



Commune de PORT-SUR- SAONE

# ELABORATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME

## DOSSIER D'APPROBATION



## REGLEMENT ECRIT

## **Table des matières**

<b>TITRE I : DISPOSITIONS GENERALES</b> .....	<b>2</b>
<b>TITRE II : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES (U)</b> .....	<b>20</b>
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA.....	21
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB.....	31
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UL.....	41
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES UX / UX $\alpha$ et UX $\beta$ .....	47
<b>TITRE III : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER (AU)</b> .....	<b>57</b>
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AU.....	58
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AU $x$ .....	69
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 2AU.....	78
<b>TITRE IV : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES (A) et NATURELLES (N)</b> .....	<b>80</b>
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A et au STECAL Ala.....	81
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N et aux sous-secteurs Nb ; Nc ; Nd ; Neu ; Ngv ; Nm/Nm* ; NL et Nr.....	89
<b>TITRE V : ANNEXES</b> .....	<b>98</b>

■ ■ ■ **TITRE I : DISPOSITIONS GENERALES**



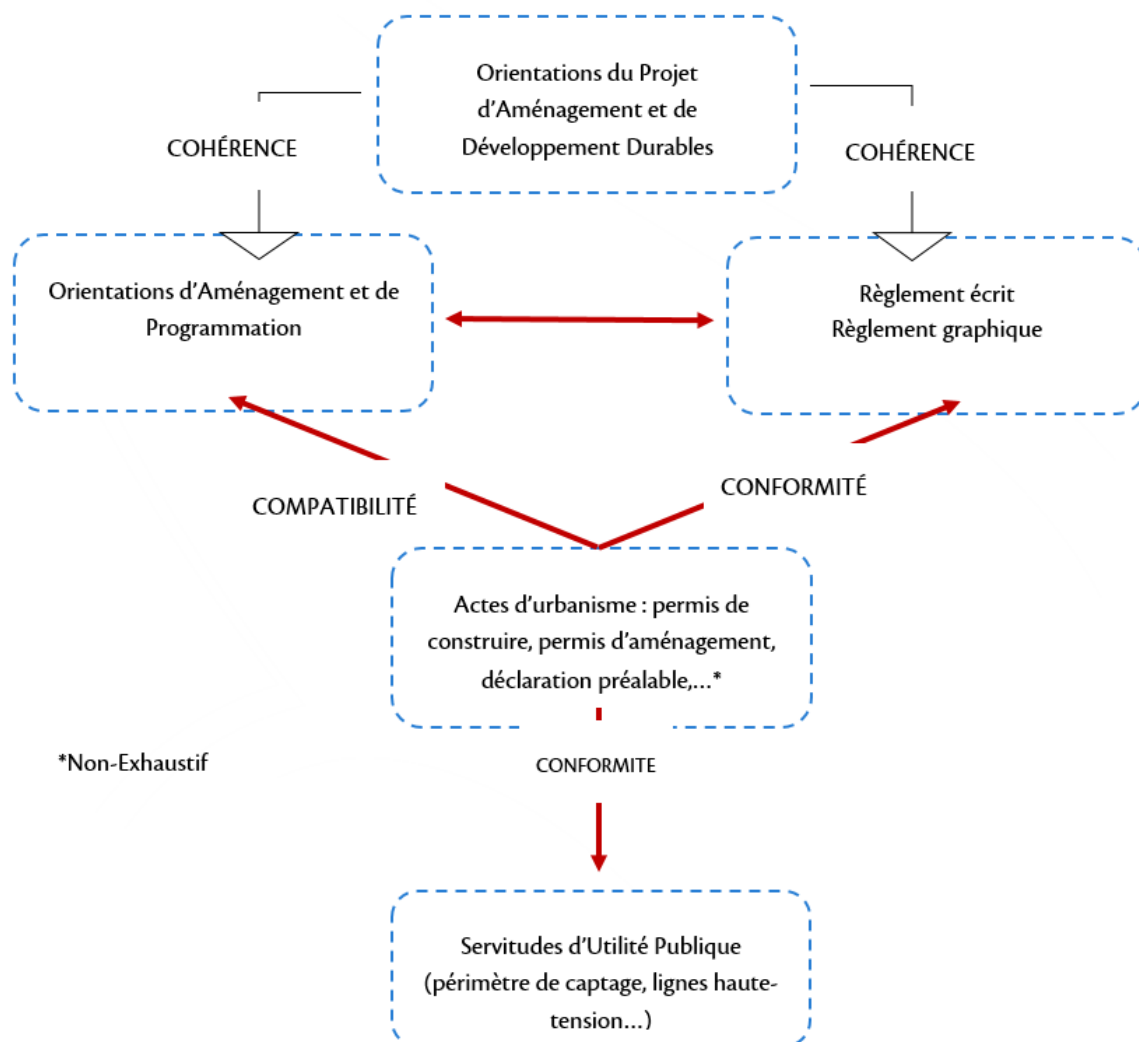
## ARTICLE 1 - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN

**Le présent règlement du Plan Local d'Urbanisme s'applique à l'ensemble de la commune de Port-sur-Saône.**

Conformément à l'article L.151-2 du Code de l'Urbanisme, il fait partie avec le rapport de présentation, le projet d'aménagement et de développements durables (PADD), les orientations d'aménagement relatives à certains secteurs (OAP), les documents graphiques et les annexes, du dossier de Plan Local d'Urbanisme.

**Le règlement et son plan de zonage sont opposables aux tiers dans les conditions définies à l'article L.152-1 du Code de l'Urbanisme.**

Dans les secteurs où des orientations d'aménagement et de programmation (OAP) ont été définies, les travaux ou opérations autorisées doivent en outre être compatibles avec ces orientations et les schémas d'aménagement.



---

## **ARTICLE 2 - PORTÉE RESPECTIVE DU RÈGLEMENT ET DES AUTRES RÈGLEMENTATIONS RELATIVES À L'OCCUPATION DES SOLS**

---

**1** – En application de l'article R.111-1 du Code de l'Urbanisme, les règles de ce Plan Local d'Urbanisme se substituent à celles des articles R.111-3, R.111-5 à R.111-19 et R.111-28 à R.111-30 du Code de l'Urbanisme.

Les articles suivants restent applicables :

Article R.111-2 : "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 R.111-4 : "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 R.111-20 : "Les avis de la commission départementale de préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers prévus à l'article L. 111-5 sont réputés favorables s'il ne sont pas intervenus dans un délai d'un mois à compter de sa saisine par le préfet de département. "

Article R.111-21 : "La densité de construction est définie par le rapport entre la surface de plancher de cette construction et la surface de terrain sur laquelle elle est ou doit être implantée.

La superficie des terrains cédés gratuitement en application de l'article R. 332-16 est prise en compte pour la définition de la densité de construction."

Article R.111-22 : "La surface de plancher de la construction est égale à la somme des surfaces de plancher de chaque niveau clos et couvert, calculée à partir du nu intérieur des façades après déduction :

1° Des surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur ;

2° Des vides et des trémies afférentes aux escaliers et ascenseurs ;

3° Des surfaces de plancher d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1,80 mètre ;

4° 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 ;

5° Des surfaces de plancher des combles non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial ;

6° Des surfaces de plancher des locaux techniques nécessaires au fonctionnement d'un groupe de bâtiments ou d'un immeuble autre qu'une maison individuelle au sens de l'article L. 231-1 du code de la construction et de l'habitation, y compris les locaux de stockage des déchets ;

7° 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 ;

8° 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."

Article R.111-23 : " 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."

Article R.111-25 : "Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable peut imposer la réalisation d'installations propres à assurer le stationnement hors des voies publiques des véhicules correspondant aux caractéristiques du projet.

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

Article R.111-26 : "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 R.111-27 : "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."

Articles R.111-31 à R111-50 : ces articles restent applicables concernant les modalités propres aux campings, caravanes, habitations légères de loisirs, parcs résidentiels, résidences mobiles de loisirs.

2 – S'ajoutent aux règles propres du Plan Local d'Urbanisme, les prescriptions prises au titre de législations spécifiques concernant les servitudes d'utilité publique affectant l'occupation du sol créées en application de législations particulières, qui font l'objet de l'annexe correspondante du présent document de Plan Local d'Urbanisme.

3 – Les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles L. et R. 442-1 et suivants du Code de l'urbanisme.

4 – Lorsque des dispositifs d'assainissement individuel sont autorisés dans les secteurs non desservis par les réseaux collectifs d'assainissement, ceux-ci doivent être conformes à l'arrêté interministériel du 6 mai 1993 fixant les prescriptions techniques applicables aux systèmes d'assainissement non collectif.

## 5 – Classement des infrastructures des transports terrestres :

Le territoire communal est marqué par le classement des infrastructures bruyantes conformément au décret n°95-21 relatif au classement des infrastructures de transport terrestres et modifiant le Code de l'Urbanisme et le Code de la Construction et de l'Habitation.

Les arrêtés préfectoraux n°344 et 345 du 10 juillet 2015 ont défini le classement des infrastructures routières sur le territoire communal. Pour la commune de Port-sur-Saône, les voies classées au titre de l'arrêté du 10 juillet 2015 sont les suivantes :

Nom Tronçon	Débutant	Finissant	Tissu	Catégorie	Largeur secteur
N19-02	19+201 - EB20 Combeaufontaine	29+564 - EB20 Port s/s	Tissu ouvert	3	100
N19-03	29+564 - EB10 Port s/s	30+116 - D56	Tissu ouvert	3	100
N19-04	30+116 - D56	30+592 - D20	Tissu ouvert	3	100
N19-05	30+592 - D20	31+027 - D6	Rue en U	2	250
N19-06	31+027 - D6	Pont SNCF -Vitesse 50	Tissu ouvert	3	100
N19-08	32 - EB20 Port s/s	33+900 E31(-) Ruz de Vellemoz	Tissu ouvert	3	100
N19-07	Pont SNCF -Vitesse 50/70	32 - EB10 Port s/s	Tissu ouvert	3	100
N19(P)-2	D6	N19-35+220	Tissu ouvert	2	250
N19(P)-1	N19-29+200	D6	Tissu ouvert	2	250

Ces arrêtés préfectoraux ainsi que les périmètres des secteurs concernés par le bruit font l'objet d'une annexe spécifique du PLU.

6 – Les règles d'urbanisme définies dans le cadre du Plan Local d'Urbanisme sont compatibles avec les réglementations supra-communales, notamment le Schéma de Cohérence Territoriale du Pays de Vesoul Val de Saône.

7 – Article L111.3 du Code Rural qui institue le principe de réciprocité en cas de création de locaux d'habitation à proximité des exploitations agricoles :

Lorsque des dispositions législatives ou réglementaires soumettent à des conditions de distance l'implantation ou l'extension de bâtiments agricoles vis-à-vis des habitations et immeubles habituellement occupés par des tiers, la même exigence d'éloignement doit être imposée à ces derniers à toute nouvelle construction et à tout changement de destination précités à usage non agricole nécessitant un permis de construire, à l'exception des extensions de constructions existantes.

Dans les parties actuellement urbanisées des communes, des règles d'éloignement différentes de celles qui résultent du premier alinéa peuvent être fixées pour tenir compte de l'existence de constructions agricoles antérieurement implantées. Ces règles sont fixées par le plan local d'urbanisme ou, dans les communes non dotées d'un plan local d'urbanisme, par délibération du conseil municipal, prise après avis de la chambre d'agriculture et enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement.

Dans les secteurs où des règles spécifiques ont été fixées en application de l'alinéa précédent, l'extension limitée et les travaux rendus nécessaires par des mises aux normes des exploitations agricoles existantes sont autorisés, nonobstant la proximité de bâtiments d'habitations.

Par dérogation aux dispositions du premier alinéa, une distance d'éloignement inférieure peut être autorisée par l'autorité qui délivre le permis de construire, après avis de la chambre d'agriculture, pour tenir compte des spécificités locales. Une telle dérogation n'est pas possible dans les secteurs où des règles spécifiques ont été fixées en application du deuxième alinéa.

Il peut être dérogé aux règles du premier alinéa, sous réserve de l'accord des parties concernées, par la création d'une servitude grevant les immeubles concernés par la dérogation, dès lors qu'ils font l'objet d'un changement de destination ou de l'extension d'un bâtiment agricole existant dans les cas prévus par l'alinéa précédent.



### ARTICLE 3 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le territoire communal couvert par le Plan Local d'Urbanisme est divisé en zones urbaines (notées U), en zones à urbaniser (notées AU), en zones agricoles (notées A) et en zones naturelles et forestières (notées N).

Des indices viennent compléter ces zones pour créer des **secteurs et des sous-secteurs** (ex : UXa, zone à vocation d'activités dédiée spécifiquement à l'artisanat).

#### LES ZONES URBAINES (U) SUR LESQUELLES S'APPLIQUENT LES DISPOSITIONS DU TITRE II DU PRÉSENT RÈGLEMENT

Selon l'article R.151-18 du code de l'urbanisme, « peuvent être classées en zone urbaine, les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter. »

<b>UA</b>	<p><b>La zone UA</b> correspond à la centralité « bicéphale » de la commune : du centre-bourg sur la rive gauche, à l'île du Moulin sur la Saône jusqu'à Saint-Valère et le hameau du Magny sur la rive droite.</p> <p>Le bâti est globalement ancien et revêt un caractère patrimonial. Les formes urbaines sont denses.</p> <p>La zone UA accueille également une mixité des fonctions : principalement de l'habitat mais également des équipements publics (Mairie, Poste) ainsi que des services et des commerces (banque, restauration, clinique vétérinaire...)</p>
<b>UB</b>	<p><b>La zone UB</b> correspond aux secteurs de développement résidentiel de la commune à partir des années 1960/1970 jusqu'à aujourd'hui.</p> <p>Les formes urbaines sont moins denses qu'en zone UA et prennent majoritairement la forme d'opération de lotissements. Toutefois, le bâti est diversifié : pavillons, logements intermédiaires et petits collectifs se côtoient en zone UB.</p> <p>La mixité fonctionnelle du tissu urbain est moins prononcée qu'en zone UA. Les commerces et les services sont très ponctuels (supermarché, carrosserie, station essence...)</p>
<b>UL</b>	<p><b>La zone UL</b> correspond au secteur dédié aux activités sportives et de loisirs.</p>
<b>UX</b>	<p><b>La zone UX</b> correspond aux secteurs exclusivement occupés par des activités économiques. Sont ainsi classés en zone UX :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- la zone d'activité de la Mognotte (activités économiques tournées vers le gros artisanat et les services : menuiserie, garage automobile...) ;</li> <li>- les activités économiques situées « Avenue de Ferrières »</li> <li>- les activités économiques du secteur « Remaucourt »</li> </ul> <p>La zone UX comprend :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- <b>un sous-secteur UXa</b> dédié spécifiquement à l'activité artisanale. Elle correspond aux locaux situés Avenue de la Gare.</li> <li>- <b>Un sous-secteur UXb</b> correspondant au site d'Eurosérum, secteur économique pour lequel des hauteurs supérieures au reste de la zone UX sont autorisées.</li> </ul>

## **LES ZONES À URBANISER (AU) SUR LESQUELLES S'APPLIQUENT LES DISPOSITIONS DU TITRE III DU PRÉSENT RÈGLEMENT**

Les zones à urbaniser sont dites " zones AU ". Selon l'article R151-20 : « Peuvent être classés en zone à urbaniser les secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation.

- Lorsque les voies ouvertes au public et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone et que des orientations d'aménagement et de programmation et, le cas échéant, le règlement en ont défini les conditions d'aménagement et d'équipement, les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement et de programmation et, le cas échéant, le règlement.

- Lorsque les voies ouvertes au public et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, son ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une modification ou à une révision du plan local d'urbanisme comportant notamment les orientations d'aménagement et de programmation de la zone. »

<b>1AU</b>	<p><b>La zone 1AU</b> correspond aux secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation à court ou moyen terme. Leur vocation principale est l'habitat et les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) vont dans ce sens, mais le règlement permet une mixité des fonctions vers des usages commerciaux, de services et d'équipements publics.</p> <p>Toutes les zones 1AU font l'objet d'orientations d'aménagement et de programmation (OAP).</p>
<b>1AUx</b>	<p><b>La zone 1AUx</b> correspond à une zone à urbaniser (court et moyen terme) à vocation commerciale, industrielle et artisanale, qui viendra s'appuyer sur la déviation de la N19 en cours de construction. Elle correspond au projet de zone d'activités dite de « La Pépinière »</p> <p>La zone 1AUx fait l'objet d'une orientation d'aménagement et de programmation (OAP).</p>
<b>2AU</b>	<p><b>La zone 2AU</b> correspond à un secteur destiné à être ouverts à l'urbanisation à long terme, faute de desserte suffisante par les réseaux.</p> <p>L'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AU nécessitera une procédure de modification du PLU et devra justifier d'une capacité des réseaux et des voiries suffisante pour être ouverte à l'urbanisation.</p>

## **LES ZONES AGRICOLES (A) SUR LESQUELLES S'APPLIQUENT LES DISPOSITIONS DU TITRE IV DU PRÉSENT RÈGLEMENT**

Selon les articles R.151-22 et R.151-23 du Code de l'Urbanisme, « peuvent être classés en zone agricole les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Peuvent être autorisées, en zone A :

1° 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 ;

2° Les constructions, installations, extensions ou annexes aux bâtiments d'habitation, changements de destination et aménagements prévus par les articles L. 151-11, L. 151-12 et L. 151-13, dans les conditions fixées par ceux-ci. »

**A**

**La zone A** correspond aux secteurs agricoles de la commune. Leur vocation principale est l'activité agricole et les usages des sols afférents mais ces secteurs peuvent également accueillir des habitations isolées, lesquelles disposent de possibilités réglementaires pour évoluer (annexes et extensions modérées).

La zone A comprend **un secteur de taille et de capacité d'accueil limité (STECAL) Ala** destiné à permettre l'accueil de logements étudiants en lien avec le lycée agricole.

## **LES ZONES NATURELLES ET FORESTIÈRES (N) SUR LESQUELLES S'APPLIQUENT LES DISPOSITIONS DU TITRE IV DU PRÉSENT RÈGLEMENT**

Selon les articles R.151-24 et R.151-25 du Code de l'Urbanisme, peuvent être classés en zone naturelle et forestière, les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison :

1° Soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique ;

2° Soit de l'existence d'une exploitation forestière ;

3° Soit de leur caractère d'espaces naturels ;

4° Soit de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles ;

5° Soit de la nécessité de prévenir les risques notamment d'expansion des crues.

Peuvent être autorisées en zone N :

1° Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole et forestière, 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 ;

2° Les constructions, installations, extensions ou annexes aux bâtiments d'habitation, changements de destination et aménagements prévus par les articles L. 151-11, L. 151-12 et L. 151-13, dans les conditions fixées par ceux-ci. »

**N**

**La zone N** correspond aux secteurs naturels de la commune et notamment aux principaux espaces boisés (Bois La Dame, Bois des Combes...).

Leur vocation principale est la préservation du caractère naturel des milieux qu'ils recouvrent mais ces secteurs peuvent également accueillir des habitations isolées, lesquelles disposent de possibilités réglementaires pour évoluer (annexes, extensions modérés ; à l'instar de la zone A).

**Nb**

**La zone Nb** correspond à un STECAL (secteur de taille et de capacité d'accueil limité) permettant les aménagements liés à l'activité de ball-trap. La construction d'un local destiné

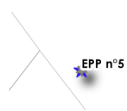
	aux chasseurs est notamment permise.
<b>Nc</b>	<b>La zone Nc</b> correspond à un STECAL (secteur de taille et de capacité d'accueil limité) permettant des aménagements liés à l'activité existante de dressage canins « Prestachiens ».
<b>Nd</b>	<b>La zone Nd</b> correspond au secteur de la déchetterie. Il s'agit d'un sous-secteur autorisant des aménagements/constructions en lien avec la vocation d'équipements du site.
<b>Neu</b>	<b>La zone Neu</b> correspond à un STECAL (secteur de taille et de capacité d'accueil limité) correspondant à la station d'épuration actuelle du site d'Eurosérum ainsi qu'à une parcelle située à proximité immédiate destinée à permettre la création d'une nouvelle station conformément à la mise en demeure de la DREAL.
<b>NL</b>	<b>La zone NL</b> correspond à la presqu'île de la Maladière où se trouvent majoritairement des activités sportives, de loisirs et touristiques (port de plaisance, camping, terrains de sport...). Ce secteur est concerné par un risque inondation. Aussi seuls les aménagements autorisés par le règlement du Plan de Prévention des Risques inondations (PPRi) sont admis.
<b>Nm</b>	<b>La zone Nm</b> correspond à un STECAL (secteur de taille et de capacité d'accueil limité) lié à l'activité de moto-cross. Elle comprend <b>un STECAL (secteur de taille et de capacité d'accueil limité) Nm*</b> destiné à permettre l'accueil d'un bâtiment en lien avec l'activité de moto-cross.
<b>Ngv</b>	<b>La zone Ngv</b> correspond à une réserve foncière destinée à permettre l'aménagement d'une aire d'accueil pour les gens du voyage.
<b>Nr</b>	<b>La zone Nr</b> est une zone naturelle à forts enjeux environnementaux. Elle correspond notamment au site Natura 2000 « Vallée de la Saône ». Toute nouvelle construction est interdite. Seuls les aménagements destinés à mettre en valeur les bords de Saône ou à développer les réseaux modes doux sont autorisés, sous réserve de ne pas dégrader le fonctionnement écologique du site.

