale à **soixante centimètres** ;
 - que la hauteur de passage libre sous la saillie soit supérieure ou égale à **trois mètres cinquante** ;
 - que les gabarits de passage des véhicules spécifiques (ramassage des ordures ménagères, car, bus, poids lourd, transport exceptionnel, etc.) sur les voies empruntées par ces véhicules soient préservés.
- 6.4 Les constructions doivent être implantées :
 - sur la limite du terrain bordant l'emprise publique (ou sur la limite future déterminée par un emplacement réservé ou un alignement) et/ou ;
 - en retrait de la limite bordant l'emprise publique avec un minimum de **deux mètres**.
- 6.5 Au droit de l'accès des véhicules à la parcelle, les constructions, sur une largeur de **trois mètres** minimum, doivent être implantées :
 - sur la limite du terrain bordant l'emprise publique (ou sur la limite future déterminée par un emplacement réservé ou un alignement) et/ou ;
 - en retrait de la limite bordant l'emprise publique avec un minimum de **cinq mètres**, de façon à ménager une plateforme d'accueil des véhicules permettant une manœuvre aisée.
- 6.6 Sauf dispositions réglementaires contraires, les piscines de loisir dont la margelle est de niveau avec le terrain doivent être implantées à une distance minimum de **un mètre** de l'emprise publique.

En secteur 1AUx

- 6.7 Les éléments en saillie sur l'emprise publique (balcon, corniche, débord de toiture, etc.) sont interdits.
- 6.8 Les constructions doivent être implantées :
 - sur la limite du terrain bordant l'emprise publique (ou sur la limite future déterminée par un emplacement réservé ou un alignement) et/ou ;
 - en retrait de la limite bordant l'emprise publique avec un minimum de **cinq mètres**, sauf dispositions contraires édictées dans le cadre d'une opération d'ensemble du secteur. Pour les unités foncières bordées par plus d'une voie, la présente règle ne s'applique que sur la limite servant d'accès principal des véhicules au terrain).

AU7 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

En secteurs 1AU

- 7.1 Les constructions doivent être implantées :
 - sur la limite séparative et/ou ;
 - à une distance au moins égale à trois mètres de la limite séparative.
- 7.2 Sauf dispositions réglementaires contraires, les piscines de loisir dont la margelle est de niveau avec le terrain doivent être implantées à une distance minimum de un mètre de l'emprise séparative.

En secteur 1AUx

- 7.3 Les constructions doivent être implantées à une distance minimale de trois mètres de la limite séparative sauf dispositions contraires édictées dans le cadre d'une opération d'ensemble du secteur et prise en compte des règles de sécurité incendie.

AU8 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

- 8.1 Il n'est pas fixé de règle spécifique à la zone.

AU9 Emprise au sol

- 9.1 L'emprise au sol des équipements et ouvrages publics et d'intérêt collectif n'est pas limitée

En secteur 1AU

- 9.2 L'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder **soixante-dix pour cent (70%)** de la surface de l'unité foncière.

En secteur 1AUx

- 9.3 L'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder **soixante-dix pour cent (70%)** de la surface de l'unité foncière.

AU10 Hauteur maximum des constructions

nota : La hauteur du bâti est mesurée à partir du sol initial du terrain avant travaux et au milieu de chaque portion de dix mètres de façade. Au-delà de la hauteur maximum, sont seuls autorisés les ouvrages techniques tels les antennes, cheminées, etc. (voir annexe 2).

- 10.1 La hauteur des équipements et ouvrages publics et d'intérêt collectif n'est pas limitée.

En secteur 1AU

- 10.2 La hauteur maximum est fixée à **huit mètres (8m.)**.

- 10.3 Pour les constructions implantées sur la limite séparative, la hauteur maximum du bâti ne pourra excéder, au-delà de cinq mètre cinquante (5,5m.) de hauteur, un gabarit déterminé par un plan oblique de quarante-cinq degré (45°) par rapport à un plan horizontal (voir annexe 2).

En secteur 1AUx

- 10.4 La hauteur maximum est fixée à **quinze mètres (15m.)**.

AU11 Aspect extérieur

Il n'est pas fixé de règle spécifique à la zone. Se reporter aux dispositions générales (DG4.4).

AU12 Stationnement

Il n'est pas fixé de règle spécifique à la zone. Se reporter aux dispositions générales (DG4.5).

AU13 Espaces libres et plantations, espaces boisés classés

Il n'est pas fixé de règle spécifique à la zone. Se reporter aux dispositions générales (DG4.6).

SECTION III – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

AU14 Coefficient d'occupation des sols

Il n'est pas fixé de règle.

Rappel : la zone A ne comporte aucun secteur particulier.

Rappel important.