## ARTICLE 4 - LES PRESCRIPTIONS DU PLAN LOCAL D'URBANISME

### ✓ LES ÉLÉMENTS DU PATRIMOINE BÂTI OU PAYSAGER D'INTÉRÊT LOCAL RÉPERTORIÉS AU TITRE DE L'ARTICLE L.151-19 DU CODE DE L'URBANISME

Les éléments de patrimoine repérés au plan de zonage, au titre de l'article L.151-19, sont des constructions ou des éléments paysagers qu'il convient de préserver dans toutes leurs caractéristiques.

Ils sont repérés sur le zonage par les figurés suivants :



pour les éléments ponctuels bâtis



pour les éléments ponctuels paysagers



pour les ensembles paysagers

Le titre VII du présent règlement présente sous la forme de fiches les éléments bâtis ou paysagers identifiés.

En application des articles L.430-1, R.430-3 et R.430-9 du Code de l'Urbanisme,

- la démolition totale ou partielle d'un élément ou d'un ensemble de patrimoine bâti/paysager repéré et protégé au titre de l'article L.151-19 doit faire l'objet d'une autorisation préalable et d'un permis de démolir ;
- le défrichement total ou partiel d'un élément paysager ou d'un ensemble de patrimoine paysager repéré et protégé au titre de l'article L.151-19 doit faire l'objet d'une autorisation préalable.

Tous les travaux exécutés sur un bâtiment faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme, doivent être conçus en évitant toute dénaturation des caractéristiques conférant leur intérêt.

### ✓ LES COMPOSANTES DE LA TRAME VERTE ET BLEUE IDENTIFIÉES AU TITRE DE L'ARTICLE L151-23 DU CODE DE L'URBANISME

Le plan de zonage identifie plusieurs éléments naturels participant à la protection de la Trame Verte et Bleue :

- des zones humides identifiées par le figuré suivant :



- des mares identifiées par le figuré suivant :



Toute occupation du sol ainsi que tout aménagement susceptible de compromettre l'existence, la qualité, l'équilibre hydraulique et biologique des zones humides sont interdits, notamment les constructions de toute nature, les remblais/déblais et les drainages.

- des linéaires de haies identifiés par le figuré suivant :



- des boisements à conserver identifiés par le figuré suivant :



Ces éléments paysagers ne doivent, dans la mesure du possible, pas être détruits. Les coupes et abattages sont soumis à déclaration préalable.

Néanmoins, pour les besoins d'un projet d'intérêt collectif ou pour des raisons techniques particulières, ils peuvent être détruits à condition d'être remplacés par un (ou des) élément(s) au moins aussi important(s) en terme qualitatif et quantitatif.

### ✓ **LES EMPLACEMENTS RÉSERVÉS**

Les emplacements réservés sont répertoriés par un numéro de référence (exemple : ER n°1)

Les emplacements réservés sont identifiés au plan de zonage par le tramé suivant :



Le titre VII du présent règlement présente sous la forme d'un tableau toutes les précisions relatives à la destination de la réserve foncière ainsi que la collectivité ou l'organisme public bénéficiaire et la surface du périmètre concerné.

La réserve foncière portée au plan est soumise au Code de l'Urbanisme :

*Toute construction y est interdite ;*

*Une construction à titre précaire peut exceptionnellement être réalisée conformément au Code de l'Urbanisme ;*

*Le propriétaire d'un terrain, bâti ou non, inscrit en emplacement réservé par un PLU peut :*

*Conserver et jouir de son bien tant que la collectivité bénéficiaire n'aura pas l'intention de réaliser l'équipement prévu ;*

*Mettre en demeure le bénéficiaire de l'emplacement réservé d'acquiescer son terrain.*

*Dans le cas où le propriétaire souhaite mettre en demeure le bénéficiaire d'acquiescer la réserve foncière, il doit adresser sa demande au Maire de la commune où se situe le bien.*

*La collectivité ou le service public bénéficiaire dispose d'un délai d'un an à compter de la réception en mairie de la demande pour se prononcer. En cas d'accord amiable, un délai de deux ans à compter de la réception en mairie de la demande lui est accordé pour réaliser le paiement du bien. A défaut d'accord amiable et à l'expiration du délai d'un an à compter de la réception de la demande, le propriétaire comme le bénéficiaire peut saisir le juge de l'expropriation. Ce dernier fixe alors le prix du bien et prononce le transfert de propriété.*

*Si trois mois après l'expiration du délai d'un an, le juge de l'expropriation n'a pas été saisi, la réserve n'est plus opposable.*

### ✓ **LES SECTEURS D'ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP)**

Le plan de zonage précise les zones dont le périmètre fait l'objet d'une d'orientation d'aménagement et de programmation (OAP), par le tramé suivant :



La délivrance des demandes d'urbanisme (permis d'aménager, permis de construire...) est soumise à compatibilité avec l'OAP.

---

### **ARTICLE 5- LES ADAPTATIONS MINEURES**

---

Conformément à l'article L.152-3 du Code de l'Urbanisme, des adaptations mineures dérogeant à l'application stricte des dispositions des articles 3 à 9 des règles de zones pourront être accordées par l'autorité compétente, lorsqu'elles seront rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles, le caractère des constructions avoisinantes.

Ainsi, un projet de construction méconnaissant une ou plusieurs règles du PLU peut tout de même être autorisé si deux conditions cumulatives sont réunies :

L'adaptation est "mineure", c'est-à-dire qu'il n'existe qu'une faible différence entre le projet et la règle du PLU ;

L'adaptation est "rendue nécessaire" par une des 3 circonstances limitativement visées par l'article L. 152-3 à savoir : la nature du sol ; la configuration des parcelles ; le caractère des constructions avoisinantes.

---

### **ARTICLE 6- LA RECONSTRUCTION APRÈS SINISTRE OU DÉMOLITION**

---

Selon les articles L. 111-15 et L.111-23 du Code de l'Urbanisme : « La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démolé depuis moins de dix ans est autorisée nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, sauf si la carte communale ou le plan local d'urbanisme en dispose autrement.

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

La reconstruction à l'identique des bâtiments détruits ou démolis depuis moins de 10 ans est autorisée dans le Code de l'Urbanisme, sauf justification particulière (sécurité publique, sanitaire etc.).

---

## **ARTICLE 7- LES DISPOSITIONS RELATIVES À LA SÉCURITÉ PUBLIQUE EN MATIÈRE D'ACCÈS ROUTIERS**

---

Une permission de voirie, réglementant le raccordement du terrain d'assiette de l'opération projetée à la voirie publique, sera exigée à l'appui de la demande d'autorisation d'urbanisme dès lors que l'autorité gestionnaire de la voirie publique estime que des caractéristiques techniques doivent être données à ce raccordement pour satisfaire aux exigences de sécurité routière.

---

## **ARTICLE 8 - LES ÉQUIPEMENTS PUBLICS OU D'INTÉRÊT COLLECTIF**

---

Dans toutes les zones, l'édification d'ouvrages et de bâtiments techniques ou d'intérêt collectif, nécessaires au fonctionnement de la collectivité, peut être autorisée même si les installations ne respectent pas le corps de règles de la zone concernée (articles 4, 8 et 9 des règlements de chaque zone).

Les dérogations (notamment les reculs et les hauteurs) s'appliquent notamment aux projets d'éolienne.

Toutes justifications techniques doivent cependant être produites pour démontrer les motifs du choix du lieu d'implantation.

---

## **ARTICLE 9 - LES TRAVAUX D'ISOLATION THERMIQUE ET PHONIQUE PAR L'EXTÉRIEUR**

---

Les travaux relatifs à l'isolation thermique et phonique par l'extérieur menés sur les constructions pourront être autorisés même s'ils ne respectent pas l'article 4 « volumétrie et implantation des constructions » des zones concernées.

---

## **ARTICLE 10 - LES VESTIGES ARCHÉOLOGIQUES**

---

*« S'ils ne peuvent être évités, tous les projets ayant une incidence sur le sous-sol, à l'emplacement ou aux abords des sites signalés, devront être présentés à la Direction Régionale des Affaires Culturelles (service régional de l'archéologie). Lors de la saisine et après instruction des projets d'aménagements ou de construction, le service régional de l'archéologie proposera, si besoin est, des prescriptions au titre de l'archéologie préventive. Ces prescriptions feront alors l'objet de l'émission d'un arrêté préfectoral transmis à la personne projetant les travaux et à l'autorité administrative chargée de l'instruction du dossier afin par exemple de mettre en place un diagnostic archéologique ».*

Au titre des informations utiles et en application de l'article R.123-2 du Code de l'Urbanisme en vigueur avant le 31 décembre 2015, les rappels législatifs et réglementaires suivants sont applicables à l'ensemble du territoire communal :

Le Code du Patrimoine et notamment son livre V

La Loi n°2001-44 du 17 janvier 2001 relative à l'archéologie préventive et son décret d'application n°2002-89 du 16 janvier 2002

La Loi modificative n°2002-707 du 1er août 2003 et son décret d'application n°2004-490 du 3 juin 2004

La Loi n°2004-804 du 9 août 2004 (article 17)

De nouvelles procédures administratives et financières en matière d'archéologie préventive - loi n° 2001-44 du 17 janvier 2001 et décret d'application n° 2002-89 du 16 janvier 2002 – sont



entrées en vigueur.

Le nouveau dispositif prévoit qu'il appartient au Préfet de région d'édicter des prescriptions ayant pour objet de permettre la détection, la conservation ou la sauvegarde par l'étude scientifique des éléments du patrimoine archéologique affectés ou susceptibles d'être affectés par des travaux d'aménagement. Elles interviennent à l'occasion des projets d'aménagement.

Conformément à l'article 1er du décret n° 2002-89, la saisine du Préfet de région est obligatoire pour tous les dossiers relatifs :

- À la création de zone d'aménagement concerté (Z.A.C.),
- Aux opérations de lotissements,
- Aux travaux soumis à déclaration préalable en application de l'article R. 421.9 à R.421-12 du Code de l'Urbanisme en vigueur avant le 31 décembre 2015,
- Aux aménagements et ouvrages précédés d'une étude d'impact,
- Aux travaux sur des immeubles classés au titre des monuments historiques.

Les autres opérations (permis de construire, de démolir ou autorisation de travaux divers) donneront lieu à une saisine du préfet de région lorsqu'elles seront effectuées dans des zones géographiques déterminées par arrêté du Préfet de région et ou lorsqu'elles porteront sur des emprises au sol supérieures à un seuil fixé dans les mêmes formes.

Enfin, en application du titre III de la loi du 27 septembre 1941, réglementant les découvertes fortuites, toute découverte archéologique, de quelque nature qu'elle soit, doit être signalée immédiatement au Service Régional de l'Archéologie (adresse postale: 7, rue Charles Nodier – 25043 BESANCON Cedex – 03.81.65.72.00) soit directement, soit par l'intermédiaire de la mairie.

Les vestiges découverts ne doivent en aucun cas être détruits avant examen par un archéologue habilité. Tout contrevenant serait passible des peines prévues aux articles L. 322-1 et L. 322-2 du Code Pénal.

---

## ARTICLE 11- LES RISQUES

---

### ▪ LE RISQUE SISMIQUE

La commune de Port-sur-Saône se situe en zone de **risque sismique modéré de niveau 3**.

Il est rappelé que la conception et la construction des ouvrages devront respecter les règles parasismiques en vigueur. À cette fin, se reporter aux textes suivants :

- Le décret n°2010-1254 du 22 octobre 2010, relatif à la prévention du risque sismique
- Le décret n°2010-1255 du 22 octobre 2010, portant délimitation des zones de sismicité du territoire français
- L'arrêté du 22 octobre 2010, modifié, relatif à la classification et aux règles de construction parasismique applicables aux bâtiments de la classe dite « à risque normal »
- L'arrêté du 24 janvier 2011, modifié, fixant les règles parasismiques applicables à certaines installations classées avec son rectification paru au JORF n°0084 du 9 avril 2011

- Les articles R.563-1 à R.563-8-1 du code de l'environnement
- L'article R.111-38 du code de la construction et de l'habitation
- Les règles de l'Eurocode 8

#### ▪ **LE RISQUE RETRAIT-GONFLEMENT DES ARGILES**

La commune de Port-sur-Saône est concernée par **des aléas argileux de niveau faible (28% du territoire) à moyen (48% du territoire)**.

Compte-tenu des formations géologiques présentes, le territoire communal peut être soumis à des phénomènes de retrait-gonflement des sols argileux. Les constructions nouvelles dans l'ensemble des zones doivent être incitées à :

- Faire une reconnaissance géotechnique sur la parcelle,
- Réaliser des fondations appropriées,
- Consolider les murs porteurs,
- Désolidariser les bâtiments accolés,
- Éviter les variations d'humidité à proximité des bâtiments.

*Se reporter à l'annexe n°4 du présent règlement relatif aux bonnes pratiques à adopter dans les secteurs concernés par le risque retrait-gonflement des argiles.*

#### ▪ **LE RISQUE D'INONDATION**

La commune de Port-sur-Saône est concernée par un risque inondation. Ce dernier fait l'objet d'un **Plan de Prévention (PPRI par débordement de la Saône sur sa partie centrale) approuvé par arrêté préfectoral n°70-2020-03-10-007 du 10 mars 2020**.

Ce document définit un zonage réglementaire, résultat du croisement des aléas, des zones urbanisées et des enjeux.

Les zones réglementaires ainsi définies respectent les principes de la politique de gestion des zones inondables et de la prévention des risques, à savoir :


- les zones inondables non urbanisées doivent être en règle générale préservées de toute urbanisation pour permettre l'expansion des crues
- les autres zones inondables (secteurs moyennement ou densément urbanisés) doivent être réglementées plus ou moins strictement selon la densité d'urbanisation existante, leur affectation et l'importance de l'aléa.

Deux types de zones réglementaires ont été ainsi définis :

- une zone BLEUE où l'urbanisation restera, sauf exceptions, encore admise sous réserve de la prise en compte du risque d'inondation
- une zone ROUGE qui sera, sauf exceptions, à préserver de toute nouvelle urbanisation.

Ces dernières ont été reportées sur le plan de zonage du PLU :

 Secteurs soumis à un risque inondation - zone rouge

 Secteurs soumis à un risque inondation - zone bleue

Le zonage réglementaire du PPRi ainsi que le règlement associé font partie des annexes du Plan Local d'Urbanisme.

**Le PPRi vaut servitude d'utilité publique et est opposable aux tiers.** Ainsi, le PPRi s'applique directement lors de l'instruction des certificats d'urbanisme et des demandes d'autorisation d'occupation ou d'utilisation du sol : permis de construire, déclarations de travaux, lotissements, stationnements de caravanes, campings, installations et travaux divers, clôtures...etc.

#### ▪ **LE RISQUE LIÉ AUX CANALISATIONS DE TRANSPORT DE MATIÈRES DANGEREUSES**

La commune de Port-sur-Saône est traversée par **deux canalisations de gaz haute pression gérées par GRTgaz**. La commune est également impactée par les zones de dangers instituées de part et d'autre de ces canalisations pour la protection des populations.

Trois zones de danger ont été déterminées autour des ouvrages, à savoir :

- Une zone des « effets létaux significatifs » (ou de dangers très graves)
- Une zone des « premiers effets létaux » (ou de dangers graves)
- Une zone des « effets irréversibles » (ou de danger significatif)

Ainsi, le Plan Local d'Urbanisme rappelle les dispositions suivantes :

- L'interdiction de construire ou d'agrandir tout immeuble de grande hauteur et tout établissement susceptible de recevoir plus de 100 personnes dans la zone des effets létaux significatifs ;
- L'interdiction de construire ou d'agrandir tout immeuble de grande hauteur et tout établissement recevant du public de la 1<sup>ère</sup> à la 3<sup>ème</sup> catégorie, dans la zone des premiers effets létaux ;
- L'obligation de consulter l'exploitant (à savoir GRTgaz) et ce, dès le stade d'avant-projet sommaire, pour tout projet de construction ou d'extension de bâtiment dans la zone des effets significatifs afin d'étudier en amont les interactions entre ces futurs projets et les ouvrages.

---

### **ARTICLE 12- INFRASTRUCTURES DE TRANSPORT TERRESTRES**

---

#### ▪ **LE CLASSEMENT SONORE DES VOIES**

La commune de Port sur Saône est concernée par des nuisances sonores dues aux infrastructures de transports. Ainsi, un classement des infrastructures de transports terrestres est réalisé par département, imposé par l'article L.571-10 du code de l'environnement, en fonction des caractéristiques sonores et du trafic. Les voies concernées par ce classement, sont celles dont le trafic journalier moyen annuel est supérieur à 5 000 véhicules par jour pour les infrastructures routières. Ces voies sont classées en 5 catégories et la largeur des secteurs affectés par le bruit dépend de la catégorie (cf. arrêté du 30/05/1996, modifié).

Les voies classées par arrêté préfectoral du 10 juillet 2015 concernant le classement sonore des routes départementales de la Haute Saône sont :

Nom Tronçon	Débutant	Finissant	Tissu	Catégorie	Largeur secteur
N19-02	19+201 - EB20 Combeaufontaine	29+564 - EB20 Port s/s	Tissu ouvert	3	100
N19-03	29+564 - EB10 Port s/s	30+116 - D56	Tissu ouvert	3	100
N19-04	30+116 - D56	30+592 -D20	Tissu ouvert	3	100
N19-05	30+592 - D20	31+027 - D6	Rue en U	2	250
N19-06	31+027 - D6	Pont SNCF -Vitesse 50	Tissu ouvert	3	100
N19-08	32 - EB20 Port s/s	33+900 E31(-) Ruz de Vellemoz	Tissu ouvert	3	100
N19-07	Pont SNCF -Vitesse 50/70	32 - EB10 Port s/s	Tissu ouvert	3	100
N19(P)-2	D6	N19-35+220	Tissu ouvert	2	250
N19(P)-1	N19-29+200	D6	Tissu ouvert	2	250

(se reporter aux annexes du PLU)

À cela s'ajoute la nouvelle déviation.

▪ **LES MARGES DE REcul EN APPLICATION DE L'ARTICLE L111-6 DU CODE DE L'URBANISME**

En application des articles L.111-6 et L.111-7 du code de l'urbanisme, en dehors des espaces urbanisés des communes, les constructions ou installations sont interdites dans une bande de 100 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 75 mètres de part et d'autre de l'axe des autres routes classées à grande circulation.

Néanmoins, il est à noter que 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,
- à l'adaptation, la réfection ou l'extension de constructions existantes

Sur le territoire communal,

- la RN19 est concernée par une bande de 75 mètres
- la nouvelle déviation est concernée par une bande de 100 mètres.

■ ■ ■ **TITRE II : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX  
ZONES URBAINES (U)**



 **DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA**

---

**CARACTÈRE DE LA ZONE UA**

---

La zone UA correspond à la centralité « bicéphale » de la commune : du centre-bourg sur la rive gauche, à l'île du Moulin sur la Saône jusqu'à Saint-Valère et le hameau du Magny sur la rive droite.

Le bâti est globalement ancien et revêt un caractère patrimonial. Les formes urbaines sont denses.

La zone UA accueille également une mixité des fonctions : principalement de l'habitat mais également des équipements publics (mairie, poste) ainsi que des services et des commerces (banque, restauration, clinique vétérinaire...)

La zone UA est **en partie concernée par un risque inondation** : se reporter au Plan de Prévention des Risques naturels inondation (PPRI) de la Saône, annexé au PLU.

**La zone UA est concernée par la présence de périmètres délimités des abords (PDA) des Monuments Historiques.** Les demandes d'urbanisme sont donc soumises à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France (ABF).

---

**SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL**

---

**ARTICLE UA 1 – TYPES D'OCCUPATIONS ET D'UTILISATIONS DU SOL INTERDITS**

Dans la zone UA, sont interdits :

- Les exploitations agricoles et forestières ;
- Le commerce de gros ;
- Les centres de congrès et d'exposition ;
- Les entrepôts ;
- Les industries relevant de la législation sur les installations classées pour l'environnement ;
- La démolition des éléments du paysage et du patrimoine bâti identifié au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme (se reporter aux dispositions générales du présent règlement).

**ARTICLE UA 2 – TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL AUTORISÉS SOUS CONDITIONS**

Sont autorisés sous conditions :

- L'artisanat et le commerce de détail :
  - o sous réserve d'être compatibles avec le caractère résidentiel de la zone ;
  - o sous réserve que leur surface de plancher n'excède pas 300 m<sup>2</sup>.
- Les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés à condition qu'ils n'entraînent pas pour le voisinage une incommodité ;

- Les autres activités des secteurs secondaires et tertiaires à condition qu'elles ne relèvent pas de la législation sur les installations classées pour l'environnement et qu'elles ne soient pas la source de nuisances ou de pollutions incompatibles avec la proximité de l'habitat.

*Dans les secteurs paysagers repérés au zonage au titre de l'article L151-19, seuls sont autorisés :*

- Les travaux nécessaires à l'entretien des bâtiments existants ;
- Les cabanes de jardin et les annexes sous réserve que leur emprise au sol n'excède pas 15 m<sup>2</sup> ;
- Les constructions et installations techniques à la condition d'être nécessaires aux services publics ou d'intérêt général.

### **ARTICLE UA 3 – MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE**

Non réglementé.

---

## **SECTION II – CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES**

---

### **ARTICLE UA 4 – VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS**

#### **4.1 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES (PUBLIQUES ET PRIVEES) ET EMPRISES PUBLIQUES**

##### **Règle générale**

Les règles d'implantation des constructions s'appliquent par rapport aux voies et emprises publiques, ainsi qu'aux voies privées ouvertes à la circulation publique.

Lorsque le long d'une voie publique ou privée, les constructions sont implantées selon un alignement ou un ordonnancement particulier, **les constructions nouvelles ou les bâtiments reconstruits doivent les respecter sauf en cas de motif lié à la sécurité et/ou salubrité publique.**

Sur les terrains riverains de la Saône et du Canal, les constructions et installations doivent être implantées en respectant un recul de 10 mètres par rapport à la rive.

##### **Exceptions**

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics.

Dans le cas de circonstances particulières (angle de rues, virage accentué, croisement de voies, pente, etc.), pour des motifs de sécurité, il pourra être imposé un recul différent des principes généraux pour l'implantation des constructions et/ou annexes par rapport aux voies et emprises publiques.

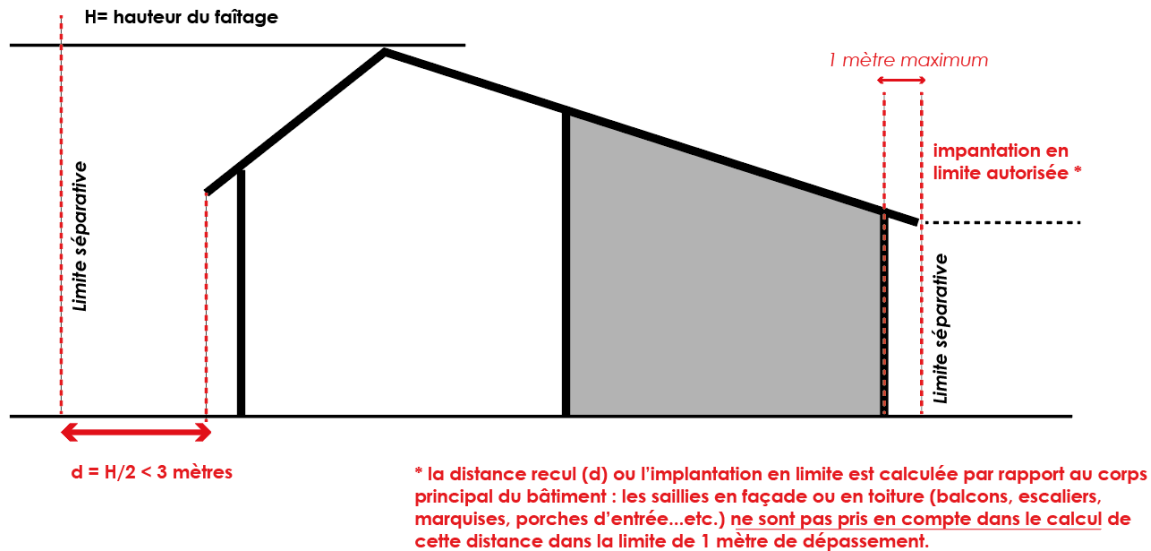
#### **4.2 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

##### **Règle générale**

Les constructions pourront être édifiées :

### - soit en limite séparative

- **soit en retrait des limites.** Dans ce cas, la distance comptée horizontalement de tout point de la construction à la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitudes de ce point et du terrain naturel existant avant travaux situé à sa verticale, **sans pouvoir être inférieur à 3 mètres.**



**Les piscines (bord extérieur de la margelle du bassin) devront être implantées à une distance minimale de 4 mètres de tout point de la limite parcellaire.** Si le projet prévoit la réalisation d'une plage ou d'une terrasse, ces dernières devront respecter les règles des distances concernant les limites séparatives. Si le bassin est nu (sans margelle, terrasse ou dallage etc.), la distance sera calculée à partir du bord extérieur de la surface enterrée.

### **Exceptions**

- Nonobstant les dispositions qui précèdent, l'implantation d'une construction en limite séparative peut être refusée si elle a pour effet de porter gravement atteinte aux conditions d'habitabilité d'un immeuble voisin, d'ensoleillement du fonds voisin ou à l'aspect du paysage urbain, et notamment à l'insertion de la construction dans le bâti environnant. Cette règle s'applique également aux lots issus d'un découpage d'une opération d'ensemble.
- Lorsque par son gabarit ou son implantation, un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux prescriptions des alinéas ci-dessus, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de l'implantation ou le gabarit de l'immeuble avec ces prescriptions, ou pour des travaux qui sont sans effet sur l'implantation ou le gabarit de l'immeuble.
- Les règles énoncées ci-dessus ne s'appliquent pas pour les locaux et les équipements d'intérêt général.



#### **4.3 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Une distance d'au moins 4 mètres peut être imposée entre deux constructions non-contiguës pour des questions de sécurité, d'hygiène et d'ensoleillement.

#### **4.4 EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

Non réglementé.

#### **4.5 HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur est mesurée à l'aplomb de tout point du bâtiment entre le sol naturel avant travaux et le point le plus haut de la construction.

##### Hauteur maximale

La hauteur maximale des nouvelles constructions ne peut excéder **9 mètres au faîtage ou la hauteur des bâtiments existants**. Dans le cas de toitures terrasses, la hauteur maximale est fixée à **6,50 mètres à l'acrotère**.

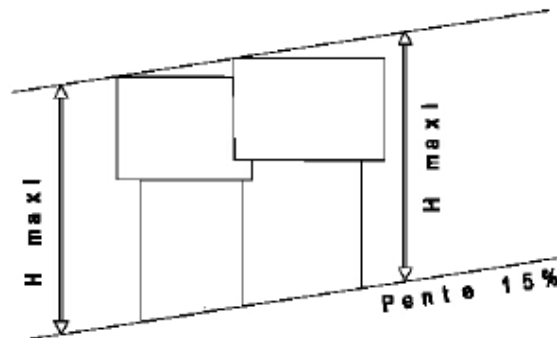
La hauteur des annexes ne peut excéder 3,50 mètres au faîtage ou 3 mètres à l'acrotère en cas de toitures plates.

##### Limite d'application de la règle

Cette hauteur ne comprend pas les ouvrages indispensables de faible emprise tels que souche de cheminée et de ventilation.

##### Mesure de la hauteur dans le cas des terrains en pente

La hauteur est mesurée en référence en tous points du terrain naturel comme indiqué sur le schéma ci-dessous.



#### **Règles particulières**

Les bâtiments existants échapperont à cette règle de hauteur dans la mesure où leur réaménagement ne modifie pas le volume initial de la construction.

#### **ARTICLE UA 5 : QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE**

Rappel: Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions

Dossier d'approbation du PLU

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 (article R 111-27 du Code de l'urbanisme).

Les volumes et implantations des constructions doivent s'adapter à la morphologie et à la topographie du terrain concernant le talutage et le terrassement.

Les travaux sur les bâtiments existants ne doivent pas porter atteinte à leur qualité architecturale.

### **Façades, matériaux, couleurs**

Sont interdits :

- l'architecture incohérente avec l'environnement du village ;
- l'emploi à nu, en parement extérieur, de matériaux destinés à être revêtus, sauf en cas de pierres apparentes.
- les matériaux de revêtement réfléchissants
- l'emploi de couleurs criardes ou discordantes.

### **Clôtures**

Les clôtures ne sont pas obligatoires. Elles pourront être :

- végétales. Dans ce cas, elles doivent être composées d'essences diverses (*se reporter aux annexes du présent règlement*) et leur hauteur ne doit pas excéder 2 mètres.
- Minérales :
  - o Les murs pleins sont interdits
  - o Les murs bahuts ne doivent pas excéder 0,8 mètre de hauteur.
  - o La hauteur totale de la clôture ne doit pas excéder 2 mètres

Les clôtures et les haies devront être implantées de manière à ne pas créer ou aggraver une gêne pour la visibilité aux carrefours et sur la voie publique.

### **Toitures**

Les toitures seront obligatoirement à pans, dont la pente sera cohérente avec les toitures des constructions du secteur.

Les toitures plates sur le volume principal ne sont pas autorisées. Elles pourront l'être sur un volume annexe plus bas que le volume principal ou sur des extensions ; et sous réserve d'intégration architecturale.

## **ARTICLE UA 6 : TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS**

En cas de construction à usage d'habitation, l'autorité qui délivre le permis de construire ou l'autorisation de lotir peut exiger la réalisation par le constructeur, d'aires de jeux et de loisirs situées à proximité de ces logements et correspondant à leur importance.

Chaque parcelle ou opération doit présenter un projet paysager, valorisant pour le cadre de vie et l'ambiance des lieux, et s'intégrant dans le paysage environnant. Les vues depuis le tènement et sur le tènement doivent être prises en compte.

Les surfaces libres de toute construction ainsi que les aires de stationnement doivent être aménagées.

### **Plantations**

Les haies végétales de clôtures seront constituées de préférence d'espèces locales en mélange (*se reporter à la liste des essences végétales annexée au présent règlement*).

Le caractère paysager des espaces repérés au document graphique (L151-19) devra être préservé. Les plantations existantes devront être préservées ou remplacées en nombre et avec des essences similaires et locales.

Les terrains classés comme espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer, sont notamment soumis aux dispositions des articles L.113-1 et L113-2.

### **Aires de stationnement**

Les aires de stationnement devront être paysagères, et l'occupation et l'utilisation du sol devront respecter les mesures de sécurité liées à la circulation (accès, visibilité, etc...).

### **Aspect quantitatif du traitement des espaces verts**

#### Coefficient de pleine terre

- Règle générale :

*Le coefficient de pleine terre est le rapport entre la surface constituée de pleine terre et la superficie totale du terrain.*

- Terrain dont la superficie est inférieure à 500 m<sup>2</sup> : coefficient de pleine terre non réglementé
- Terrain dont la superficie est comprise entre 500 et 800 m<sup>2</sup> : coefficient de pleine terre de 10 % minimum
- Terrain dont la superficie est supérieure à 800 m<sup>2</sup> : coefficient de pleine terre de 20 % minimum.

- Règles alternatives :

- Pour les équipements d'intérêts collectifs et les services publics, le coefficient de pleine terre est de 10% minimum.
- Les travaux, extensions et changements de destination, affectant une construction existante à la date d'approbation du PLU, implantée sur un terrain ou une partie de terrain présentant une superficie de pleine terre inférieure à celle prévue par la règle, peuvent être admis dès lors qu'ils n'ont pas pour effet de réduire la surface de pleine terre existante avant travaux.

#### Coefficient d'imperméabilisation

- Règle générale :

L'unité foncière ne devra pas offrir une surface imperméabilisée (*se reporter au lexique*) supérieure à 40 %.

Les voies d'accès, les aires de stationnement ainsi que les toitures ne sont pas comptabilisées si elles sont végétalisées ou composées d'un matériau permettant l'infiltration des eaux pluviales.

- Règles alternatives :
  - Les terrains dont la superficie est inférieure à 350 m<sup>2</sup> ne sont pas régis par le présent coefficient d'imperméabilisation.

## **ARTICLE UA 7 : STATIONNEMENT DES VEHICULES**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins de l'immeuble à construire doit être assuré par des installations propres en dehors des voies et emprises publiques.

Par leurs dispositions techniques, les aménagements devront limiter l'imperméabilisation des sols.

- **Pour les nouvelles constructions :**

### Habitations

Il est exigé à minima :

- jusqu'à 55 m<sup>2</sup> de surface de plancher : 1 place par logement ;
- Au-delà de 55 m<sup>2</sup> de surface de plancher : 2 places par logement.

Il sera également exigé l'aménagement de 0,5 places visiteurs par logement pour tout projet de plus de 4 logements, arrondi à l'entier supérieur.

### Autres destinations :

Pour tout établissement privé ou public autre que les logements, ces espaces doivent être :

- Suffisants pour assurer le stationnement ou le garage des véhicules de livraison et de service de l'établissement, des visiteurs et de son personnel sur la parcelle.
- Aménagés de telle sorte que les manœuvres éventuelles de chargement et de déchargement de véhicules puissent être effectuées hors des voies et des espaces publics.
- En tout état de cause, il devra être prévu pour les activités autorisées une place de stationnement par tranche de 40 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

### **Modalités de réalisation du stationnement des vélos**

Un stationnement pour les cycles non motorisés devra être réalisé dans le cadre d'opérations d'ensemble à destination d'habitations et de bâtiments à usage tertiaire conformément aux dispositions de l'article L111-5-2 du Code de la Construction.

Les places de stationnement devront être proportionnelles à l'importance de l'opération et des équipements publics à proximité.

### **Modalités de réalisation de la recharge des véhicules électriques ou hybrides rechargeables**

Le parc de stationnement des bâtiments neufs est équipé pour permettre la recharge des véhicules électriques ou hybrides rechargeables. Cet équipement est réalisé dans le respect des conditions prévues aux articles R.111-14-2 et R.111-14-3 du Code de la Construction et de

l'Habitation, et à l'arrêté du 13 juillet 2016 relatif à l'application des articles R.111-14-2 à R.111-14-8 dudit code.

### **Pluralité de destinations**

En cas de pluralité de destinations, le nombre total de places de stationnement exigible (véhicules motorisés et vélos) est déterminé en appliquant à chacune d'elles la norme qui lui est propre.

- **Pour les aménagements et extensions ou surélévations**

Dans le cas de travaux entraînant une amélioration des conditions d'habitation des bâtiments existants, il n'est pas exigé des demandeurs la réalisation de places de stationnement dans la mesure où elles n'existent pas.

Dans le cas de travaux entraînant la création d'un ou de plusieurs logements dans une construction existante, le nombre de places de stationnement à créer tiendra compte des normes définies pour les constructions neuves et dans le respect du Code de l'urbanisme.

- **En cas de non réalisation du stationnement des véhicules motorisés sur le terrain d'assiette**

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 (à moins de 300 m par le parcours piétonnier le plus direct).

Lorsque le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable ne peut pas satisfaire aux obligations résultant du précédent alinéa, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération, soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.

---

## **SECTION III – EQUIPEMENTS ET RESEAUX**

---

### **ARTICLE UA 8 : DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES**

#### **Accès**

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques. Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès à une de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de sécurité telles que défense contre l'incendie, protection civile et brancardage.

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

L'implantation des portails pourra faire l'objet de prescriptions spécifiques au regard des conditions de sécurité publique. Les portails électriques sont notamment recommandés.

## **Voiries**

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

En cas de création d'une voirie, celle-ci devra avoir une largeur minimale de 4 mètres.

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

Leur création peut être soumise à des conditions particulières de tracé de largeur et d'exécution, dans l'intérêt de la circulation et de l'utilisation des terrains riverains ou avoisinants, ou en vue de leur intégration dans la voirie publique communale.

Les voies se terminant en impasse doivent être évitées. A défaut, elles seront aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour, une plateforme de retournement doit être réalisée.

Sous réserve d'un intérêt et d'une possibilité technique, un prolongement par un cheminement piétonnier devra être proposé dans le cas d'une voirie en impasse.

## **ARTICLE UA 9 : DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX**

### **Eau**

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable suivant le règlement applicable au territoire de la commune.

### **Assainissement**

#### **Eaux usées domestiques**

Le branchement sur le réseau public d'assainissement est obligatoire pour toute construction ou installation conformément à l'article L. 1331-1 du Code de la Santé publique. Ce branchement respectera le règlement d'assainissement applicable sur le territoire de la commune.

Conformément au zonage d'assainissement en vigueur annexé au PLU, en l'absence de réseau d'assainissement collectif, l'assainissement autonome est obligatoire conformément à la législation en vigueur. Tout permis de construire doit être accompagné d'un descriptif précis du dispositif d'assainissement autonome prévu et de sa compatibilité avec les caractéristiques du sol et du sous-sol.

Si la construction ou l'installation se trouve dans une zone où à terme l'assainissement collectif est prévu, zonage en assainissement collectif futur, en l'absence provisoire de réseau d'assainissement les dispositifs d'assainissement autonome devront pouvoir se court-circuiter pour permettre le branchement direct des eaux usées sur le futur réseau.

#### **Eaux usées non domestiques**

Les installations, ouvrages, travaux et activités réalisés à des fins non domestiques émettant des

déversements, écoulements, rejets, même non polluants, sont soumis à autorisation ou à déclaration (article 10, Loi sur l'eau du 3 janvier 1992 - décret 93.743).

Le système de collecte est de type séparatif, seules les eaux usées seront rejetées dans le réseau d'eaux usées. Les eaux non polluées (eau de refroidissement de climatisation...) seront rejetées dans le réseau d'eaux pluviales.

Pour mémoire, les eaux usées non domestiques ne peuvent être introduites dans le réseau public d'assainissement qu'avec l'autorisation expresse de la (ou des) collectivité(s) à laquelle appartiennent les ouvrages qui seront empruntés par les eaux usées avant de rejoindre le milieu naturel (réseaux, station d'épuration), Code Santé publique, article L 1331-10. Leur déversement dans le réseau et en station doit donner lieu à une étude d'acceptabilité et le cas échéant à une convention bi ou tripartite : commune (et son gestionnaire), organisme intercommunal (et son gestionnaire) et l'intéressé (industriel ou autre).

#### Eaux pluviales

Sauf interdiction liée à la prise en compte des risques ou impossibilité technique démontrée, les eaux pluviales devront être prioritairement gérées sur chaque parcelle bâtie par la réalisation d'un dispositif de stockage, complété par un dispositif d'infiltration dans le sol si les conditions pédologiques et la configuration des lieux le permettent. Le dimensionnement de l'ouvrage de stockage sera proportionnel aux surfaces imperméabilisées.

Les eaux pluviales excédentaires, après stockage et le cas échéant infiltration, peuvent être rejetées dans le réseau collecteur lorsqu'il existe, après accord du gestionnaire de réseaux et des éventuels débits de fuite prévus à cet effet.

En aucun cas, les eaux pluviales, même en surverse partielle, ne doivent être déversées dans le réseau d'eaux usées.

#### Autres réseaux

Dans un intérêt esthétique les réseaux d'électricité et de téléphonie (extensions ou raccordements) seront enterrés, sauf impossibilité technique.

Il est recommandé de prévoir, pour toute nouvelle construction, la mise en place des fourreaux nécessaires au passage de la fibre optique.

## ■ ■ ■ DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB

---

### CARACTÈRE DE LA ZONE UB

---

La zone UB correspond aux secteurs de développement résidentiel de la commune à partir des années 1960/1970 jusqu'à aujourd'hui.

Les formes urbaines sont moins denses qu'en zone UA et prennent majoritairement la forme d'opération de lotissements. Toutefois, le bâti est diversifié : pavillons, logements intermédiaires et petits collectifs se côtoient en zone UB.

La mixité fonctionnelle du tissu urbain est moins prononcée qu'en zone UA. Les commerces et les services sont très ponctuels (supermarché, carrosserie, station essence...).

*La zone UB est **en partie concernée par un risque inondation** : se reporter au Plan de Prévention des Risques naturels inondation (PPRI) de la Saône, annexé au PLU.*

**La zone UB est concernée par la présence de périmètres délimités des abords (PDA) des Monuments Historiques.** Les demandes d'urbanisme sont donc soumises à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France (ABF).