A l'intérieur du périmètre concerné par le Plan de Prévention des Risques Naturels Prévisibles – risque inondation de la Saône (approuvé le 28/12/2006) annexé au présent PLU et ses évolutions ultérieures au présent règlement, l'usage des sols ainsi que toutes les constructions, extensions et aménagements doivent être conformes au règlement du Plan de Prévention des Risques. En cas de contradiction entre les règles du PPRI et du PLU, la règle du PPRI s'applique (ou celle du PLU si elle est plus restrictive).

SECTION 1 – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

A.1 – Occupations et utilisations du sol interdites

1.1 Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol non nécessaires à l'exploitation agricole, à l'exploitation des ressources naturelles, aux services publics et d'intérêt collectif, aux ouvrages d'infrastructures ainsi que les exhaussements et affouillements liés à ces ouvrages.

1.2 Sont interdits, dans les périmètres du PPRI, tous les travaux, constructions et installations non autorisés dans le règlement du PPRI.

A.2 – Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

2.1 Sont autorisés à condition que le projet soit compatible avec les autres règlements en vigueur, notamment celui du PPRI dans ses seuls périmètres d'application :

- Les constructions à usage d'habitation et leurs annexes isolées si elles sont **liées et strictement nécessaires** à une exploitation agricole et si elles sont situées à proximité du bâtiment principal de l'exploitation ;
- Les constructions et installations accessoires à l'exploitation agricole tels que les terrains de camping, s'ils répondent aux caractéristiques de « camping à la ferme » ou « d'aire naturelle de camping », les chambres d'hôtes, les gîtes ruraux et les locaux de vente, dans la mesure où ces activités sont liées à l'exploitation agricole et en demeurent l'accessoire,
- L'aménagement et l'extension mesurée des bâtiments existants ;
- Toute nouvelle exploitation de carrières à la condition que les terrains exploités par l'agriculture avant autorisation des carrières soient remis en état ultérieurement pour un usage agricole.

SECTION 2 – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

A.3 – Accès et voirie

Il n'est pas fixé de règle spécifique à la zone. Se reporter aux dispositions générales (DG4.2).

A.4 – Desserte par les réseaux

Il n'est pas fixé de règle spécifique à la zone. Se reporter aux dispositions générales (DG4.3).

A.5 – Caractéristiques des terrains

Il n'est pas fixé de règle spécifique à la zone.

A.6 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Nota : par emprise publique, il est entendu toute emprise ouverte au public en permanence ou destinée à l'être.

- 6.1 Toute construction et aménagement ne peut être implantée sur une emprise publique, y compris les ouvrages enterrés (par exemple, la fondation d'un mur), sauf pour les équipements et ouvrages publics et d'intérêt collectif.
- 6.2 Aux abords de routes (départementales), sur les linéaires repérés sur les plans de zonage, le bâti devra être implanté en respectant la marge de recul minimum indiquée sur ces mêmes plans. La marge de recul se mesure à partir de l'axe de la voie. Cette règle s'applique en priorité aux règles 6.3 à 6.5 suivantes.
- 6.3 Les éléments en saillie sur l'emprise publique (balcon, corniche, débord de toiture, etc.) sont interdits.
- 6.4 Les constructions doivent être implantées :
 - sur la limite du terrain bordant l'emprise publique (ou sur la limite future déterminée par un emplacement réservé ou un alignement) et/ou ;
 - en retrait de la limite bordant l'emprise publique avec un minimum de **cinq mètres**.
Pour les unités foncières bordées par plus d'une voie, la présente règle ne s'applique que sur la limite servant d'accès principal des véhicules au terrain.
- 6.5 Annexes et extensions : en cas de construction préexistante, une implantation identique à celle existante est autorisée (par exemple, s'il existe un bâtiment implanté à 1m. de la limite, tout extension ou annexe peut être implantée avec le même retrait, et/ou sur la limite, et/ou avec un retrait minimum de 5m. Par contre, une implantation comprise dans les intervalles de 0 à 1m. et de 1m à 5m. est interdite).

A7 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

- 7.1 Les constructions doivent être implantées :
 - sur la limite séparative et/ou ;
 - à une distance au moins égale à **trois mètres** de la limite séparative.
- 7.2 Annexes et extensions : en cas de construction préexistante, une implantation identique à celle existante est autorisée (par exemple, s'il existe un bâtiment implanté à 1m. de la limite, tout extension ou annexe peut être implantée avec le même retrait, et/ou sur la limite, et/ou avec un retrait minimum de 3m. Par contre, une implantation comprise dans les intervalles de 0 à 1m. et de 1m à 3m. est interdite).

A8 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

- 8.1 Les constructions à usage d'habitation et leurs annexes isolées, strictement nécessaires à une exploitation agricole doivent être situées à proximité du bâtiment principal de l'exploitation.

A9 Emprise au sol

Il n'est pas fixé de règle spécifique à la zone.

A10 Hauteur maximum des constructions

nota : La hauteur du bâti est mesurée à partir du sol initial du terrain avant travaux et au milieu de chaque portion de dix mètres de façade. Au-delà de la hauteur maximum, sont seuls autorisés les ouvrages techniques tels les antennes, cheminées, etc. (voir annexe 2).

- 10.1 La hauteur des ouvrages nécessaires au conditionnement, au transport et à la fourniture d'énergie, des équipements et ouvrages publics et d'intérêt collectif n'est pas limitée.

Pour les constructions à usage d'habitation seul

- 10.2 La hauteur maximum est fixée à **huit mètres** (8m.).

Pour la restructuration/réhabilitation de constructions existantes dépassant ce maximum, la hauteur est limitée à celle du bâti avant travaux (par exemple, on peut reconstruire dans sa volumétrie initiale une toiture dont le faîtage existant dépasse la hauteur maximum.). Par contre, toute extension doit être conforme à la règle de hauteur maximum, sauf si le dépassement est justifié par des motifs techniques ou architecturaux (voir annexe 2).

- 10.3 Pour les constructions implantées sur la limite séparative, la hauteur maximum du bâti ne pourra excéder, au-delà de cinq mètre cinquante (5,5m.) de hauteur, un gabarit déterminé par un plan oblique de quarante-cinq degré (45°) par rapport à un plan horizontal (voir annexe 2).

Pour les constructions à usage d'activité agricole

- 10.4 La hauteur maximum est fixée à **quinze mètres** (15m.).

Pour la restructuration/réhabilitation ou l'extension de constructions existantes dépassant ce maximum, la hauteur maximum est limitée à celle du bâti avant travaux (par exemple, on peut

reconstruire dans sa volumétrie initiale une toiture dont le faîtage existant dépasse la hauteur maximum.).

A11 Aspect extérieur

Il n'est pas fixé de règle spécifique à la zone. Se reporter aux dispositions générales (DG4.4).

A12 Stationnement

Il n'est pas fixé de règle spécifique à la zone. Se reporter aux dispositions générales (DG4.5).

A13 Espaces libres et plantations, espaces boisés classés
--

Il n'est pas fixé de règle spécifique à la zone. Se reporter aux dispositions générales (DG4.6).

SECTION III – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

A14 Coefficient d'occupation du sol
--

Il n'est pas fixé de règle.

Rappel : la zone N comporte un secteur naturel strict (N) ; un secteur Nh, un secteur Nx et un secteur NI.

Rappel important

A l'intérieur du périmètre concerné par le Plan de Prévention des Risques Naturels Prévisibles – risque inondation de la Saône (approuvé le 28/12/2006) annexé au présent P.L.U. et ses évolutions ultérieures au présent règlement, l'usage des sols ainsi que toutes les constructions, extensions et aménagements doivent être conformes au règlement du Plan de Prévention des Risques. En cas de contradiction entre des règles du P.P.R.I. et du P.L.U., la règle du P.P.R.I. s'applique (ou celle du P.L.U. si elle plus restrictive).

SECTION I – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

N1 Occupations et utilisations du sol interdites

- 1.1 Les constructions et installations non mentionnées au corps d'article N2 sont interdites ainsi que, dans les périmètres du P.P.R.I., toutes les occupations et utilisations du sol, tous les travaux, constructions et installations non autorisés dans le règlement du P.P.R.I.

N2 Occupations et utilisations du sol soumises à conditions

- 2.1 Sont admis à la condition que le projet soit compatible avec les autres règlements en vigueur notamment celui du P.P.R.I. :
- les constructions et installations nécessaires à l'usage et à l'entretien des voies de circulation ;
 - les constructions et installations nécessaires aux infrastructures de transport d'énergie et d'alimentation en énergie et aux équipements éoliens ;
 - les occupations et utilisations du sol nécessaires à l'exploitation des ressources naturelles ainsi que les exhaussements et affouillements liés à cette exploitation ;
 - toute nouvelle exploitation de carrière à la condition que les terrains soient remis en état ultérieurement pour un usage agricole ;
 - les occupations et utilisations du sol, les constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif, aux ouvrages d'infrastructures ainsi que les exhaussements et affouillements liés à ces ouvrages.

En secteur Nh

- 2.2 Sont admis, en plus des éléments décrits au 2.1 précédent :
- l'aménagement, l'extension mesurée, le changement de destination des bâtiments existants et la construction d'annexes isolées y compris les piscines de loisir. Pour les bâtiments destinés à l'habitation, la surface des annexes isolées est limitée à cinquante mètre carré (50m²) de S.H.O.B par unité foncière, non comprise celle créée pour les piscines de loisir.