**La zone UB est concernée par une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP)** dont le périmètre figure sur le règlement graphique. Les constructions, aménagements et installations prévues dans ces secteurs devront respecter les principes définis dans les OAP.

---

## SECTION I – DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITE

---

### ARTICLE UB 1 : TYPES D'OCCUPATIONS ET D'UTILISATIONS DU SOL INTERDITS

Sont interdits :

- Les exploitations agricoles et forestières ;
- Le commerce de gros ;
- Les centres de congrès et d'exposition ;
- Les entrepôts ;
- Les industries relevant de la législation sur les installations classées pour l'environnement ;
- La démolition des éléments du paysage et du patrimoine bâti identifiés au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme (*se reporter aux dispositions générales du présent règlement*).

### ARTICLE UB 2 : TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL AUTORISÉS SOUS CONDITIONS

Sont autorisés sous conditions :

- L'artisanat et le commerce de détail :
  - o sous réserve d'être compatibles avec le caractère résidentiel de la zone ;
  - o sous réserve que leur surface de plancher n'excède pas 300 m<sup>2</sup>.
- Les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés à condition qu'ils n'entraînent pas pour le voisinage une incommodité ;



- Les autres activités des secteurs secondaires et tertiaires non interdits à l'article UB1 à condition qu'elles ne relèvent pas de la législation sur les installations classées pour l'environnement et qu'elles ne soient pas la source de nuisances ou de pollutions incompatibles avec la proximité de l'habitat.

Dans les secteurs paysagers repérés au zonage au titre de l'article L151-19, seuls sont autorisés :

- Les travaux nécessaires à l'entretien des bâtiments existants ;
- Les cabanes de jardin et les annexes sous réserve que leur emprise au sol n'excède pas 15 m<sup>2</sup> ;
- Les constructions et installations techniques à la condition d'être nécessaires aux services publics ou d'intérêt général.

### **ARTICLE UB 3 : MIXITÉ SOCIALE ET FONCTIONNELLE**

Concernant le secteur couvert par une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) : l'urbanisation du secteur devra répondre à une mixité fonctionnelle et générationnelle (résidence autonomie et services liés à la santé).

---

## **SECTION II - CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES**

---

### **Article UB 4 : VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS**

#### **4.1 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES (PUBLIQUES ET PRIVEES) ET EMPRISES PUBLIQUES**

##### **Règles générales**

Les règles d'implantation des constructions s'appliquent par rapport aux voies et emprises publiques, ainsi qu'aux voies privées ouvertes à la circulation publique.

Les constructions principales peuvent être implantées :

- Soit à l'alignement
- Soit avec un recul par rapport à la limite d'emprise publique.

Sur les terrains riverains de la Saône et du Canal, les constructions et installations doivent être implantées en respectant un recul de 10 mètres par rapport à la rive. En cas de bâtis existants implanté différemment de cette règle, les extensions devront obligatoirement être réalisées dans le prolongement de la construction support sans réduction du retrait existant et sous réserve de respecter le règlement du PPRi.

##### **Exceptions**

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics.

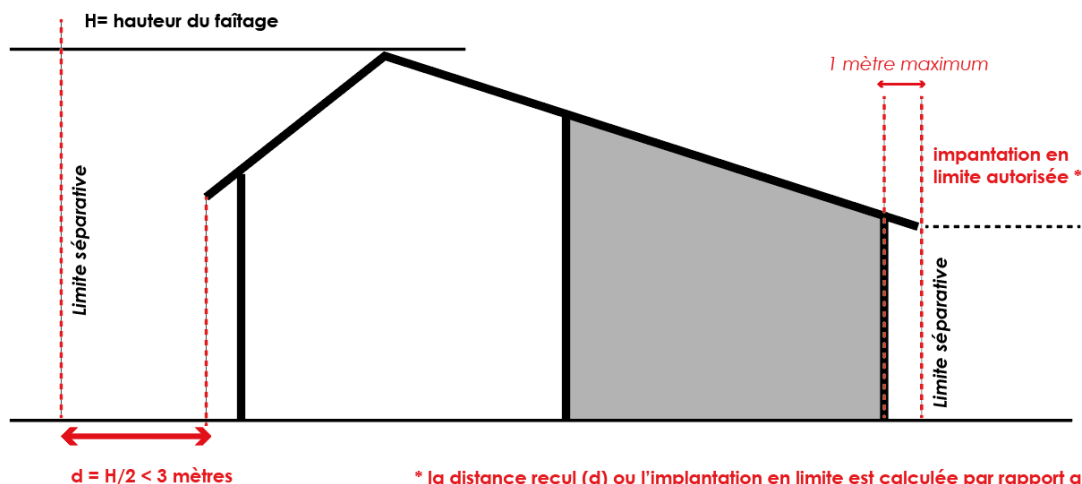
Dans le cas de circonstances particulières (angle de rues, virage accentué, croisement de voies, pente, etc), pour des motifs de sécurité, il pourra être imposé un recul différent des principes généraux pour l'implantation des constructions et/ou annexes par rapport aux voies et emprises publiques.

## 4.2 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions pourront être édifiées :

### - soit en limite séparative

- **soit en retrait des limites.** Dans ce cas, la distance comptée horizontalement de tout point de la construction à la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitudes de ce point et du terrain naturel existant avant travaux situé à sa verticale, sans pouvoir être inférieur à trois mètres ( $H/2$  minimum 3 mètres).



\* la distance recul (d) ou l'implantation en limite est calculée par rapport au corps principal du bâtiment : les saillies en façade ou en toiture (balcons, escaliers, marquises, porches d'entrée...etc.) ne sont pas pris en compte dans le calcul de cette distance dans la limite de 1 mètre de dépassement.

Les piscines (bord extérieur de la margelle du bassin) devront être implantées à une distance minimale de 4 m de tout point de la limite parcellaire. Si le projet prévoit la réalisation d'une plage ou d'une terrasse, ces dernières devront respecter les règles des distances concernant les limites séparatives. Si le bassin est nu (sans margelle, terrasse ou dallage etc.), la distance sera calculée à partir du bord extérieur de la surface enterrée.

### Exceptions

- Nonobstant les dispositions qui précèdent, l'implantation d'une construction en limite séparative peut être refusée si elle a pour effet de porter gravement atteinte aux conditions d'habitabilité d'un immeuble voisin, d'ensoleillement du fonds voisin ou à l'aspect du paysage urbain, et notamment à l'insertion de la construction dans le bâti environnant. Cette règle s'applique également aux lots issus d'un découpage d'une opération d'ensemble.
- Lorsque par son gabarit ou son implantation, un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux prescriptions des alinéas ci-dessus, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de l'implantation ou le gabarit de l'immeuble avec ces prescriptions, ou pour des travaux qui sont sans effet sur l'implantation ou le gabarit de l'immeuble.
- Les règles énoncées ci-dessus ne s'appliquent pas pour les locaux et les équipements d'intérêt général.

### **4.3 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Une distance d'au moins 4 mètres peut être imposée entre deux constructions non-contiguës pour des questions de sécurité, d'hygiène et d'ensoleillement.

### **4.4 EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

Non réglementée.

### **4.5 HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur est mesurée à l'aplomb de tout point du bâtiment entre le sol naturel avant travaux et le point le plus haut de la construction.

#### Hauteur maximale

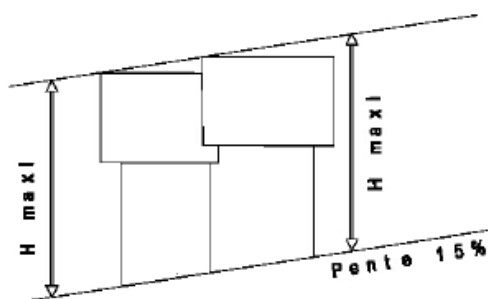
La hauteur maximale des constructions ne peut excéder :

- 9 mètres au faîtage en cas de toiture à pans (R+2+ combles)
- 6,50 mètres à l'acrotère en cas de toiture plate

La hauteur des annexes est limitée à 3,50 mètres au faîtage ou 3 mètres à l'acrotère.

#### Limite d'application de la règle

Cette hauteur ne comprend pas les ouvrages indispensables de faible emprise tels que souche de cheminée et de ventilation.



#### Mesure de la hauteur dans le cas des terrains en pente

La hauteur est mesurée en référence en tous points du terrain naturel comme indiqué sur le schéma ci-dessous.

### **Règles particulières**

Les bâtiments existants échapperont à cette règle de hauteur dans la mesure où leur réaménagement ne modifie pas le volume initial de la construction.

## **Article UB 5 : QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE**

Rappel : 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 (article R 111-27 du Code de l'urbanisme).

Les volumes et implantations des constructions doivent s'adapter à la morphologie et à la

topographie du terrain concernant le talutage et le terrassement.

Les travaux sur les bâtiments existants ne doivent pas porter atteinte à leur qualité architecturale.

### **Façades, matériaux, couleurs**

Sont interdits :

- L'architecture incohérente avec l'environnement du village ;
- L'emploi à nu, en parement extérieur, de matériaux destinés à être revêtus, sauf en cas de pierres apparentes.
- Les matériaux de revêtement réfléchissants
- L'emploi de couleurs criardes ou discordantes.

### **Clôtures**

Les clôtures ne sont pas obligatoires. Elles pourront être :

- végétales. Dans ce cas, elles doivent être composées d'essences diverses (*se reporter à la liste des essences annexée au présent règlement*) et leur hauteur ne doit pas excéder 2 mètres.
- Minérales :
  - o Les murs pleins sont interdits
  - o Les murs bahuts ne doivent pas excéder 0,8 mètre de hauteur.
  - o La hauteur totale de la clôture ne doit pas excéder 2 mètres

Les clôtures et les haies devront être implantées de manière à ne pas créer ou aggraver une gêne pour la visibilité aux carrefours et sur la voie publique.

### **Toitures**

Les toitures pourront être :

- Soit à pans

Le sens de faitage des toitures devra être en cohérence avec celui des bâtiments existants environnant.

Le sens de faitage pourra être adapté afin de permettre l'implantation de panneaux photovoltaïques.

- Soit plates

### **Article UB 6 : TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS**

En cas de construction à usage d'habitation, l'autorité qui délivre le permis de construire ou l'autorisation de lotir peut exiger la réalisation par le constructeur, d'aires de jeux et de loisirs situées à proximité de ces logements et correspondant à leur importance.

Chaque parcelle ou opération doit présenter un projet paysager, valorisant pour le cadre de vie et l'ambiance des lieux, et s'intégrant dans le paysage environnant. Les vues depuis le tènement et sur le tènement doivent être prises en compte.

Les surfaces libres de toute construction ainsi que les aires de stationnement doivent être aménagées.

### **Plantations**

Les haies végétales de clôtures seront constituées de préférence d'espèces locales en mélange (se reporter à la liste des essences végétales annexée au présent règlement).

*Le caractère paysager des espaces repérés au document graphique (L151-19) devra être préservé. Les plantations existantes devront être préservées ou remplacées en nombre et avec des essences similaires et locales.*

*Les terrains classés comme espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer, sont notamment soumis aux dispositions des articles L.113-1 et L113-2.*

### **Aires de stationnement**

Les aires de stationnement devront être paysagères, et l'occupation et l'utilisation du sol devront respecter les mesures de sécurité liées à la circulation (accès, visibilité, etc...).

### **Aspect quantitatif du traitement des espaces verts**

#### Coefficient de pleine terre

- Règle générale :

*Le coefficient de pleine terre est le rapport entre la surface constituée de pleine terre et la superficie totale du terrain.*

- Terrain dont la superficie est inférieure à 500 m<sup>2</sup> : coefficient de pleine terre non réglementé
- Terrain dont la superficie est comprise entre 500 et 800 m<sup>2</sup> : coefficient de pleine terre de 10 % minimum
- Terrain dont la superficie est supérieure à 800 m<sup>2</sup> : coefficient de pleine terre de 20 % minimum.

- Règles alternatives :

- *Pour les équipements d'intérêts collectifs et les services publics, le coefficient de pleine terre est de 10% minimum.*
- *Les travaux, extensions et changements de destination, affectant une construction existante à la date d'approbation du PLU, implantée sur un terrain ou une partie de terrain présentant une superficie de pleine terre inférieure à celle prévue par la règle, peuvent être admis dès lors qu'ils n'ont pas pour effet de réduire la surface de pleine terre existante avant travaux.*

#### Coefficient d'imperméabilisation

- Règle générale :

L'unité foncière ne devra pas offrir une surface imperméabilisée (se reporter au lexique) supérieure à 50 %.

Les voies d'accès, les aires de stationnement ainsi que les toitures ne sont pas comptabilisées si elles sont végétalisées ou composées d'un matériau permettant l'infiltration des eaux pluviales.

- Règles alternatives :
  - Les terrains dont la superficie est inférieure à 350 m<sup>2</sup> ne sont pas régis par le présent coefficient d'imperméabilisation.

## **ARTICLE UB 7 : STATIONNEMENT**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins de l'immeuble à construire doit être assuré par des installations propres en dehors des voies et emprises publiques.

Par leurs dispositions techniques, les aménagements devront limiter l'imperméabilisation des sols.

### **Pour les nouvelles constructions :**

#### Logement

Il est exigé à minima :

- jusqu'à 55 m<sup>2</sup> de surface de plancher : 1 place par logement ;
- Au-delà de 55 m<sup>2</sup> de surface de plancher : 2 places par logement.

Il sera également exigé l'aménagement de 0,5 places visiteurs par logement pour tout projet de plus de 4 logements, arrondi à l'entier supérieur.

Hébergement : il n'est pas fixée de règle pour les constructions à vocation d'hébergement (exemple : résidence autonomie). Le stationnement devra être adapté à l'opération et devra permettre de répondre aux besoins des résidents ainsi que des visiteurs.

#### Autres destinations :

Pour tout établissement privé ou public autre que les logements, ces espaces doivent être :

- Suffisants pour assurer le stationnement ou le garage des véhicules de livraison et de service de l'établissement, des visiteurs et de son personnel sur la parcelle.
- Aménagés de telle sorte que les manœuvres éventuelles de chargement et de déchargement de véhicules puissent être effectuées hors des voies et des espaces publics.
- Il devra être prévu pour les activités autorisées une place de stationnement par tranche de 40 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

### **Modalités de réalisation du stationnement des vélos**

Un stationnement pour les cycles non motorisés devra être réalisé dans le cadre d'opérations d'ensemble à destination d'habitations et de bâtiments à usage tertiaire conformément aux dispositions de l'article L111-5-2 du Code de la Construction.

Les places de stationnement devront être proportionnelles à l'importance de l'opération et des équipements publics à proximité.

### **Modalités de réalisation de la recharge des véhicules électriques ou hybrides rechargeables**

Le parc de stationnement des bâtiments neufs est équipé pour permettre la recharge des véhicules électriques ou hybrides rechargeables. Cet équipement est réalisé dans le respect des conditions prévues aux articles R.111-14-2 et R.111-14-3 du Code de la Construction et de l'Habitation, et à l'arrêté du 13 juillet 2016 relatif à l'application des articles R.111-14-2 à R.111-14-8 dudit code.

### **Pluralité de destinations**

En cas de pluralité de destinations, le nombre total de places de stationnement exigible (véhicules motorisés et vélos) est déterminé en appliquant à chacune d'elles la norme qui lui est propre.

- **Pour les aménagements et extensions ou surélévations**

Dans le cas de travaux entraînant une amélioration des conditions d'habitation des bâtiments existants, il n'est pas exigé des demandeurs la réalisation de places de stationnement dans la mesure où elles n'existent pas.

Dans le cas de travaux entraînant la création d'un ou de plusieurs logements dans une construction existante, le nombre de places de stationnement à créer tiendra compte des normes définies pour les constructions neuves et dans le respect du Code de l'urbanisme.

- **En cas de non réalisation du stationnement des véhicules motorisés sur le terrain d'assiette**

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 (à moins de 300 m par le parcours piétonnier le plus direct).

Lorsque le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable ne peut pas satisfaire aux obligations résultant du précédent alinéa, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération, soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.

---

## **SECTION III – EQUIPEMENTS ET RESEAUX**

---

### **Article UB 8 : DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES**

#### **Accès**

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques. Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès à une de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de sécurité telles que défense contre l'incendie, protection civile et brancardage.

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

L'implantation des portails pourra faire l'objet de prescriptions spécifiques au regard des conditions de sécurité publique. Les portails électriques sont notamment recommandés.

### **Voiries**

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

En cas de création d'une voirie, celle-ci devra avoir une largeur minimale de 4 mètres.

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

Leur création peut être soumise à des conditions particulières de tracé de largeur et d'exécution, dans l'intérêt de la circulation et de l'utilisation des terrains riverains ou avoisinants, ou en vue de leur intégration dans la voirie publique communale.

Les voies se terminant en impasse doivent être évitées. A défaut, elles seront aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour, une plateforme de retournement doit être réalisée.

Sous réserve d'un intérêt et d'une possibilité technique, un prolongement par un cheminement piétonnier devra être proposé dans le cas d'une voirie en impasse.

## **ARTICLE UB 9 : DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX**

### **Eau**

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable suivant le règlement applicable au territoire de la commune.

### **Assainissement**

#### **Eaux usées domestiques**

Le branchement sur le réseau public d'assainissement est obligatoire pour toute construction ou installation conformément à l'article L. 1331-1 du Code de la Santé publique. Ce branchement respectera le règlement d'assainissement applicable sur le territoire de la commune.

Conformément au zonage d'assainissement en vigueur annexé au PLU, en l'absence de réseau d'assainissement collectif, l'assainissement autonome est obligatoire conformément à la législation en vigueur. Tout permis de construire doit être accompagné d'un descriptif précis du dispositif d'assainissement autonome prévu et de sa compatibilité avec les caractéristiques du sol et du sous-sol.

Si la construction ou l'installation se trouve dans une zone où à terme l'assainissement collectif est prévu, zonage en assainissement collectif futur, en l'absence provisoire de réseau d'assainissement les dispositifs d'assainissement autonome devront pouvoir se court-circuiter pour permettre le branchement direct des eaux usées sur le futur réseau.



### Eaux usées non domestiques

Les installations, ouvrages, travaux et activités réalisés à des fins non domestiques émettant des déversements, écoulements, rejets, même non polluants, sont soumis à autorisation ou à déclaration (article 10, Loi sur l'eau du 3 janvier 1992 - décret 93.743).

Le système de collecte est de type séparatif, seules les eaux usées seront rejetées dans le réseau d'eaux usées. Les eaux non polluées (eau de refroidissement de climatisation...) seront rejetées dans le réseau d'eaux pluviales.

Pour mémoire, les eaux usées non domestiques ne peuvent être introduites dans le réseau public d'assainissement qu'avec l'autorisation expresse de la (ou des) collectivité(s) à laquelle appartiennent les ouvrages qui seront empruntés par les eaux usées avant de rejoindre le milieu naturel (réseaux, station d'épuration), Code Santé publique, article L 1331-10. Leur déversement dans le réseau et en station doit donner lieu à une étude d'acceptabilité et le cas échéant à une convention bi ou tripartite : commune (et son gestionnaire), organisme intercommunal (et son gestionnaire) et l'intéressé (industriel ou autre).

### Eaux pluviales

Sauf interdiction liée à la prise en compte des risques ou impossibilité technique démontrée, les eaux pluviales devront être prioritairement gérées sur chaque parcelle bâtie par la réalisation d'un dispositif de stockage, complété par un dispositif d'infiltration dans le sol si les conditions pédologiques et la configuration des lieux le permettent. Le dimensionnement de l'ouvrage de stockage sera proportionnel aux surfaces imperméabilisées.

Les eaux pluviales excédentaires, après stockage et le cas échéant infiltration, peuvent être rejetées dans le réseau collecteur lorsqu'il existe, après accord du gestionnaire de réseaux et des éventuels débits de fuite prévus à cet effet.

En aucun cas, les eaux pluviales, même en surverse partielle, ne doivent être déversées dans le réseau d'eaux usées.

### Autres réseaux

Dans un intérêt esthétique les réseaux d'électricité et de téléphonie (extensions ou raccordements) seront enterrés, sauf impossibilité technique.

Il est recommandé de prévoir, pour toute nouvelle construction, la mise en place des fourreaux nécessaires au passage de la fibre optique.

 **DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UL**

---

**CARACTÈRE DE LA ZONE UL**

---

La zone UL correspond au secteur dédié aux activités sportives et de loisirs.

---

**SECTION I – DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITE**

---

**ARTICLE UL1 : TYPES D'OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITS**

Sont interdites :

- Toutes les constructions ou installations non prévues à l'article UL 2.