En secteur Nx

- 2.3 Sont admis, en plus des éléments décrits au 2.1 précédent, et à la condition que le projet soit compatible avec les autres règlements en vigueur notamment celui du P.P.R.I. :
- les constructions et installations nécessaires à l'exploitation des ressources naturelles et aux activités utilisant directement cette ressource ;
 - les constructions et installations nécessaires au fonctionnement de la déchetterie.

En secteur NI

- 2.4 Sont admis, en plus des éléments décrits au 2.1 précédent, et à la condition que le projet soit compatible avec les autres règlements en vigueur notamment celui du P.P.R.I. :
- l'aménagement et l'extension mesurée des bâtiments existants ;
 - le changement de destination du bâti existant à la condition qu'il soit nécessaire aux activités dans le secteur ;
 - la construction d'annexes isolées dans une limite de 20 m² d'emprise au sol.
 - les installations de plein air à usage de loisirs, aux sports et les constructions nécessaires au fonctionnement de ces installations, ainsi que l'aménagement des terrains de camping et de caravanning déjà existants.

SECTION II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

N3 Accès et voirie

Il n'est pas fixé de règle spécifique à la zone. Se reporter aux dispositions générales (DG4.2).

N4 Desserte par les réseaux

Il n'est pas fixé de règle spécifique à la zone. Se reporter aux dispositions générales (DG4.3).

N5 Caractéristiques des terrains

Il n'est pas fixé de règle spécifique à la zone.

N6 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

nota : par emprise publique, il est entendu toute emprise ouverte au public en permanence ou destinée à l'être.

- 6.1 Toute construction et aménagement ne peut être implantée sur une emprise publique, y compris les ouvrages enterrés (par exemple, la fondation d'un mur), sauf pour les équipements et ouvrages publics et d'intérêt collectif.
- 6.2 Aux abords de routes (départementales), sur les linéaires repérés sur les plans de zonage, le bâti devra être implanté en respectant la marge de recul minimum indiquée sur ces mêmes plans. La marge de recul se mesure à partir de l'axe de la voie. Cette règle s'applique en priorité aux règles 6.3 à 6.6 suivantes.
- 6.3 Les éléments en saillie sur l'emprise publique (balcon, corniche, débord de toiture, etc.) sont interdits
- 6.4 Les constructions doivent être implantées en retrait avec un minimum de **cinq mètres** (5m.). Pour les unités foncières bordées par plus d'une voie, la présente règle ne s'applique que sur la limite servant d'accès principal des véhicules au terrain. S'il existe un « alignement de fait » des constructions avoisinantes qualifiant le paysage, les constructions nouvelles peuvent s'y conformer.
- 6.5 Annexes et extensions : en cas de construction préexistante, une implantation identique à celle existante est autorisée (par exemple, s'il existe un bâtiment implanté à 1m. de la limite, tout extension ou annexe peut être implantée avec le même retrait. Par contre, une implantation comprise dans les intervalles de 0 à 1m. est interdite).
- 6.6 Sauf dispositions réglementaires contraires, les piscines de loisir dont la margelle est de niveau avec le terrain doivent être implantées à une distance minimum de **un mètre** de l'emprise publique.

N7 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

- 7.1 Les constructions doivent être implantées à une distance minimale de **trois mètres** des limites.
- 7.2 Annexes et extensions : en cas de construction préexistante, une implantation identique à celle existante est autorisée (par exemple, s'il existe un bâtiment implanté à 1m. de la limite, tout extension ou annexe peut être implantée avec le même retrait. Par contre, une implantation comprise dans les intervalles de 0 à 1m. est interdite).
- 7.3 Sauf dispositions réglementaires contraires, les piscines de loisir dont la margelle est de niveau avec le terrain doivent être implantées à une distance minimum de **un mètre** de l'emprise séparative.

N8 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Il n'est pas fixé de règle spécifique à la zone.

N9 Emprise au sol

En secteur Nh

- 9.2 L'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder **trente pour cent** (30%) de la surface de l'unité foncière.

N10 Hauteur maximum des constructions

nota : La hauteur du bâti est mesurée à partir du sol initial du terrain avant travaux et au milieu de chaque portion de dix mètres de façade. Au-delà de la hauteur maximum, sont seuls autorisés les ouvrages techniques tels les antennes, cheminées, etc. (voir annexe 2).

- 10.1 La hauteur des ouvrages nécessaires au conditionnement, au transport et à la fourniture d'énergie, des équipements et ouvrages publics et d'intérêt collectif, des ouvrages nécessaires aux activités d'exploitation des ressources naturelles n'est pas limitée.

En secteur Nh et Ni

- 10.2 La hauteur maximum est fixée à **huit** mètres.

Pour la restructuration/réhabilitation de constructions existantes dépassant ce maximum, la hauteur est limitée à celle du bâti avant travaux (par exemple, on peut reconstruire dans sa volumétrie initiale une toiture dont le faitage existant dépasse la hauteur maximum.). Par contre, toute extension doit être conforme à la règle de hauteur maximum, sauf si le dépassement est justifié par des motifs techniques ou architecturaux.

- 10.3 Pour les constructions implantées sur la limite séparative, la hauteur maximum du bâti ne pourra excéder, au-delà de cinq mètres cinquante (5,5m.) de hauteur, un gabarit déterminé par un plan oblique de quarante-cinq degré (45°) par rapport à un plan horizontal (voir annexe 2).

N11 Aspect extérieur

Il n'est pas fixé de règle spécifique à la zone. Se reporter aux dispositions générales (DG4.4).

N12 Stationnement

Il n'est pas fixé de règle spécifique à la zone. Se reporter aux dispositions générales (DG4.5).

N13 Espaces libres et plantations, espaces boisés classés

Il n'est pas fixé de règle spécifique à la zone. Se reporter aux dispositions générales (DG4.6).

SECTION III – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

N14 Coefficient d'occupation du sol

Il n'est pas fixé de règle.

NB : les références législatives et réglementaires sont celles existantes au moment de la rédaction du présent règlement. Elles sont données à titre informatif uniquement et n'ont pas de valeur juridique pour l'application du présent règlement.

Acrotère

Il correspond à l'élément d'une façade situé au-dessus du niveau de la toiture ou de la terrasse, pour constituer des rebords ou des gardes corps.

Alignement

L'alignement est la détermination, par l'autorité administrative compétente, de la limite du domaine public routier au droit des propriétés riveraines. Le domaine public routier comprend l'ensemble des biens du domaine public de l'Etat, des Départements et des Communes, affectés aux besoins de la circulation terrestre, à l'exception des voies ferrées (art. L.111.1 et L.111.2 du Code de la Voirie Routière).

Annexe du bâti principal

Par annexe, il est entendu ici toute construction qui abriterait un local, dépendant dans sa fonction d'une autre construction, mais non lié physiquement à cette dernière. Par exemple, il peut s'agir d'une remise de jardin pour un logement, d'un abri pour véhicule pour tout type de catégorie de construction, d'un local technique d'une piscine ou autre, etc.

Aspect

Le terme « aspect », utilisé notamment dans les articles DG4, recouvre, dans le présent règlement, les notions de forme, de couleur, etc. qui constituent la façon dont on perçoit un objet.

Coefficient d'emprise au sol (C.E.S.)

Le Coefficient d'Emprise au Sol est le rapport de la surface construite au sol à la surface du terrain d'assiette (voir article 9).

Coefficient d'occupation du sol (C.O.S.)

Le Coefficient d'Occupation du Sol est le rapport exprimant le nombre de mètres carrés de plancher hors oeuvre net susceptibles d'être construits par mètre carré de sol (voir article 14).

Coupe et abattage d'arbres

Les termes de coupe et abattage n'ont pas de définition absolue. La coupe est l'opération présentant un caractère régulier dans le cadre d'opérations de sylviculture. L'abattage présente un caractère accidentel et plus limité. Ce qui caractérise les actions de coupe et abattage, et ce qui les distingue des opérations de défrichement, c'est que ces opérations ne modifient pas la destination de l'espace considéré qui conserve sa vocation forestière. C'est le cas des :

- coupes rases suivies de régénération ;
- substitutions d'essences forestières.

Défrichement

Selon une définition du Conseil d'Etat "sont des défrichements les opérations qui ont pour effet de détruire l'état boisé d'un terrain et de mettre fin à sa destination forestière" sans qu'il y ait lieu de prendre en considération les fins en vue desquelles ces opérations sont entreprises ou les motifs qui inspirent celui qui en prend l'initiative.

Le défrichement se distingue du seul abattage des arbres en ce qu'il comporte également le débroussaillage et l'arrachage des souches et autres racines dans le but de changer définitivement la destination du terrain.

Égout du toit

Élément recueillant les eaux pluviales de la toiture.

Éléments de paysage à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier

Les plans locaux d'urbanisme peuvent identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou écologique et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur protection. (Article L.123.1 7° du Code de l'Urbanisme).

Emplacements réservés (L123.1 8° du Code de l'Urbanisme)

Les emplacements réservés sont des surfaces (repérées sur les plans de zonage) réservées aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général ainsi qu'aux espaces verts.

Les parties de terrain, bâties ou non, inscrites en emplacement réservé ont des droits à construire limités à l'objet de la réserve (pour le bénéficiaire défini) et pour une autorisation à titre précaire. Le propriétaire peut, dès que le P.L.U. est opposable aux tiers, même si à cette date une décision de sursis lui ayant été opposée est en cours de validité, exiger de la collectivité ou du service public au bénéfice duquel le terrain a été réservé qu'il soit procédé à son acquisition (droit de délaissement). La collectivité ou le service public au bénéfice duquel le terrain est réservé doit se prononcer dans le délai d'un an à compter de la réception en Mairie de la demande de propriétaire. En cas de renoncement, la réserve est levée.