**ARTICLE UL 2 : TYPES D'OCCUPATIONS OU D'UTILISATIONS DU SOL AUTORISES SOUS CONDITIONS**

Sont admises les occupations ou installations sous les conditions fixées ci-après :

- Les constructions et installations nécessaires à des équipements d'intérêt collectif ou à des services publics,
- Les constructions et installations liées et nécessaires à la pratique du sport et des loisirs,

**ARTICLE UL 3 : MIXITÉ SOCIALE ET FONCTIONNELLE**

Non réglementé.

## SECTION II - CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

### ARTICLE UL 4 : VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

#### 4.1 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES (PUBLIQUES ET PRIVEES) ET EMPRISES PUBLIQUES

##### Règle générale

Les règles d'implantation des constructions s'appliquent par rapport aux voies et emprises publiques, ainsi qu'aux voies privées ouvertes à la circulation publique.

Les constructions principales peuvent être implantées :

- Soit à l'alignement
- Soit avec un recul par rapport à la limite d'emprise publique.

##### Exceptions

Dans le cas de circonstances particulières (angle de rues, virage accentué, croisement de voies, pente, etc.), pour des motifs de sécurité, il pourra être imposé un recul différent des principes généraux pour l'implantation des constructions et/ou annexes par rapport aux voies et emprises publiques.

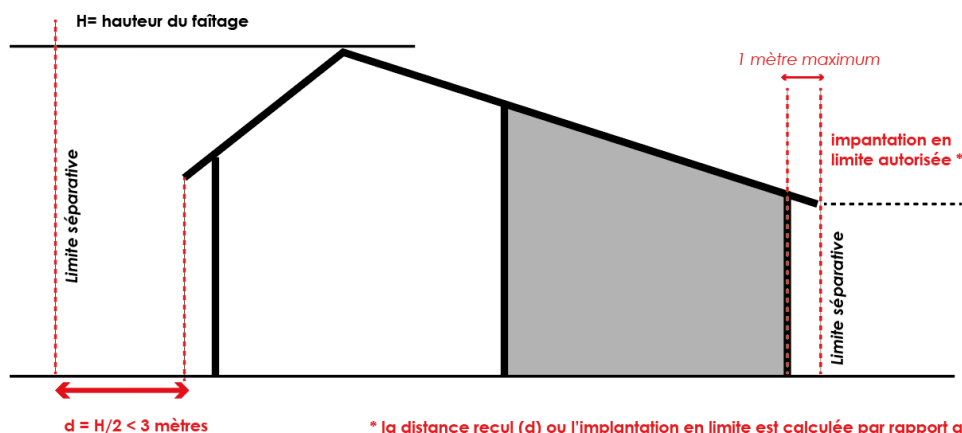
#### 4.2 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

##### Règle générale

Les constructions pourront être édifiées :

- **soit en limite séparative**

- **soit en retrait des limites.** Dans ce cas, la distance comptée horizontalement de tout point de la construction à la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitudes de ce point et du terrain naturel existant avant travaux situé à sa verticale, **sans pouvoir être inférieur à trois mètres** ( $H/2$  minimum 3 mètres).



\* la distance recul (d) ou l'implantation en limite est calculée par rapport au corps principal du bâtiment : les saillies en façade ou en toiture (balcons, escaliers, marquises, porches d'entrée...etc.) ne sont pas pris en compte dans le calcul de cette distance dans la limite de 1 mètre de dépassement.

### **Exceptions**

- Nonobstant les dispositions qui précèdent, l'implantation d'une construction en limite séparative peut être refusée si elle a pour effet de porter gravement atteinte aux conditions d'habitabilité d'un immeuble voisin, d'ensoleillement du fonds voisin ou à l'aspect du paysage urbain, et notamment à l'insertion de la construction dans le bâti environnant. Cette règle s'applique également aux lots issus d'un découpage d'une opération d'ensemble.

### **4.3 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Non réglementé.

### **4.4 EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

Non réglementé.

### **4.5 HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

Non réglementé.

## **ARTICLE UL 5 : QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE**

Rappel : 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 (article R 111-27 du Code de l'urbanisme).

Les volumes et implantations des constructions doivent s'adapter à la morphologie et à la topographie du terrain concernant le talutage et le terrassement.

### **Façades, matériaux, couleurs**

Sont interdits :

- L'architecture incohérente avec l'environnement du village ;
- L'emploi à nu, en parement extérieur, de matériaux destinés à être revêtus, sauf en cas de pierres apparentes.
- Les matériaux de revêtement réfléchissants
- L'emploi de couleurs criardes ou discordantes.

### **Clôtures**

Les clôtures ne sont pas obligatoires. Elles pourront être :

- végétales. Dans ce cas, elles doivent être composées d'essences diverses (*se reporter à la liste annexée au présent règlement*) et leur hauteur ne doit pas excéder 2 mètres.

- Minérales :
  - o Les murs pleins sont interdits
  - o Les murs bahuts ne doivent pas excéder 0,8 mètre de hauteur.
  - o La hauteur totale de la clôture ne doit pas excéder 2 mètres

Les clôtures et les haies devront être implantées de manière à ne pas créer ou aggraver une gêne pour la visibilité aux carrefours et sur la voie publique.

### **Toitures**

Non réglementé

### **ARTICLE UL 6 : TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS**

Chaque parcelle ou opération doit présenter un projet paysager, valorisant pour le cadre de vie et l'ambiance des lieux, et s'intégrant dans le paysage environnant. Les vues depuis le tènement et sur le tènement doivent être prises en compte.

Les surfaces libres de toute construction ainsi que les aires de stationnement doivent être aménagées.

### **Plantations**

Les haies végétales de clôtures seront constituées de préférence d'espèces locales en mélange (se reporter à la liste des essences végétales annexée au présent règlement).

### **Aires de stationnement**

Les aires de stationnement devront être paysagères, et l'occupation et l'utilisation du sol devront respecter les mesures de sécurité liées à la circulation (accès, visibilité, etc...).

### **Aspect quantitatif du traitement des espaces verts**

#### Coefficient de pleine terre

Le coefficient de pleine terre est le rapport entre la surface constituée de pleine terre et la superficie totale du terrain.

Ce dernier devra être de 10% minimum sur l'ensemble de la zone UL.

#### Coefficient d'imperméabilisation

L'unité foncière ne devra pas offrir une surface imperméabilisée (se reporter au lexique) supérieure à 60 %.

### **ARTICLE UL 7 : STATIONNEMENT**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins de l'immeuble à construire doit

*Dossier d'approbation du PLU*

être assuré par des installations propres en dehors des voies et emprises publiques.

Par leurs dispositions techniques, les aménagements devront limiter l'imperméabilisation des sols.

Les places de stationnement automobiles et vélos devront être proportionnelles à l'importance de l'opération et des équipements publics à proximité.

---

## SECTION III – EQUIPEMENTS ET RESEAUX

---

### ARTICLE UL 8 : DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES

#### **Accès**

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques. Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès à une de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de sécurité telles que défense contre l'incendie, protection civile et brancardage.

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

L'implantation des portails pourra faire l'objet de prescriptions spécifiques au regard des conditions de sécurité publique. Les portails électriques sont notamment recommandés.

#### **Voiries**

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

En cas de création d'une voirie, celle-ci devra avoir une largeur minimale de 4 mètres.

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

Leur création peut être soumise à des conditions particulières de tracé de largeur et d'exécution, dans l'intérêt de la circulation et de l'utilisation des terrains riverains ou avoisinants, ou en vue de leur intégration dans la voirie publique communale.

Les voies se terminant en impasse doivent être évitées. A défaut, elles seront aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour, une plateforme de retournement doit être réalisée.

Sous réserve d'un intérêt et d'une possibilité technique, un prolongement par un cheminement piétonnier devra être proposé dans le cas d'une voirie en impasse.

## **ARTICLE UL 9 : DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX**

### **Eau**

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable suivant le règlement applicable au territoire de la commune.

### **Assainissement**

Conformément au zonage d'assainissement en vigueur annexé au PLU, en l'absence de réseau d'assainissement collectif, l'assainissement autonome est obligatoire conformément à la législation en vigueur. Tout permis de construire doit être accompagné d'un descriptif précis du dispositif d'assainissement autonome prévu et de sa compatibilité avec les caractéristiques du sol et du sous-sol.

Si la construction ou l'installation se trouve dans une zone où à terme l'assainissement collectif est prévu, zonage en assainissement collectif futur, en l'absence provisoire de réseau d'assainissement les dispositifs d'assainissement autonome devront pouvoir se court-circuiter pour permettre le branchement direct des eaux usées sur le futur réseau.

### **Autres réseaux**

Dans un intérêt esthétique les réseaux d'électricité et de téléphonie (extensions ou raccordements) seront enterrés, sauf impossibilité technique.

Il est recommandé que toute nouvelle construction prévoie la mise en place des fourreaux nécessaires au passage de la fibre optique.

## ■ ■ ■ DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES UX / UXa et UXb

---

### CARACTÈRE DES ZONES UX et des sous-secteurs UXa et UXb

---

La zone UX correspond aux secteurs exclusivement occupés par des activités économiques. Sont ainsi classés en zone UX :

- la zone d'activité de la Mognotte (activités économiques tournées vers le gros artisanat et les services : menuiserie, garage automobile...) ;
- les activités économiques situées « Avenue de Ferrières »
- les activités économiques du secteur « Remaucourt »

La zone UX comprend :

- **un sous-secteur UXa** dédié spécifiquement à l'activité artisanale. Elle correspond aux locaux situés Avenue de la Gare.
- **Un sous-secteur UXb** correspondant au site d'Eurosérum pour lequel des hauteurs supérieures au reste de la zone UX sont autorisées.

La zone UX est **en partie concernée par un risque inondation** : se reporter au Plan de Prévention des Risques naturels inondation (PPRI) de la Saône, annexé au PLU.

**La zone UX est concernée par la présence de périmètres délimités des abords (PDA) des Monuments Historiques.** Les demandes d'urbanisme sont donc soumises à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France (ABF).

---

## SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

---

### ARTICLE UX 1 : TYPES D'OCCUPATIONS ET D'UTILISATIONS DU SOL INTERDITS

Dans les zones UX et UXb uniquement, sont interdits :

- Les exploitations agricoles et forestières ;
- Les constructions à destination d'hébergement ;
- Les constructions à usage d'habitation à l'exception de celles mentionnées à l'article UX 2
- Les hébergements hôteliers et touristiques
- Les constructions à usage de restauration ;
- Les cinémas ;
- Les équipements d'intérêt collectif et services publics à l'exception de ceux autorisés à l'article UX2
- Les centres de congrès et d'exposition

Dans la zone UXa uniquement sont interdits :

- Les exploitations agricoles et forestières ;
- Les constructions à usage d'habitation ;
- Les commerces et les activités de service, à l'exception de ceux mentionnés à l'article UX 2 ;



- Les équipements d'intérêt collectif et services publics à l'exception de ceux autorisés à l'article UX2
- Les autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire, à l'exception de ceux mentionnés à l'article UX 2.

### **ARTICLE UX 2 : TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL AUTORISES SOUS CONDITIONS**

Dans les zones UX et UXb uniquement, sont autorisés sous conditions :

- Les locaux de surveillance à usage d'habitation aux conditions suivantes :
  - o Qu'ils soient strictement liés et nécessaires à la sécurité et/ou au fonctionnement des activités admises ;
  - o Qu'ils soient limités à un seul logement par activité ;
  - o Qu'ils soient intégrés aux bâtiments d'activité, sauf mesures de sécurité contraires ;
  - o Que la surface de plancher du local de surveillance n'excède pas 60 m<sup>2</sup>.
- Le stockage et le dépôt de matériaux en plein air, aux conditions suivantes :
  - o Qu'ils soient liés et nécessaires à l'exercice d'une activité admise ;
  - o Qu'ils soient localisés et aménagés de façon à ne pas être visible des voies publiques.
- Les locaux techniques et industriels des administrations publiques ou et assimilés

Dans la zone UXa uniquement, sont autorisés sous conditions :

- Les locaux de surveillance à usage d'habitation aux conditions suivantes :
  - o Qu'ils soient strictement liés et nécessaires à la sécurité et/ou au fonctionnement des activités admises ;
  - o Qu'ils soient limités à un seul logement par activité ;
  - o Qu'ils soient intégrés aux bâtiments d'activité, sauf mesures de sécurité contraires ;
  - o Que la surface de plancher du local de surveillance n'excède pas 60 m<sup>2</sup>.
- L'artisanat et le commerce de détails sous réserve que la surface de vente soit inférieure à 300 m<sup>2</sup>
- Les activités où s'effectue l'accueil d'une clientèle
- Les locaux techniques et industriels des administrations publiques ou et assimilés
- Les bureaux
- Les industries à condition qu'elles ne relèvent pas de la législation sur les installations classées pour l'environnement et qu'elles ne soient pas la source de nuisances ou de pollutions incompatibles avec la proximité de l'habitat.

### **ARTICLE UX 3 : MIXITÉ SOCIALE ET FONCTIONNELLE**

Non réglementé.

## SECTION II – CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

### ARTICLE UX 4 : VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

#### 4.1 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES (PUBLIQUES ET PRIVEES) ET EMPRISES PUBLIQUES

Définition : par « voie », il est visé ici les voies publiques et privées ouvertes à la circulation générale.

Les limites avec les voies publiques ou privées ouvertes uniquement aux circulations douces – chemins piétons, cyclistes seront considérées comme des limites séparatives, sauf indication contraire.

#### **Règle générale**

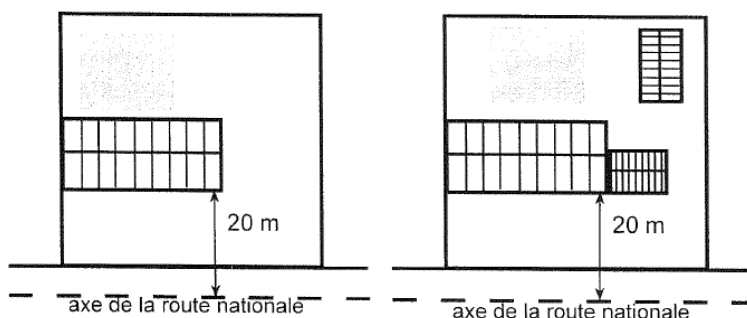
Les constructions devront être implantées en respectant :

- un retrait de 100 mètres par rapport à l'axe de la déviation de la RN19
- Un retrait de 20 mètres par rapport à l'axe de la RD6 ; 20 ; 56 ; 100 ; 100p ; 155 et de la RN19 (zone de la Mognotte) ;
- en secteur urbanisé : un retrait de 10 mètres par rapport à l'axe de la RD 100 ;
- Un retrait de 4 mètres minimum par rapport à la limite des autres voies et emprises publique.

Concernant la zone de la Mognotte : les façades des constructions principales seront implantées parallèlement ou perpendiculairement au tracé de la RN19. D'autres bâtiments pourront être implantés sur la même parcelle, parallèlement ou perpendiculairement au bâtiment principal donnant sur la RN19 ; c'est-à-dire que les façades des deux bâtiments seront parallèles ou perpendiculaires.

Les bâtiments secondaires peuvent avoir pignon sur rue ; dans ce cas, ils seront implantés sur la ligne de retrait au même niveau que le bâtiment principal.

Schéma de principe d'implantation des bâtiments dans la zone UX de la ZA de la Mognotte



#### **Exceptions**

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics.

Dans le cas de circonstances particulières (angle de rues, virage accentué, croisement de voies, pente, etc.), pour des motifs de sécurité, il pourra être imposé un recul différent des principes généraux pour l'implantation des constructions et/ou annexes par rapport aux voies et emprises publiques.

#### **4.2 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Les constructions doivent être implantées en recul minimum de 3 mètres par rapport aux limites séparatives.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics.

#### **4.3- IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Non réglementé.

#### **4.4 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

Non réglementé.

#### **4.5 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

*La hauteur est mesurée à l'aplomb de tout point du bâtiment entre le sol naturel avant travaux et le point le plus haut de la construction.*

Concernant les zones UX et UXa : La hauteur maximale des constructions est fixée à **10 mètres (faîtage ou acrotère)**.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics.

Concernant la zone UXb uniquement : la hauteur maximale des constructions est fixée à **45 mètres (faîtage ou acrotère)**.

#### **Article UX 5 : QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE**

Rappel : 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 (article R 111-27 du Code de l'urbanisme).

#### **Volume et aspect extérieur des constructions**

Les volumes et implantations des constructions doivent s'adapter à la morphologie et à la topographie du terrain. Les constructions doivent être traitées de façon simple et fonctionnelle.

Les matériaux à aspect réfléchissant sont interdits.

L'emploi à nu, en parement extérieur, de matériaux destinés à être revêtus est interdit.

Les couleurs des façades seront dans les tons de gris, beige, jaune pâle, couleur terre ou se fondant dans la végétation.

### **Performances énergétiques des constructions**

Les matériaux, la conception ainsi que les techniques de construction innovantes, liés, par exemple au choix d'une qualité environnementale des constructions ou de l'utilisation des énergies renouvelables, sont privilégiés.

L'implantation et l'orientation des bâtiments prendront en compte l'ensoleillement et les couloirs venteux.

Les volumes bâtis seront compacts et simples afin de limiter les déperditions énergétiques.

Les ombres portées entre les bâtiments devront être limitées.

Pour les bâtiments, une conception durable sera recherchée : économie de la ressource énergétique, optimisation des structures, pérennité des matériaux et de leur mise en œuvre, adaptation à l'environnement, flexibilité en vue d'éventuels changements de destination et des évolutions de procédés.

Les bâtiments seront conçus avec des caractéristiques bioclimatiques, en privilégiant la captation solaire en hiver et en s'en protégeant l'été.

Les toitures végétalisées seront privilégiées afin d'améliorer la régulation thermique, la gestion des eaux de pluie et une intégration qualitative au paysage.

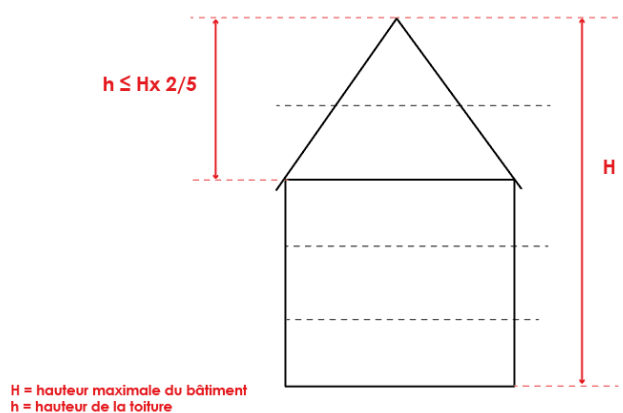
Les toitures pourront intégrer des panneaux solaires ou des accumulateurs solaires dans le cadre de l'utilisation des énergies renouvelables. Cette implantation devra être soignée.

### **Toiture**

Les toitures seront :

- Soit à deux pans
- Soit plates

Dans tous les cas, la toiture ne dépassera pas plus des deux cinquièmes de la hauteur du bâtiment.



### **Exceptions**

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

### **Clôture**

Les clôtures et haies devront être implantées de telle manière à ne pas créer ou aggraver une gêne pour la visibilité aux carrefours.

Les clôtures et les portails ne devront pas excéder 2 mètres de hauteur.

### **Exceptions**

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

## **Article UX 6 : TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS**

### **Plantations**

Les haies végétales de clôtures seront constituées de préférence d'espèces locales en mélange.

Les espèces suivantes sont recommandées :

- Pour les haies taillées : houx + charme + érable ou houx + charme + hêtre
- Pour les arbres de hautes tiges : tilleuls à petites feuilles (*Tilia cordata*) ; érable sycomore (*Acer pseudoplatanus*) ; merisier (*Prunus avium*)

Les espaces libres de toute construction, de voirie d'accès et d'aires de stationnement doivent représenter 20% minimum de la superficie du terrain d'assiette de la construction et être traités de façon paysagère.

### **Aspect quantitatif du traitement des espaces verts**

#### **Coefficient de pleine terre**

- Règle générale :

*Le coefficient de pleine terre est le rapport entre la surface constituée de pleine terre et la superficie totale du terrain.*

- Terrain dont la superficie est inférieure à 500 m<sup>2</sup> : coefficient de pleine terre non réglementé
- Terrain dont la superficie est supérieure à 500 m<sup>2</sup> : coefficient de pleine terre de 10 % minimum.
- Règles alternatives :
  - Les travaux, extensions et changements de destination, affectant une construction existante à la date d'approbation du PLU, implantée sur un terrain ou une partie de terrain présentant une superficie de pleine inférieure à celle prévue par la règle, peuvent être admis dès lors qu'ils n'ont pas pour effet de réduire la surface de pleine terre existante avant travaux.