Espaces boisés classés (E.B.C., L.130-1 du Code de l'Urbanisme)

Les espaces boisés classés sont des espaces repérés au plan de zonage et pour lesquels les demandes de défrichement sont irrecevables.

Extension mesurée (ou limitée)

Cette notion renvoie à un usage et une jurisprudence limitant les droits à construire en « proportion » du bâti existant. Un arrêt récent du conseil d'état estime qu'il faut prendre en compte la S.H.O.B., la S.H.O.N. et l'emprise au sol existantes pour apprécier la limite. Des pratiques différentes peuvent être observées selon le Département de localisation.

Hauteur du bâti (voir article 10)

La hauteur du bâti est mesurée à partir du terrain naturel avant travaux jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclues.

Mur gouttereau

Mur situé au-dessous de l'égout de toit. Il constitue en général la façade la plus longue du bâti.

Mur pignon

Par différenciation du mur gouttereau, il désigne le mur qui n'est pas surmonté d'un égout de toit. A l'origine, le pignon est la partie supérieure triangulaire du mur d'un bâtiment servant à donner des versants à un toit. Le mur de façade qui comporte le pignon est appelé « mur pignon ». Il constitue en général la façade la plus courte du bâti. A noter que dans le cas de toiture à croupe, on différencie le mur pignon (qui comporte alors un égout de toit) du mur gouttereau par sa longueur.

Surface hors œuvre brute (S.H.O.B.)

La Surface de plancher Hors Oeuvre brute d'une construction est égale à la somme des surfaces de plancher de chaque niveau de la construction.

Surface hors œuvre nette (S.H.O.N.)

La surface de plancher hors oeuvre nette d'une construction est égale à la surface hors oeuvre brute de cette construction après déduction :

- des surfaces de plancher hors oeuvre des combles et des sous-sols non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial,

- des surfaces des locaux dont la hauteur sous plafond est inférieure à 1,80 m
- des surfaces de plancher hors oeuvre des toitures-terrasses, des balcons, des loggias, ainsi que des surfaces non closes situées au rez-de-chaussée,
- des surfaces de plancher hors oeuvre des bâtiments ou des parties de bâtiments aménagées en vue du stationnement des véhicules,
- des surfaces de plancher hors oeuvre des bâtiments affectés au logement des récoltes, des animaux ou du matériel agricole ainsi que des surfaces des serres de production, locaux destinés à abriter les récoltes, à héberger les animaux
- d'une surface égale à 5 % des surfaces hors oeuvre affectées à l'habitation telles qu'elles résultent le cas échéant de l'application des a, b, et c ci-dessus.

Sont également déduites de la surface hors oeuvre, dans le cas de la réfection d'un immeuble à usage d'habitation et dans la limite de cinq mètres carrés par logement, les surfaces de planchers affectées à la réalisation de travaux tendant à l'amélioration de l'hygiène des locaux et celles résultant de la fermeture de balcons, loggias et surfaces non closes situées en rez-de-chaussée, les surfaces nécessitées par la présence de personnes handicapées.

Surface habitable (voir Code de la Construction art. R. 111-2)

La surface habitable d'un logement est la surface de plancher construite, après déduction des surfaces occupées par les murs, cloisons, marches et cages d'escaliers, gaines, embrasures de portes et de fenêtres. Il n'est pas tenu compte de la superficie des combles non aménagés, caves, sous-sols, remises, garages, terrasses, loggias, balcons, séchoirs extérieurs au logement, vérandas, volumes vitrés, etc., locaux communs et autres dépendances des logements, ni des parties de locaux d'une hauteur inférieure à 1,80 mètre.

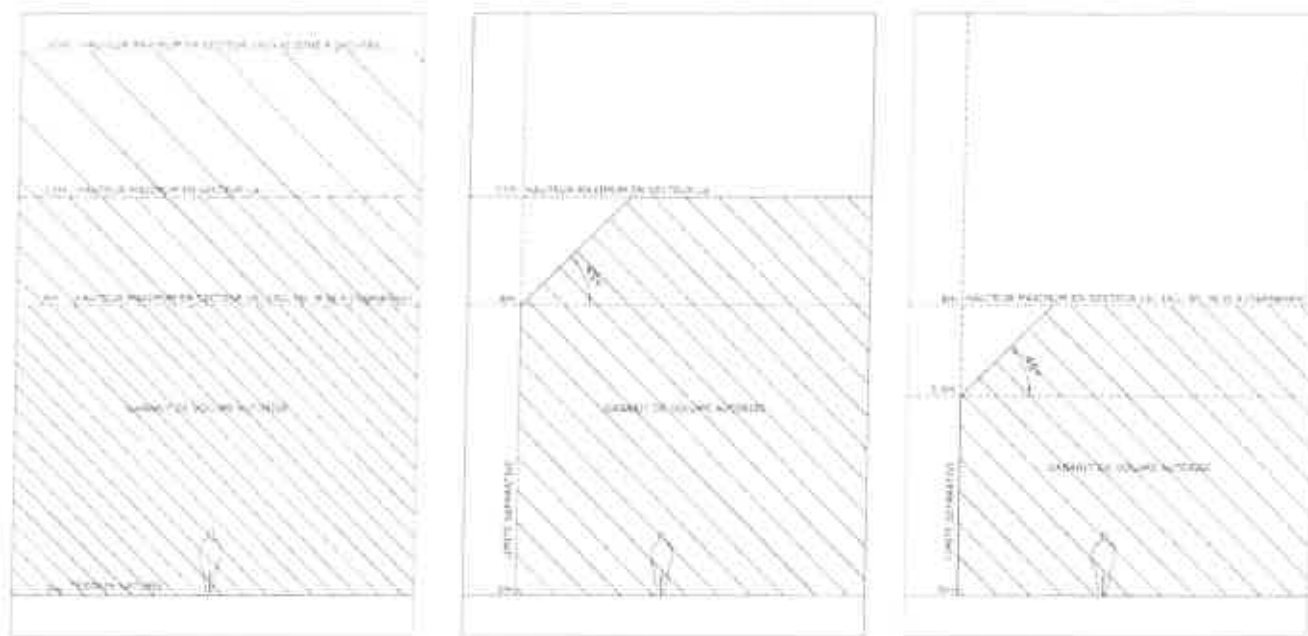
Terrains cultivés à protéger

Les terrains « protégés » repérés au plan de zonage sont inconstructibles, quels que soient les équipements qui, le cas échéant, les desservent, et ce, au regard de leur qualité agricole existante au moment de l'approbation du présent P.L.U. (L123.1 9° et R123.12 1°a du Code de l'Urbanisme). Le règlement du P.L.U. de Gy-l'Évêque ne contient aucune disposition de cet ordre.

Terrain d'assiette ou unité foncière

Il s'agit principalement de la parcelle ou de l'ensemble de parcelles contiguës supportant la construction. L'unité foncière ne tient pas compte des divisions cadastrales.

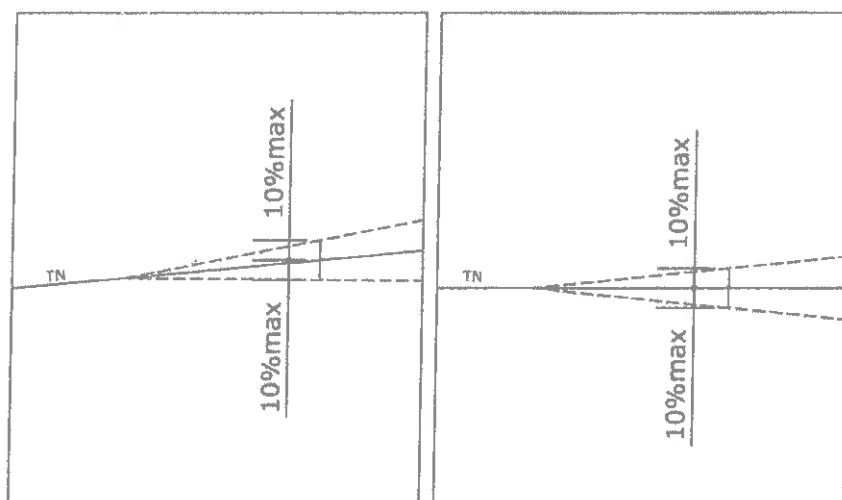
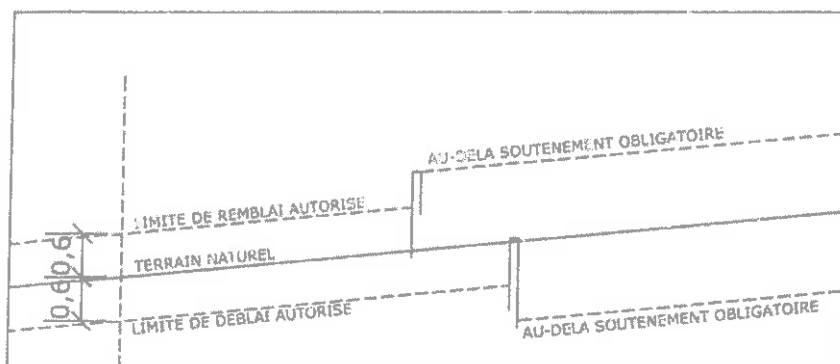
Hauteur maximum du bâti



Principe de mesure de la hauteur du bâti



Modification du socle de terrain



PALETTE VEGETALE

Comme il a été montré lors du diagnostic, il existe plusieurs unités paysagères très distinctes dans la commune d'Athée. Les plantations, par les particuliers ou par la municipalité, devront donc s'adapter à ces différentes unités paysagères.