### **Aires de stationnement**

Une attention particulière devra être portée à l'intégration paysagère de ces espaces (organisation des places de stationnement, végétalisation, choix des revêtements, ...) afin d'en limiter l'impact visuel et environnemental.

Les limites séparatives entre une aire de stationnement et une parcelle attenante devront être traitées de manière paysagère (haie végétale, arbres...).

Pour 10 places de stationnement, un arbre devra être planté.

Dans le cas de l'implantation d'ombrières produisant des énergies renouvelables sur les zones de stationnement, au moins un arbre devra être planté pour 10 places de stationnement, sur l'assiette de l'unité foncière.

### **ARTICLE UX 7 : STATIONNEMENT**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors du domaine public.

La superficie à prendre en compte pour une place de stationnement est de 25 m<sup>2</sup> y compris pour les accès.

Pour le stationnement des véhicules motorisés : il est exigé (au minimum) :

Logement (gardiennage)	1 place par logement
Artisanat et commerce de détail Activités de service Restauration Bureau	1 place de stationnement par tranche de 40 m <sup>2</sup> de surface de plancher
Commerce de gros	Le nombre de places de stationnement à réaliser devra être déterminé au regard des besoins
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Le nombre de places de stationnement à réaliser devra être déterminé au regard des besoins
Industrie	

*En application de l'article L151-31 du Code de l'Urbanisme, l'obligation de réaliser des aires de stationnement pour les véhicules motorisés est réduite de 15% en contrepartie de la mise à disposition de véhicules électriques munis d'un dispositif de recharge adapté ou de véhicules propres en auto-partage.*

Pour le stationnement vélos : la réalisation de places de stationnement pour les vélos devra répondre aux besoins des constructions compte-tenu de leur dimensionnement et de leur vocation.

### **Livraisons et enlèvement des marchandises**

L'aménagement des emplacements nécessaires aux livraisons et aux enlèvements de marchandises est recherché sur le terrain et réalisé de manière à ne pas encombrer le domaine public routier, ni à nuire à la fluidité du trafic.

**Pluralité de destinations**

En cas de pluralité de destinations, le nombre total de places de stationnement exigible (véhicules motorisés et vélos) est déterminé en appliquant à chacune d'elles la norme qui lui est propre.

---

**SECTION III – EQUIPEMENTS ET RESEAUX**

---

**Article UX 8 : DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES****Accès**

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques. Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès à une de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de sécurité telles que défense contre l'incendie, protection civile et brancardage.

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

L'implantation des portails pourra faire l'objet de prescriptions spécifiques au regard des conditions de sécurité publique. Les portails électriques sont notamment recommandés.

**Voiries**

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

En cas de création d'une voirie, celle-ci devra avoir une largeur minimale de 5 mètres.

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

Leur création peut être soumise à des conditions particulières de tracé de largeur et d'exécution, dans l'intérêt de la circulation et de l'utilisation des terrains riverains ou avoisinants, ou en vue de leur intégration dans la voirie publique communale.

Les voies se terminant en impasse doivent être évitées. A défaut, elles seront aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour, une plateforme de retournement doit être réalisée.

Sous réserve d'un intérêt et d'une possibilité technique, un prolongement par un cheminement piétonnier devra être proposé dans le cas d'une voirie en impasse.

## **ARTICLE UX 9 : DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX**

### **Eau**

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable suivant le règlement applicable au territoire de la commune.

### **Assainissement**

#### Eaux usées domestiques

Le branchement sur le réseau public d'assainissement est obligatoire pour toute construction ou installation conformément à l'article L. 1331-1 du Code de la Santé publique. Ce branchement respectera le règlement d'assainissement applicable sur le territoire de la commune.

Le système de collecte est de type séparatif, seules les eaux usées seront rejetées dans le réseau d'eaux usées. Les eaux pluviales, les eaux de pompes à chaleur, les eaux de vidange de piscine seront rejetées en puits perdu sauf impossibilité technique dûment justifiée. Dans ce dernier cas, le rejet pourra se faire dans le réseau d'eaux pluviales.

Conformément au zonage d'assainissement en vigueur annexé au PLU, en l'absence de réseau d'assainissement collectif, l'assainissement autonome est obligatoire conformément à la législation en vigueur. Tout permis de construire doit être accompagné d'un descriptif précis du dispositif d'assainissement autonome prévu et de sa compatibilité avec les caractéristiques du sol et du sous-sol.

Si la construction ou l'installation se trouve dans une zone où à terme l'assainissement collectif est prévu, zonage en assainissement collectif futur, en l'absence provisoire de réseau d'assainissement les dispositifs d'assainissement autonome devront pouvoir se court-circuiter pour permettre le branchement direct des eaux usées sur le futur réseau.

#### Eaux usées non domestiques

Les installations, ouvrages, travaux et activités réalisés à des fins non domestiques émettant des déversements, écoulements, rejets, même non polluants, sont soumis à autorisation ou à déclaration (article 10, Loi sur l'eau du 3 janvier 1992 - décret 93.743).

Le système de collecte est de type séparatif, seules les eaux usées seront rejetées dans le réseau d'eaux usées. Les eaux non polluées (eau de refroidissement de climatisation...) seront rejetées dans le réseau d'eaux pluviales.

Pour mémoire, les eaux usées non domestiques ne peuvent être introduites dans le réseau public d'assainissement qu'avec l'autorisation expresse de la (ou des) collectivité(s) à laquelle appartiennent les ouvrages qui seront empruntés par les eaux usées avant de rejoindre le milieu naturel (réseaux, station d'épuration), Code Santé publique, article L 1331-10. Leur déversement dans le réseau et en station doit donner lieu à une étude d'acceptabilité et le cas échéant à une convention bi ou tripartite : commune (et son gestionnaire), organisme intercommunal (et son gestionnaire) et l'intéressé (industriel ou autre).



### **Eaux pluviales**

Sauf interdiction liée à la prise en compte des risques ou impossibilité technique démontrée, les eaux pluviales devront être prioritairement gérées sur chaque parcelle bâtie par la réalisation d'un dispositif de stockage, complété par un dispositif d'infiltration dans le sol si les conditions pédologiques et la configuration des lieux le permettent. Le dimensionnement de l'ouvrage de stockage sera proportionnel aux surfaces imperméabilisées.

Les eaux pluviales excédentaires, après stockage et le cas échéant infiltration, peuvent être rejetées dans le réseau collecteur lorsqu'il existe, après accord du gestionnaire de réseaux et des éventuels débits de fuite prévus à cet effet.

Il est recommandé que les eaux pluviales fassent l'objet d'une gestion intégrée :

- Limitation des surfaces imperméabilisées
- Utilisation de matériaux poreux, drainants ou semi-perméables
- Végétalisation des espaces libres
- Création de noues, fossés, tranchés ou bassins sur les espaces publics et collectifs permettant une gestion aérienne et gravitaire des eaux de pluie
- Toitures terrasses végétalisées ... etc.

En aucun cas, les eaux pluviales, même en surverse partielle, ne doivent être déversées dans le réseau d'eaux usées.

### **Autres réseaux**

Dans un intérêt esthétique les réseaux d'électricité et de téléphonie (extensions ou raccordements) seront enterrés, sauf impossibilité technique.

Il est recommandé de prévoir, pour toute nouvelle construction, la mise en place des fourreaux nécessaires au passage de la fibre optique.

■ ■ ■ **TITRE III : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX  
ZONES A URBANISER (AU)**





## DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AU

---

### CARACTÈRE DE LA ZONE 1AU

---

Il s'agit d'une zone destinée à être urbanisée à court ou moyen terme. Cette zone à vocation principale d'habitat pourra accueillir, dans un objectif de mixité urbaine, des activités annexes et des équipements publics et/ou d'intérêt général, complément habituel des habitations.

**4 secteurs ont été classés en zone 1AU et font l'objet d'Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP).** L'ouverture à l'urbanisation de ces secteurs est conditionnée à la réalisation d'une ou plusieurs opérations d'aménagement d'ensemble définie par les Orientations d'Aménagement et de Programmation dont le périmètre figure sur le document graphique. Les constructions, aménagement et installations prévues dans ces secteurs, devront respecter les principes définis dans les orientations d'aménagement de chacune des zones.

---

### SECTION I – DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITE

---

#### ARTICLE 1AU1 : TYPES D'OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITS

Sont interdits :

- Les exploitations agricoles et forestières ;
- Les activités de restauration ;
- Le commerce de gros ;
- Les hébergements hôteliers et touristiques ;
- Les cinémas ;
- Les autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires à l'exception de ceux mentionnés à l'article 1AU2 ;
- La destruction de la zone humide identifiée et protégée au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme.

#### ARTICLE 1AU2 : TYPES D'OCCUPATIONS OU D'UTILISATIONS DU SOL AUTORISES SOUS CONDITIONS

**En compatibilité avec les Orientations d'Aménagement et de Programmation (et notamment de respecter les densités et formes urbaines attendues) et à conditions d'intégrer une ou plusieurs opérations d'aménagement d'ensemble** les occupations ou utilisations du sol suivantes sont admises :

- Les constructions à usage d'habitation ;
- L'artisanat et le commerce de détails :
  - o à conditions d'être compatible avec le caractère résidentiel de la zone ;
  - o sous réserve que la surface de plancher n'excède pas 300 m<sup>2</sup>
- Les activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle à conditions d'être compatible avec le caractère résidentiel de la zone ;
- Les équipements d'intérêt collectif et les services publics
- Les bureaux

### **ARTICLE 1AU3 : MIXITÉ SOCIALE ET FONCTIONNELLE**

Concernant la zone 1AU « La Charrière-Magny » (OAP n°2) : en compatibilité avec l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP), **l'urbanisation du secteur devra permettre l'accueil de 10% de logements sociaux (logements locatifs ou accession à la propriété).**

---

## **SECTION II - CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES**

---

### **ARTICLE 1AU4 : VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS**

#### **4.1 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES (PUBLIQUES ET PRIVEES) ET EMPRISES PUBLIQUES**

##### **Règle générale**

Les règles d'implantation des constructions s'appliquent par rapport aux voies et emprises publiques, ainsi qu'aux voies privées ouvertes à la circulation publique.

Les constructions principales peuvent être implantées :

- Soit à l'alignement
- Soit avec un recul par rapport à la limite d'emprise publique.

##### **Exceptions**

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics.

Dans le cas de circonstances particulières (angle de rues, virage accentué, croisement de voies, pente, etc.), pour des motifs de sécurité, il pourra être imposé un recul différent des principes généraux pour l'implantation des constructions et/ou annexes par rapport aux voies et emprises publiques.

#### **4.2 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

##### **Règle générale**

Les constructions pourront être édifiées :

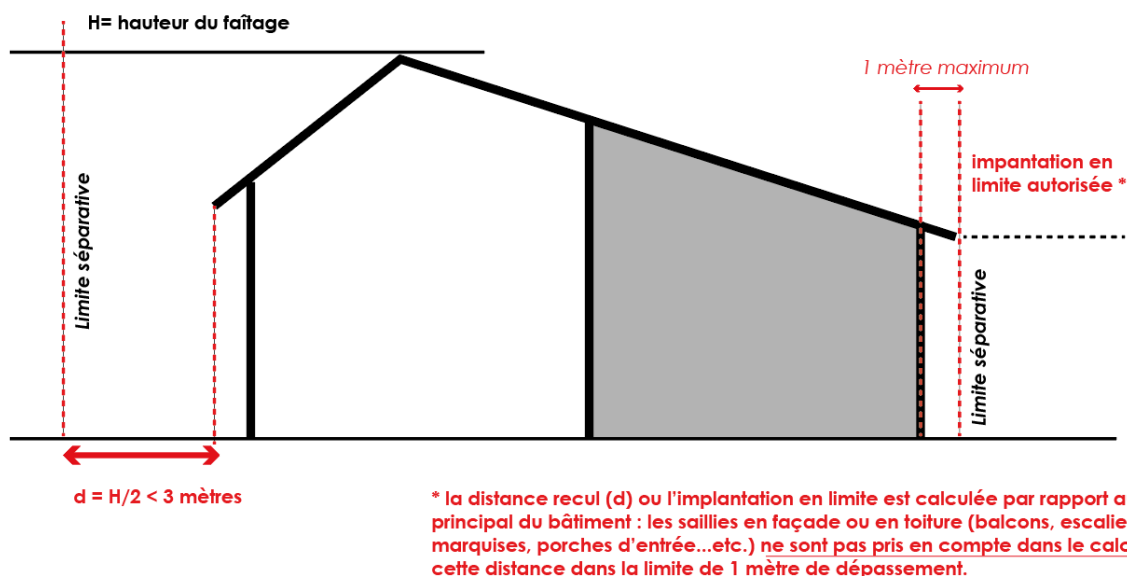
- **soit en limite séparative dans les cas suivants uniquement :**

- Au droit d'une construction existante implantée en limite séparative ;
- Pour des constructions qui sont édifiées simultanément sur des tènements contigus (constructions de maisons mitoyennes) ;
- Pour les constructions annexes.

- **soit en retrait des limites.**

Dans ce cas, la distance comptée horizontalement de tout point de la construction à la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitudes de ce point et du terrain naturel existant avant travaux situé à sa verticale, sans

pouvoir être inférieur à trois mètres ( $H/2$  minimum 3 mètres).



Les piscines (bord extérieur de la margelle du bassin) devront être implantées à une distance minimale de 4 m de tout point de la limite parcellaire. Si le projet prévoit la réalisation d'une plage ou d'une terrasse, ces dernières devront respecter les règles des distances concernant les limites séparatives. Si le bassin est nu (sans margelle, terrasse ou dallage etc.), la distance sera calculée à partir du bord extérieur de la surface enterrée.

#### **Règles alternatives**

- Nonobstant les dispositions qui précèdent, l'implantation d'une construction en limite séparative peut être refusée si elle a pour effet de porter gravement atteinte aux conditions d'habitabilité d'un immeuble voisin, d'ensoleillement du fonds voisin ou à l'aspect du paysage urbain, et notamment à l'insertion de la construction dans le bâti environnant. Cette règle s'applique également aux lots issus d'un découpage d'une opération d'ensemble.
- Les règles énoncées ci-dessus ne s'appliquent pas pour les locaux et les équipements d'intérêt général.

#### **4.3 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIÉTÉ**

Une distance d'au moins 4 mètres peut être imposée entre deux constructions non-contiguës pour des questions de sécurité, d'hygiène et d'ensoleillement.

#### **4.4 EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

Non réglementé.

#### **4.5 HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur est mesurée à l'aplomb de tout point du bâtiment entre le sol naturel avant travaux et le point le plus haut de la construction.

### Règle générale

**Zone 1AU**

La hauteur maximale des constructions ne peut excéder :

- **9 mètres au faîtage en cas de toiture à pans ;**
- **6,50 mètres à l'acrotère en cas de toiture plate**

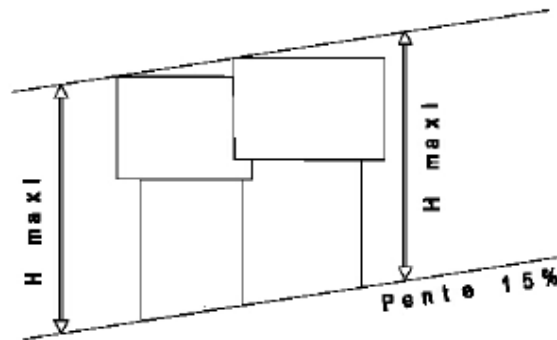
La hauteur des annexes est limitée à 3,50 mètres au faîtage ou 3 mètres à l'acrotère.

### Limite d'application de la règle

Cette hauteur ne comprend pas les ouvrages indispensables de faible emprise tels que souche de cheminée et de ventilation.

### Mesure de la hauteur dans le cas des terrains en pente

La hauteur est mesurée en référence en tous points du terrain naturel comme indiqué sur le schéma ci-dessous.



### Règles particulières

Les bâtiments existants échapperont à cette règle de hauteur dans la mesure où leur réaménagement ne modifie pas le volume initial de la construction.

## **ARTICLE 1AU5 : QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE**

Rappel: 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 (article R 111-27 du Code de l'urbanisme).

Les volumes et implantations des constructions doivent s'adapter à la morphologie et à la topographie du terrain concernant le talutage et le terrassement.

Les travaux sur les bâtiments existants ne doivent pas porter atteinte à leur qualité architecturale.

### **Façades, matériaux, couleurs**

Sont interdits :

- L'architecture incohérente avec l'environnement du village ;

- L'emploi à nu, en parement extérieur, de matériaux destinés à être revêtus, sauf en cas de pierres apparentes.
- Les matériaux de revêtement réfléchissants
- L'emploi de couleurs criardes ou discordantes.

### **Clôtures**

Les clôtures ne sont pas obligatoires. Elles pourront être :

- végétales. Dans ce cas, elles doivent être composées d'essences diverses (*se reporter à la liste des essences végétales annexée au présent règlement*) et leur hauteur ne doit pas excéder 2 mètres.
- Minérales :
  - o Les murs pleins sont interdits
  - o Les murs bahuts ne doivent pas excéder 0,8 mètre de hauteur.
  - o La hauteur totale de la clôture ne doit pas excéder 2 mètres

Les clôtures et les haies devront être implantées de manière à ne pas créer ou aggraver une gêne pour la visibilité aux carrefours et sur la voie publique.

### **Toitures**

Les toitures pourront être :

- Soit à pans

Le sens de faitage des toitures devra être en cohérence avec celui des bâtiments existants environnant.

Le sens du faitage pourra être adapté afin de permettre l'implantation de panneaux photovoltaïques.

- Soit plates

### **Performances énergétiques des constructions**

Les constructions devront prendre en compte tout ou partie des objectifs du développement durable et de la préservation de l'environnement suivants tout en s'inscrivant en harmonie avec le paysage urbain existant :

- Utiliser les matériaux renouvelables, récupérables, recyclables;
- Intégrer des dispositifs de récupération de l'eau de pluie ;
- Prévoir une isolation thermique qui limite les déperditions l'hiver et les apports de chaleur l'été pour réduire la consommation d'énergie
- Utiliser des énergies renouvelables, solaires (utilisation passive et active de l'énergie solaire), géothermie,... et des énergies recyclées
- Orienter les bâtiments pour favoriser la récupération des apports solaires et valoriser la lumière naturelle pour limiter les dépenses énergétiques (*privilégier la double orientation des logements propice à l'ensoleillement et à la bonne ventilation ; orientations des pièces de vie au Sud-Est à Sud-Ouest....*).

## **ARTICLE 1AU6 : TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS**

En cas de construction à usage d'habitation, l'autorité qui délivre le permis de construire ou l'autorisation de lotir peut exiger la réalisation par le constructeur, d'aires de jeux et de loisirs situées à proximité de ces logements et correspondant à leur importance.

Chaque parcelle ou opération doit présenter un projet paysager, valorisant pour le cadre de vie et l'ambiance des lieux, et s'intégrant dans le paysage environnant. Les vues depuis le tènement et sur le tènement doivent être prises en compte.

Les surfaces libres de toute construction ainsi que les aires de stationnement doivent être aménagées.

### **Plantations**

Les haies végétales de clôtures seront constituées de préférence d'espèces locales en mélange (*se reporter à la liste des essences végétales annexée au présent règlement*).

Les plantations existantes devront être, dans la mesure du possible, préservées ou remplacées en nombre et avec des essences similaires et locales.

### **Aires de stationnement**

Les aires de stationnement devront être paysagères, et l'occupation et l'utilisation du sol devront respecter les mesures de sécurité liées à la circulation (accès, visibilité, etc...).

### **Aspect quantitatif du traitement des espaces verts**

#### Coefficient de pleine terre

- Règle générale :

*Le coefficient de pleine terre est le rapport entre la surface constituée de pleine terre et la superficie totale du terrain.*

- Terrain dont la superficie est inférieure à 500 m<sup>2</sup> : coefficient de pleine terre non réglementé
- Terrain dont la superficie est comprise entre 500 et 800 m<sup>2</sup> : coefficient de pleine terre de 10 % minimum
- Terrain dont la superficie est supérieure à 800 m<sup>2</sup> : coefficient de pleine terre de 20 % minimum.
- Règles alternatives :
  - *Pour les équipements d'intérêts collectifs et les services publics, le coefficient de pleine terre est de 10% minimum.*
  - *Les travaux, extensions et changements de destination, affectant une construction existante à la date d'approbation du PLU, implantée sur un terrain ou une partie de terrain présentant une superficie de pleine terre inférieure à celle prévue par la règle, peuvent être admis dès lors qu'ils n'ont pas pour effet de réduire la surface de pleine terre existante avant travaux.*



Coefficient d'imperméabilisation

- Règle générale :

L'unité foncière ne devra pas offrir une surface imperméabilisée (se reporter au lexique) supérieure à 50 %.

Les voies d'accès, les aires de stationnement ainsi que les toitures ne sont pas comptabilisées si elles sont végétalisées ou composées d'un matériau permettant l'infiltration des eaux pluviales.

- Règles alternatives :
  - Les terrains dont la superficie est inférieure à 350 m<sup>2</sup> ne sont pas régis par le présent coefficient d'imperméabilisation.

**ARTICLE 1AU7 : STATIONNEMENT**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins de l'immeuble à construire doit être assuré par des installations propres en dehors des voies et emprises publiques.

Par leurs dispositions techniques, les aménagements devront limiter l'imperméabilisation des sols.

- **Pour les nouvelles constructions :**

Habitations

Il est exigé à minima :

- jusqu'à 55 m<sup>2</sup> de surface de plancher : 1 place par logement ;
- Au-delà de 55 m<sup>2</sup> de surface de plancher : 2 places par logement.

Il sera également exigé l'aménagement de 0,5 places visiteurs par logement pour tout projet de plus de 4 logements, arrondi à l'entier supérieur.

Autres destinations

Pour tout établissement privé ou public autre que les logements, ces espaces doivent être :

- Suffisants pour assurer le stationnement ou le garage des véhicules de livraison et de service de l'établissement, des visiteurs et de son personnel sur la parcelle.
- Aménagés de telle sorte que les manœuvres éventuelles de chargement et de déchargement de véhicules puissent être effectuées hors des voies et des espaces publics.
- Il devra être prévu pour les activités autorisées une place de stationnement par tranche de 40 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

Un stationnement pour les cycles non motorisés devra être réalisé dans le cadre d'opérations d'ensemble à destination d'habitations et de bâtiments à usage tertiaire conformément aux dispositions de l'article L111-5-2 du Code de la Construction. Les places de stationnement

devront être proportionnelles à l'importance de l'opération et des équipements publics à proximité.

#### **Modalités de réalisation du stationnement des vélos**

Un stationnement pour les cycles non motorisés devra être réalisé dans le cadre d'opérations d'ensemble à destination d'habitations et de bâtiments à usage tertiaire conformément aux dispositions de l'article L111-5-2 du Code de la Construction.

Les places de stationnement devront être proportionnelles à l'importance de l'opération et des équipements publics à proximité.

#### **Modalités de réalisation de la recharge des véhicules électriques ou hybrides rechargeables**

Le parc de stationnement des bâtiments neufs est équipé pour permettre la recharge des véhicules électriques ou hybrides rechargeables. Cet équipement est réalisé dans le respect des conditions prévues aux articles R.111-14-2 et R.111-14-3 du Code de la Construction et de l'Habitation, et à l'arrêté du 13 juillet 2016 relatif à l'application des articles R.111-14-2 à R.111-14-8 dudit code.

#### **Pluralité de destinations**

En cas de pluralité de destinations, le nombre total de places de stationnement exigible (véhicules motorisés et vélos) est déterminé en appliquant à chacune d'elles la norme qui lui est propre.

- **Pour les aménagements et extensions ou surélévations**

Dans le cas de travaux entraînant une amélioration des conditions d'habitation des bâtiments existants, il n'est pas exigé des demandeurs la réalisation de places de stationnement dans la mesure où elles n'existent pas.

Dans le cas de travaux entraînant la création d'un ou de plusieurs logements dans une construction existante, le nombre de places de stationnement à créer tiendra compte des normes définies pour les constructions neuves et dans le respect du Code de l'urbanisme.

- **En cas de non réalisation du stationnement des véhicules motorisés sur le terrain d'assiette**

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 (à moins de 300 m par le parcours piétonnier le plus direct).

Lorsque le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable ne peut pas satisfaire aux obligations résultant du précédent alinéa, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération, soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.

---

## SECTION III – EQUIPEMENTS ET RESEAUX

---

### ARTICLE 1AU8 : DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES

#### **Accès**

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques. Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès à une de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de sécurité telles que défense contre l'incendie, protection civile et brancardage.

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

L'implantation des portails pourra faire l'objet de prescriptions spécifiques au regard des conditions de sécurité publique. Les portails électriques sont notamment recommandés.

#### **Voiries**

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

En cas de création d'une voirie, celle-ci devra avoir une largeur minimale de 4 mètres.

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

Leur création peut être soumise à des conditions particulières de tracé de largeur et d'exécution, dans l'intérêt de la circulation et de l'utilisation des terrains riverains ou avoisinants, ou en vue de leur intégration dans la voirie publique communale.

Les voies se terminant en impasse doivent être évitées. A défaut, elles seront aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour, une plateforme de retournement doit être réalisée.

Sous réserve d'un intérêt et d'une possibilité technique, un prolongement par un cheminement piétonnier devra être proposé dans le cas d'une voirie en impasse.

### ARTICLE 1AU9 : DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX

#### **Eau**

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable suivant le règlement applicable au territoire de la commune.

#### **Assainissement**

##### Eaux usées domestiques

Le branchement sur le réseau public d'assainissement est obligatoire pour toute construction ou installation conformément à l'article L. 1331-1 du Code de la Santé publique. Ce branchement respectera le règlement d'assainissement applicable sur le territoire de la commune.

Conformément au zonage d'assainissement en vigueur annexé au PLU, en l'absence de réseau d'assainissement collectif, l'assainissement autonome est obligatoire conformément à la législation en vigueur. Tout permis de construire doit être accompagné d'un descriptif précis du dispositif d'assainissement autonome prévu et de sa compatibilité avec les caractéristiques du sol et du sous-sol.

Si la construction ou l'installation se trouve dans une zone où à terme l'assainissement collectif est prévu, zonage en assainissement collectif futur, en l'absence provisoire de réseau d'assainissement les dispositifs d'assainissement autonome devront pouvoir se court-circuiter pour permettre le branchement direct des eaux usées sur le futur réseau.

#### Eaux usées non domestiques

Les installations, ouvrages, travaux et activités réalisés à des fins non domestiques émettant des déversements, écoulements, rejets, même non polluants, sont soumis à autorisation ou à déclaration (article 10, Loi sur l'eau du 3 janvier 1992 - décret 93.743).

Le système de collecte est de type séparatif, seules les eaux usées seront rejetées dans le réseau d'eaux usées. Les eaux non polluées (eau de refroidissement de climatisation...) seront rejetées dans le réseau d'eaux pluviales.

Pour mémoire, les eaux usées non domestiques ne peuvent être introduites dans le réseau public d'assainissement qu'avec l'autorisation expresse de la (ou des) collectivité(s) à laquelle appartiennent les ouvrages qui seront empruntés par les eaux usées avant de rejoindre le milieu naturel (réseaux, station d'épuration), Code Santé publique, article L 1331-10. Leur déversement dans le réseau et en station doit donner lieu à une étude d'acceptabilité et le cas échéant à une convention bi ou tripartite : commune (et son gestionnaire), organisme intercommunal (et son gestionnaire) et l'intéressé (industriel ou autre).

#### Eaux pluviales

Sauf interdiction liée à la prise en compte des risques ou impossibilité technique démontrée, les eaux pluviales devront être prioritairement gérées sur chaque parcelle bâtie par la réalisation d'un dispositif de stockage, complété par un dispositif d'infiltration dans le sol si les conditions pédologiques et la configuration des lieux le permettent. Le dimensionnement de l'ouvrage de stockage sera proportionnel aux surfaces imperméabilisées.

Les eaux pluviales excédentaires, après stockage et le cas échéant infiltration, peuvent être rejetées dans le réseau collecteur lorsqu'il existe, après accord du gestionnaire de réseaux et des éventuels débits de fuite prévus à cet effet.

Les opérations d'aménagement et de construction veilleront à limiter l'imperméabilisation des sols en :

- Rendant perméables les espaces de stationnement
- Compensant l'imperméabilisation (végétalisation des toitures ; plantation d'arbres/de haies ; création de noues...etc.)
- Préservant les écoulements naturels de l'eau

Les opérations favoriseront l'infiltration naturelle et la récupération des eaux pluviales

(privilégier une gestion aérienne ; développement des noues/toitures végétalisées/équipements pour la récupération de l'eau pour l'arrosage... utiliser des matériaux drainants pour les espaces publics et les zones de stationnement).

En aucun cas, les eaux pluviales, même en surverse partielle, ne doivent être déversées dans le réseau d'eaux usées.

### **Autres réseaux**

Dans un intérêt esthétique les réseaux d'électricité et de téléphonie (extensions ou raccordements) seront enterrés, sauf impossibilité technique.

Il est recommandé de prévoir, pour toute nouvelle construction, la mise en place des fourreaux nécessaires au passage de la fibre optique.

## ■ ■ ■ DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AUx

---

### CARACTÈRE DE LA ZONE 1AUx

---

La zone 1AUx correspond à une zone à urbaniser (court et moyen terme) à vocation commerciale, industrielle et artisanale, qui viendra s'appuyer sur la déviation de la N19 en cours de construction.

**La zone 1AUx fait l'objet d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP).** Son ouverture à l'urbanisation est conditionnée à la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble. Les constructions, aménagement et installations prévues dans ce secteur, devront respecter les principes définis dans l'OAP.

---

### SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

---

#### ARTICLE 1AUx1 : TYPES D'OCCUPATIONS ET D'UTILISATIONS DU SOL INTERDITS

Sont interdits :

- Les exploitations agricoles et forestières ;
- Les constructions à usage d'hébergement
- Les constructions à usage de logement à l'exception de celles autorisées sous conditions à l'article 1AUx2 ;
- Les constructions à usage de commerces de détail présentant une surface de vente inférieure à 300 m<sup>2</sup>
- Les cinémas
- Les bureaux et locaux accueillant du public
- Les équipements d'intérêt collectif et les services publics à l'exception de ceux autorisés à l'article 1AUx2
- Les centres de congrès et d'exposition.

#### ARTICLE 1AUx2 : TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL AUTORISES SOUS CONDITIONS

**En compatibilité avec l'Orientation d'Aménagement et de Programmation et à conditions d'intégrer une ou plusieurs opérations d'aménagement d'ensemble** les occupations ou utilisations du sol suivantes sont admises :

- Les locaux de surveillance à usage d'habitation aux conditions suivantes :
  - o Qu'ils soient strictement liés et nécessaires à la sécurité et/ou au fonctionnement des activités admises ;
  - o Qu'ils soient limités à un seul logement par activité ;
  - o Qu'ils soient intégrés aux bâtiments d'activité, sauf mesures de sécurité contraires ;
  - o Que la surface de plancher du local de surveillance n'excède pas 60 m<sup>2</sup>.
- Les constructions à vocation d'artisanat
- Les constructions à vocation de commerces de détail sous réserve que la surface de vente soit supérieure à 300 m<sup>2</sup>
- Les constructions à vocation de restauration

- Les commerces de gros
- Les activités où s'effectue l'accueil d'une clientèle
- Les hébergements hôteliers et touristiques
- Les locaux techniques et industriels des administrations publiques ou assimilés
- Les industries
- Les entrepôts
- Les bureaux
- Le stockage et le dépôt de matériaux en plein air, aux conditions suivantes :
  - o Qu'ils soient liés et nécessaires à l'exercice d'une activité admise ;
  - o Qu'ils soient localisés et aménagés de façon à ne pas être visible des voies publiques.

### **ARTICLE 1AUx3 : MIXITÉ SOCIALE ET FONCTIONNELLE**

Non réglementé.

---

## **SECTION II – CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES**

---

### **ARTICLE 1AUx4 : VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS**

#### **4.1 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES (PUBLIQUES ET PRIVEES) ET EMPRISES PUBLIQUES**

Définition : par « voie », il est visé ici les voies publiques et privées ouvertes à la circulation générale.

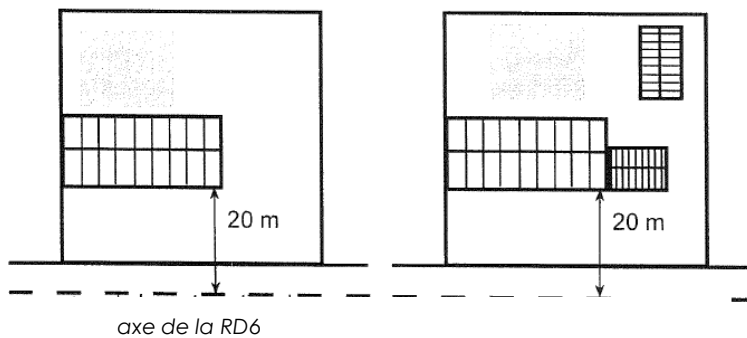
Les limites avec les voies publiques ou privées ouvertes uniquement aux circulations douces – chemins piétons, cyclistes seront considérées comme des limites séparatives, sauf indication contraire.

#### **Règle générale**

Les constructions doivent être implantées avec un recul de 4 mètres minimum par rapport à la limite de l'emprise publique.

Le long de la RD n°6, les constructions devront s'implanter en respectant un retrait de 20 mètres par rapport à l'axe de la voie.

Les façades des constructions principales seront implantées parallèlement ou perpendiculairement au tracé de la RD n°6. D'autres bâtiments pourront être implantés sur la même parcelle, parallèlement ou perpendiculairement au bâtiment principal donnant sur la RD n°6 ; c'est-à-dire que les façades des deux bâtiments seront parallèles ou perpendiculaires. Les bâtiments secondaires peuvent avoir pignon sur rue ; dans ce cas, ils seront implantés sur la ligne de retrait au même niveau que le bâtiment principal.

Schéma de principe d'implantation des bâtiments le long de la RD n°6**Exceptions**

- Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics.
- Dans le cas de circonstances particulières (angle de rues, virage accentué, croisement de voies, pente, etc.), pour des motifs de sécurité, il pourra être imposé un recul différent des principes généraux pour l'implantation des constructions et/ou annexes par rapport aux voies et emprises publiques.

**4.2 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Les constructions doivent être implantées en recul minimum de 3 mètres par rapport aux limites séparatives.

*Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics.*

**4.3- IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Non réglementé.

**4.4- HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

*La hauteur est mesurée à l'aplomb de tout point du bâtiment entre le sol naturel avant travaux et le point le plus haut de la construction.*

La hauteur maximale des constructions est fixée à **15 mètres (faîtage ou acrotère)**.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics.

**ARTICLE 1AUx5 : QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE**

Rappel: 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

*Dossier d'approbation du PLU*



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 (article R 111-27 du Code de l'urbanisme).

### **Volume et aspect extérieur des constructions**

Les volumes et implantations des constructions doivent s'adapter à la morphologie et à la topographie du terrain. Les constructions doivent être traitées de façon simple et fonctionnelle.

Les matériaux à aspect réfléchissant sont interdits.

L'emploi à nu, en parement extérieur, de matériaux destinés à être revêtus est interdit.

Les couleurs des façades seront dans les tons de gris, beige, jaune pâle, couleur terre ou se fondant dans la végétation.

### **Performances énergétiques des constructions**

Les matériaux, la conception ainsi que les techniques de construction innovantes, liés, par exemple au choix d'une qualité environnementale des constructions ou de l'utilisation des énergies renouvelables, sont privilégiés.

L'implantation et l'orientation des bâtiments prendront en compte l'ensoleillement et les couloirs venteux.

Les volumes bâtis seront compacts et simples afin de limiter les déperditions énergétiques.

Les ombres portées entre les bâtiments devront être limitées.

Pour les bâtiments, une conception durable sera recherchée : économie de la ressource énergétique, optimisation des structures, pérennité des matériaux et de leur mise en œuvre, adaptation à l'environnement, flexibilité en vue d'éventuels changements de destination et des évolutions de procédés.

Les bâtiments seront conçus avec des caractéristiques bioclimatiques, en privilégiant la captation solaire en hiver et en s'en protégeant l'été.

Les toitures végétalisées seront privilégiées afin d'améliorer la régulation thermique, la gestion des eaux de pluie et une intégration qualitative au paysage.

Les toitures pourront intégrer des panneaux solaires ou des accumulateurs solaires dans le cadre de l'utilisation des énergies renouvelables. Cette implantation devra être soignée.

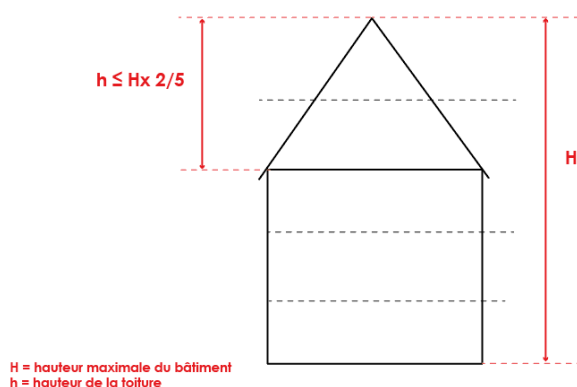
### **Toiture**

Les toitures seront :

- Soit à deux pans
- Soit plates

Dans tous les cas, la toiture ne dépassera pas plus des deux cinquièmes de la hauteur du bâtiment.

*Schéma illustratif*



Exceptions

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

**Clôture et abords**

Les clôtures et haies devront être implantées de telle manière à ne pas créer ou aggraver une gêne pour la visibilité aux carrefours.

Les clôtures et les portails ne devront pas excéder 2 mètres de hauteur.

La réalisation de noues plantées, de buttes plantées ou de haies, en limites séparatives ou en limite d'une voie ou de l'emprise publique, est recommandée.

Exceptions

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

**ARTICLE 1AUx6 : TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS****Plantations**

Les haies végétales de clôtures seront constituées de préférence d'espèces locales en mélange.

Les espèces suivantes sont recommandées :

- Pour les haies taillées : houx + charme + érable ou houx + charme + hêtre
- Pour les arbres de hautes tiges : tilleuls à petites feuilles (*Tilia cordata*) ; érable sycomore (*Acer pseudoplatanus*) ; merisier (*Prunus avium*)

En compatibilité avec l'OAP, des bandes paysagères seront créées (ou maintenues si elles existent déjà) sur une largeur comprise entre 1,50 mètres et 3 mètres pour assurer des transitions végétales entre la future zone d'activités et les espaces agricoles.

**Aspect quantitatif du traitement des espaces verts**Coefficient de pleine terre

- Règle générale :

*Le coefficient de pleine terre est le rapport entre la surface constituée de pleine terre et la superficie totale du terrain.*

- Terrain dont la superficie est inférieure à 500 m<sup>2</sup> : coefficient de pleine terre non réglementé
- Terrain dont la superficie est supérieure à 500 m<sup>2</sup> : coefficient de pleine terre de 10 % minimum.

- Règles alternatives :
  - Les travaux, extensions et changements de destination, affectant une construction existante à la date d'approbation du PLU, implantée sur un terrain ou une partie de terrain présentant une superficie de pleine terre inférieure à celle prévue par la règle, peuvent être admis dès lors qu'ils n'ont pas pour effet de réduire la surface de pleine terre existante avant travaux.

**Aires de stationnement**

Une attention particulière devra être portée à l'intégration paysagère de ces espaces (organisation des places de stationnement, végétalisation, choix des revêtements, ...) afin d'en limiter l'impact visuel et environnemental.

Les limites séparatives entre une aire de stationnement et une parcelle attenante devront être traitées de manière paysagère (haie végétale, arbres...).

Pour 10 places de stationnement, un arbre devra être planté.

Dans le cas de l'implantation d'ombrières produisant des énergies renouvelables sur les zones de stationnement, au moins un arbre devra être planté pour 10 places de stationnement, sur l'assiette de l'unité foncière.

**ARTICLE 1AUx7 : STATIONNEMENT**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors du domaine public.

La superficie à prendre en compte pour une place de stationnement est de 25 m<sup>2</sup> y compris pour les accès.

Pour le stationnement des véhicules motorisés : il est exigé (au minimum) :

Logement (gardiennage)	1 place par logement
Artisanat et commerce de détail Activités de service Bureau	1 place de stationnement par tranche de 40 m <sup>2</sup> de surface de plancher
Commerce de gros	Le nombre de places de stationnement à réaliser devra être déterminé au regard des besoins
Hébergement hôtelier	1 place pour 2 chambres
Equipements d'intérêt collectif et services publics Industrie	Le nombre de places de stationnement à réaliser devra être déterminé au regard des besoins

*En application de l'article L151-31 du Code de l'Urbanisme, l'obligation de réaliser des aires de stationnement pour les véhicules motorisés est réduite de 15% en contrepartie de la mise à disposition de véhicules électriques munis d'un dispositif de recharge adapté ou de véhicules propres en auto-partage.*

Pour le stationnement vélos : la réalisation de places de stationnement pour les vélos devra répondre aux besoins des constructions compte-tenu de leur dimensionnement et de leur vocation.