Les propositions d'essences végétales distinguent donc deux unités : « la plaine de polyculture, la forêt domaniale et les bois » et « la Saône, sa ripisylve et le rideau de peupliers ».

1. Essences végétales de « la Saône, sa ripisylve et le rideau de peupliers » :

• Plantations de haies champêtres :

- | | |
|--------------------|--------------------------|
| - Prunellier | <i>Prunus spinosa</i> |
| - Cornouiller mâle | <i>Cornus mas</i> |
| - Erable champêtre | <i>Acer campestre</i> |
| - Charme | <i>Carpinus betulus</i> |
| - Viorne lantane | <i>Viburnum lantana</i> |
| - Viorne obier | <i>Viburnum opulus</i> |
| - Noisetier | <i>Corylus avellana</i> |
| - Alisier torminal | <i>Sorbus torminalis</i> |
| - Peuplier tremble | <i>Populus tremula</i> |
| - Peuplier blanc | <i>Populus alba</i> |
| - Saule blanc | <i>Salix alba</i> |
| - Chêne des marais | <i>Quercus palustris</i> |

Cette liste n'est pas exhaustive. Il sera cependant strictement interdit de réaliser des plantations d'essences persistantes de type résineux ou ornementales.

• Plantations d'arbres isolés, en bosquets, massifs, etc. :

- | | |
|--------------------|--------------------------|
| - Peuplier tremble | <i>Populus tremula</i> |
| - Peuplier blanc | <i>Populus alba</i> |
| - Saule blanc | <i>Salix alba</i> |
| - Chêne des marais | <i>Quercus palustris</i> |

Cette liste n'est pas exhaustive. Il sera cependant déconseillé de réaliser des plantations d'essences persistantes ou ornementales.

2. Essences végétales de « la plaine de polyculture, la forêt domaniale et les bois » :

• Plantations de haies champêtres :

- | | |
|--------------------|-----------------------------|
| - Prunellier | <i>Prunus spinosa</i> |
| - Cornouiller mâle | <i>Cornus mas</i> |
| - Erable champêtre | <i>Acer campestre</i> |
| - Charme | <i>Carpinus betulus</i> |
| - Viorne lantane | <i>Viburnum lantana</i> |
| - Viorne obier | <i>Viburnum opulus</i> |
| - Noisetier | <i>Corylus avellana</i> |
| - Alisier torminal | <i>Sorbus torminalis</i> |
| - Argousier | <i>Hippophae rhamnoides</i> |
| - Nerprun purgatif | <i>Rhamnus catharticus</i> |

Cette liste n'est pas exhaustive. Il sera cependant déconseillé de réaliser des plantations d'essences persistantes de type résineux ou ornementales.

• Plantations d'arbres isolés, en bosquets, massifs, etc. :

- | | |
|-----------------|------------------------|
| - Noyer | <i>Juglans regia</i> |
| - Chêne sessile | <i>Quercus petraea</i> |

- Chêne pédonculé *Quercus robur*
- Erable champêtre *Acer campestre*

Cette liste n'est pas exhaustive. Il sera cependant strictement interdit de réaliser des plantations d'essences persistantes de type résineux ou ornementales.

3. Essences végétales pour les haies de parcelles bâties :

Les essences détaillées dans la composition des haies champêtre peuvent être réutilisées dans le cadre des plantations à but privatif (jardins, vergers,...). Il peut également leur être adjoint des essences plus horticoles et florifères telles que :

- Cassissier fleur *Ribes sanguineum*
- Forsythia *Forsythia*
- Troène divers *Ligustrum*
- Cotoneaster divers *Cotoneaster*
- Viornes diverses
- Seringat *Philadelphus coronarius*

...

Ces essences ne sont pas non plus restrictives. D'autres peuvent être utilisées.

De manière générale, éviter d'utiliser des essences de type conifères (Thuya, Cyprès,...) ou de non conifères (Lauriers divers,...) qui ne correspondent pas à l'identité locale du point de vue paysager. Ces essences sont généralement utilisées dans un but de réaliser un écran opaque à la vue. Cet objectif est réalisé de la même manière avec des essences caduques comme détaillées précédemment. L'aspect caduque rend l'écran non opaque pendant les périodes hivernales... période où les personnes ne sont pas dans le jardin et n'ont donc pas réellement besoin particulièrement d'écran opaque.