#### **Livraisons et enlèvement des marchandises**

L'aménagement des emplacements nécessaires aux livraisons et aux enlèvements de marchandises est recherché sur le terrain et réalisé de manière à ne pas encombrer le domaine public routier, ni à nuire à la fluidité du trafic.

#### **Pluralité de destinations**

En cas de pluralité de destinations, le nombre total de places de stationnement exigible (véhicules motorisés et vélos) est déterminé en appliquant à chacune d'elles la norme qui lui est propre.

---

### **SECTION III – EQUIPEMENTS ET RESEAUX**

---

#### **ARTICLE 1AUx8 : DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES**

##### **Accès**

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques. Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès à une de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de sécurité telles que défense contre l'incendie, protection civile et brancardage.

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

L'implantation des portails pourra faire l'objet de prescriptions spécifiques au regard des conditions de sécurité publique. Les portails électriques sont notamment recommandés.

##### **Voiries**

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

En cas de création d'une voirie, celle-ci devra avoir une largeur minimale de 5 mètres.

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

Leur création peut être soumise à des conditions particulières de tracé de largeur et d'exécution, dans l'intérêt de la circulation et de l'utilisation des terrains riverains ou avoisinants, ou en vue de leur intégration dans la voirie publique communale.

Les voies se terminant en impasse doivent être évitées. A défaut, elles seront aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour, une plateforme de retournement doit être réalisée.

Sous réserve d'un intérêt et d'une possibilité technique, un prolongement par un cheminement piétonnier devra être proposé dans le cas d'une voirie en impasse.

## **ARTICLE 1AUx9 : DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX**

### **Eau**

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable suivant le règlement applicable au territoire de la commune.

### **Assainissement**

#### **Eaux usées domestiques**

Le branchement sur le réseau public d'assainissement est obligatoire pour toute construction ou installation conformément à l'article L. 1331-1 du Code de la Santé publique. Ce branchement respectera le règlement d'assainissement applicable sur le territoire de la commune.

Le système de collecte est de type séparatif, seules les eaux usées seront rejetées dans le réseau d'eaux usées. Les eaux pluviales, les eaux de pompes à chaleur, les eaux de vidange de piscine seront rejetées en puits perdu sauf impossibilité technique dûment justifiée. Dans ce dernier cas, le rejet pourra se faire dans le réseau d'eaux pluviales.

Conformément au zonage d'assainissement en vigueur annexé au PLU, en l'absence de réseau d'assainissement collectif, l'assainissement autonome est obligatoire conformément à la législation en vigueur. Tout permis de construire doit être accompagné d'un descriptif précis du dispositif d'assainissement autonome prévu et de sa compatibilité avec les caractéristiques du sol et du sous-sol.

Si la construction ou l'installation se trouve dans une zone où à terme l'assainissement collectif est prévu, zonage en assainissement collectif futur, en l'absence provisoire de réseau d'assainissement les dispositifs d'assainissement autonome devront pouvoir se court-circuiter pour permettre le branchement direct des eaux usées sur le futur réseau.

#### **Eaux usées non domestiques**

Les installations, ouvrages, travaux et activités réalisés à des fins non domestiques émettant des déversements, écoulements, rejets, même non polluants, sont soumis à autorisation ou à déclaration (article 10, Loi sur l'eau du 3 janvier 1992 - décret 93.743).

Le système de collecte est de type séparatif, seules les eaux usées seront rejetées dans le réseau d'eaux usées. Les eaux non polluées (eau de refroidissement de climatisation...) seront rejetées dans le réseau d'eaux pluviales.

Pour mémoire, les eaux usées non domestiques ne peuvent être introduites dans le réseau public d'assainissement qu'avec l'autorisation expresse de la (ou des) collectivité(s) à laquelle appartiennent les ouvrages qui seront empruntés par les eaux usées avant de rejoindre le milieu naturel (réseaux, station d'épuration), Code Santé publique, article L 1331-10. Leur déversement dans le réseau et en station doit donner lieu à une étude d'acceptabilité et le cas échéant à une convention bi ou tripartite : commune (et son gestionnaire), organisme intercommunal (et son gestionnaire) et l'intéressé (industriel ou autre).

### Eaux pluviales

Sauf interdiction liée à la prise en compte des risques ou impossibilité technique démontrée, les eaux pluviales devront être prioritairement gérées sur chaque parcelle bâtie par la réalisation d'un dispositif de stockage, complété par un dispositif d'infiltration dans le sol si les conditions pédologiques et la configuration des lieux le permettent. Le dimensionnement de l'ouvrage de stockage sera proportionnel aux surfaces imperméabilisées.

Les eaux pluviales excédentaires, après stockage et le cas échéant infiltration, peuvent être rejetées dans le réseau collecteur lorsqu'il existe, après accord du gestionnaire de réseaux et des éventuels débits de fuite prévus à cet effet.

Il est recommandé que les eaux pluviales fassent l'objet d'une gestion intégrée :

- Limitation des surfaces imperméabilisées
- Utilisation de matériaux poreux, drainants ou semi-perméables
- Végétalisation des espaces libres
- Création de noues, fossés, tranchés ou bassins sur les espaces publics et collectifs permettant une gestion aérienne et gravitaire des eaux de pluie
- Toitures terrasses végétalisées ... etc.

En aucun cas, les eaux pluviales, même en surverse partielle, ne doivent être déversées dans le réseau d'eaux usées.

### Autres réseaux

Dans un intérêt esthétique les réseaux d'électricité et de téléphonie (extensions ou raccordements) seront enterrés, sauf impossibilité technique.

Il est recommandé de prévoir, pour toute nouvelle construction, la mise en place des fourreaux nécessaires au passage de la fibre optique.

■ ■ ■ **DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 2AU**

---

**CARACTÈRE DE LA ZONE 2AU**

---

La zone 2AU correspond aux secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation à long terme. Leur vocation principale présumée est l'habitat mais les usages des sols autorisés seront définis au cours de la modification du présent document d'urbanisme.

Toutes les zones 2AU doivent faire l'objet d'une modification ou révision du présent document d'urbanisme et justifier d'une capacité des réseaux et des voiries suffisante pour être ouvertes à l'urbanisation.

---

**SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL**

---

**ARTICLE 2AU1 : TYPES D'OCCUPATIONS ET D'UTILISATIONS DU SOL INTERDITS**

Sont autorisés :

- La création ou l'extension des ouvrages techniques indispensables au fonctionnement des réseaux d'utilité publique sous réserve qu'ils ne compromettent pas la qualité et la cohérence de l'aménagement du secteur concerné.

**ARTICLE 2AU2 : TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL AUTORISES SOUS CONDITIONS**

Non réglementé.

**ARTICLE 2AU3 : MIXITÉ SOCIALE ET FONCTIONNELLE**

Non réglementé.

---

**SECTION II – CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES**

---

**ARTICLE 2AU4 : VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS**

Non réglementé.

**ARTICLE 2AU5 : QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE**

Non réglementé.

**ARTICLE 2AU6 : TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS**

Non réglementé.

**ARTICLE 2AU7 : STATIONNEMENT**

Non réglementé.

---

**SECTION III – EQUIPEMENTS ET RESEAUX**

---

**ARTICLE 2AU8 : DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES**

Non réglementé.

**ARTICLE 2AU9 : DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX**

Non réglementé.



■ ■ ■ **TITRE IV : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX  
ZONES AGRICOLES (A) ET NATURELLES (N)**





## **DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A et au sous-secteur Ala**

---

### **CARACTÈRE DE LA ZONE A et de son sous-secteur Ala**

---

La zone A est une zone réservée à l'activité agricole, qu'il convient de protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

La zone A comprend également des hameaux ou constructions isolées à vocation d'habitat pour lesquels des évolutions et adaptations du bâti sont autorisées sous certaines conditions.

La zone A comprend **un STECAL (secteur de taille et de capacité d'accueil limité) Ala** destiné à permettre l'accueil de logements étudiants en lien avec le lycée agricole présent sur le territoire communal.

*La zone A est **en partie concernée par un risque inondation** : se reporter au Plan de Prévention des Risques naturels inondation (PPRi) de la Saône, annexé au PLU.*

---

### **SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL**

---

#### **ARTICLE A1 : TYPES D'OCCUPATIONS ET D'UTILISATIONS DU SOL INTERDITS**

##### **Concernant la zone A :**

Les usages et affectations des sols suivants sont interdits, dès lors qu'ils ne sont pas liés aux travaux de construction ou d'aménagement admis dans la zone :

- affouillement ou exhaussement des sols ;
- dépôt de matériaux ;
- carrières.

A l'exception de celles autorisées sous conditions à l'article A2, les destinations ou sous-destinations de constructions suivantes sont interdites:

- les habitations ;
- les commerces et activités de services ;
- les équipements d'intérêt collectif et services publics ;
- les autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire.

**Concernant le sous-secteur Ala** : toutes les destinations et sous-destinations sont interdites à l'exception de celles autorisées à l'article A2.

#### **ARTICLE A2 : TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL AUTORISES SOUS CONDITIONS**

**Concernant la zone A** : sous réserve de ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site, sont autorisés :

- Les constructions agricoles à usage de logement de fonction liées à l'exploitation agricole en activité et nécessitant une présence permanente sur le lieu de travail (type « logement de fonction »), limitée à une seule construction par exploitation. La surface de plancher est limitée à 200 m<sup>2</sup>.

- Les installations classées ou non, nécessaires à l'agriculture ou à l'élevage sous réserve du respect des dispositions relatives aux installations classées ou au Règlement Sanitaire Départemental ;
- 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, 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 extensions des constructions à vocation d'habitation existantes sous réserves qu'elles n'excèdent pas 30% de la surface de plancher de la construction existante à la date d'approbation du PLU ; dans la limite de 200 m<sup>2</sup> de surface de plancher total (existant + extension)
- Les piscines et bassins à condition d'être sur le tènement de l'habitation
- Les annexes des habitations existantes non-liées à l'activité agricole sous réserves :
  - o *Qu'elles soient directement liées à la destination de la ou des construction(s) principale(s) implantée(s) sur le même terrain,*
  - o *Que l'emprise au sol de chacune des constructions n'excède pas 40 m<sup>2</sup>*
  - o *Que la superficie totale et cumulée des annexes n'excède pas 60 m<sup>2</sup> d'emprise au sol*
  - o *Qu'elles soient implantées à moins de 15 mètres du bâti d'habitation existant*
- Les constructions et installations réputées agricoles par l'article L.311-1 du code rural ;
- Les ouvrages et les installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (et notamment les locaux techniques et industriels des administrations publiques ou et assimilées), sous réserve de ne pas porter atteinte à l'activité agricole, de prendre toutes les dispositions pour limiter au strict minimum la gêne qui pourrait en découler et assurer une bonne intégration dans le site par un traitement approprié (études architecturales, rideaux de verdure, mouvement de terre, etc.) ;
- Les affouillements et les exhaussements de sols à condition qu'ils soient strictement nécessaires aux occupations et utilisations autorisées (une autorisation d'urbanisme peut être nécessaire suivant l'importance des aménagements ou des travaux prévus).

Dans tous les cas, les constructions ne devront pas avoir de conséquences dommageables pour l'environnement, la destruction d'espaces boisés et/ou agricoles de valeur économique et écologique.

**Concernant la zone A1a** : sont autorisées les constructions à vocation d'hébergement permettant l'accueil des étudiants du lycée agricole.

### **ARTICLE A3 : MIXITÉ SOCIALE ET FONCTIONNELLE**

Non réglementé.

---

## SECTION II – CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

---

### ARTICLE A4 : VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

#### **4.1 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES (PUBLIQUES ET PRIVEES) ET EMPRISES PUBLIQUES**

Définition : par « voie », il est visé ici les voies publiques et privées ouvertes à la circulation générale.

Les limites avec les voies publiques ou privées ouvertes uniquement aux circulations douces – chemins piétons, cyclistes seront considérées comme des limites séparatives, sauf indication contraire.

##### **Règle générale**

Les constructions doivent être implantées en respectant un retrait de :

- 100 mètres par rapport à l'axe de la déviation de la RN19 ;
- 35 mètres par rapport à l'axe de la RN19
- 20 mètres par rapport à l'axe des RD6, RD56, RD100, RD100p , RD155 et RD20
- 10 mètres par rapport à l'alignement des autres voies.

Sur les terrains riverains de la Saône, les constructions doivent être implantées en respectant un recul minimum de 10 mètres par rapport à la rive

##### **Exceptions**

Des implantations autres peuvent être autorisées pour les locaux techniques à caractère d'intérêt général.

#### **4.2 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

La distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment à construire au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la hauteur de la construction et jamais inférieure à 5 mètres.

Les extensions et annexes des habitations existantes non liées à l'activité agricole devront respecter un recul de 1 mètre minimum de la limite séparative.

#### **4.3 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Une distance d'au moins 4 mètres peut être imposée entre deux bâtiments non contigus

Concernant les habitations existantes non liées à l'activité agricole :

Les annexes autorisées à l'article A2 s'implanteront à une distance de 15 mètres maximum du point du bâtiment le plus proche.

#### **4.4-EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

Concernant les extensions des habitations existantes non liées à l'activité agricole :

Les extensions autorisées à l'article A2 ne doivent pas excéder 30% de la surface de plancher de la construction existante à la date d'approbation du PLU ; dans la limite de 200 m<sup>2</sup> de surface de plancher total (existant + extension).

Elles peuvent être réalisées en une ou plusieurs fois.

Concernant les annexes des habitations existantes non liées à l'activité agricole :

Les annexes des habitations existantes non-liées à l'activité agricole autorisées à l'article A2 ne doivent pas excéder une emprise au sol de 40 m<sup>2</sup> par annexe.

Par ailleurs, la superficie totale et cumulée des annexes ne doit pas excéder 60 m<sup>2</sup> d'emprise au sol.

Concernant le STECAL Ala :

L'emprise au sol totale des constructions autorisées à l'article A2 ne devra pas excéder 700 m<sup>2</sup> et chaque bâtiment ne devra pas excéder 350 m<sup>2</sup> d'emprise au sol.

#### **4.5- HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur est mesurée à l'aplomb du bâtiment entre le sol naturel avant travaux et le point le plus haut de la construction, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

Pour les constructions à usage d'habitation admises à l'article A2,

- La hauteur ne doit pas excéder 7,50 mètres au faîtage ou 6 mètres à l'acrotère.
- La hauteur des extensions ne doit pas dépasser celle de la construction existante.
- La hauteur des annexes est limitée à 3,50 mètres au faîtage ou 3 mètres à l'acrotère.

Concernant le STECAL Ala :

- La hauteur des constructions ne doit pas excéder 10 mètres au faîtage ou 9 mètres à l'acrotère (R+2 maximum).

- Pour les bâtiments agricoles,

- La hauteur maximale est fixée à 11 mètres au faîtage.

Les autres constructions (réservoirs, silos...) ne sont pas soumises à cette disposition.

Concernant les habitations existantes non liées à l'activité agricole :

- La hauteur des extensions ne doit pas dépasser celle de la construction existante.
- La hauteur des annexes est limitée à 3,50 mètres au faîtage ou 3 mètres à l'acrotère.

#### **ARTICLE A5 : QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE**

Rappel : 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 (article R 111-27 du Code de l'urbanisme).

### **Volume**

Les volumes et implantations des constructions doivent s'adapter à la morphologie et à la topographie du terrain.

Les matériaux, la conception ainsi que les techniques de construction innovantes, liés, par exemple au choix d'une qualité environnementale des constructions ou de l'utilisation des énergies renouvelables, sont privilégiés.

### **Teinte et aspect**

L'emploi à nu, en parement extérieur, de matériaux destinés à être revêtus est interdit.

#### **Pour les constructions à usage agricole uniquement :**

Présentant un impact important dans le paysage de par leurs volumes, la sobriété et la qualité de la finition des bâtiments agricoles doivent être recherchées.

Les matériaux mats sont à privilégier afin d'absorber les rayons du soleil.

Les couleurs neutres et sombres, proches de celles existantes dans le paysage, sont à privilégier en façade, en évitant les contrastes entre elles.

Les teintes foncées sont fortement préconisées pour les bâtiments agricoles, excepté lors de l'extension ou le prolongement d'un bâtiment existant. Dans ce cas, la couleur devra être en harmonie avec celle du bâti existant.

### **Toiture**

Non réglementé.

### **Clôture**

Les clôtures et haies devront être implantées de telle manière à ne pas créer ou aggraver une gêne pour la visibilité aux carrefours.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

**Concernant les clôtures agricoles uniquement :** Elles ne doivent pas faire obstacle au passage de la petite faune.

Pour renforcer leur intérêt pour la biodiversité, sont conseillées les clôtures naturelles: haies champêtres composées d'essences locales. Sont également autorisées les clôtures herbagères à 3 à 5 rangées de fils, à condition de:

- Prévoir des ouvertures de diamètre suffisant au pied de la clôture pour permettre à la petite faune de circuler,
- De ne pas construire de soubassement en béton.

## **ARTICLE A6 : TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS**

Tout espace non affecté à la construction et au stationnement doit être traité en

aménagement paysager, minéral ou végétal. La remise en état du terrain devra être effectuée dans les lignes naturelles du paysage environnant.

Les constructions nouvelles seront accompagnées d'un aménagement paysager à déterminer en fonction de la configuration des lieux.

Concernant les éléments de paysage protégés au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme :

La suppression ou l'abattage d'un élément identifié au titre de l'article L151-du Code de l'urbanisme :

- est soumis à déclaration préalable ;
- peut être refusé pour des motifs d'ordre historique, paysager ou écologique.

Dans le cas où des contraintes techniques nécessiteraient la destruction d'une partie de ce patrimoine végétal, celui-ci devra être remplacé par la plantation, à proximité, de végétaux au moins équivalente en qualité et en quantité.

**Aspect quantitatif des espaces verts** : non réglementé

#### **ARTICLE A6 : STATIONNEMENT**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations autorisées dans la zone doit être assuré en dehors des voies publiques.

Par leurs dispositions techniques, les aménagements devront limiter l'imperméabilisation des sols.

---

### **SECTION III – EQUIPEMENTS ET RESEAUX**

---

#### **ARTICLE A8 : DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES**

##### **Accès**

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques. Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès à une de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de sécurité telles que défense contre l'incendie, protection civile et brancardage.

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

L'implantation des portails pourra faire l'objet de prescriptions spécifiques au regard des conditions de sécurité publique. Les portails électriques sont notamment recommandés.

Concernant le STECAL Ala : l'accès aux futures constructions autorisées à l'article A2 devra être privilégié depuis la RD100p (entrée notamment).

### **Voiries**

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

En cas de création d'une voirie, celle-ci devra avoir une largeur minimale de 5 mètres.

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

Leur création peut être soumise à des conditions particulières de tracé de largeur et d'exécution, dans l'intérêt de la circulation et de l'utilisation des terrains riverains ou avoisinants, ou en vue de leur intégration dans la voirie publique communale.

Les voies se terminant en impasse doivent être évitées. A défaut, elles seront aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour, une plateforme de retournement doit être réalisée.

Sous réserve d'un intérêt et d'une possibilité technique, un prolongement par un cheminement piétonnier devra être proposé dans le cas d'une voirie en impasse.

## **ARTICLE A9 : DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX**

### **Eau**

Toute construction ou installation nouvelle, qui, par sa destination implique une utilisation d'eau potable, doit être alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes.

Lorsqu'elle ne peut s'effectuer par branchement sur une conduite de distribution d'eau potable, l'alimentation en eau de ces constructions, établissements, installations, peut être réalisée par des captages, forages ou puits particuliers à condition que le pétitionnaire fournisse les preuves que l'eau est potable, conformément à la législation en vigueur.

### **Assainissement**

#### Eaux usées domestiques

Le branchement sur le réseau public d'assainissement est obligatoire pour toute construction ou installation conformément à l'article L. 1331-1 du Code de la Santé publique. Ce branchement respectera le règlement d'assainissement applicable sur le territoire de la commune.

Le système de collecte est de type séparatif, seules les eaux usées seront rejetées dans le réseau d'eaux usées. Les eaux pluviales, les eaux de pompes à chaleur, les eaux de vidange de piscine seront rejetées en puit perdu sauf impossibilité technique dûment justifiée. Dans ce dernier cas, le rejet pourra se faire dans le réseau d'eaux pluviales.

Conformément au zonage d'assainissement en vigueur annexé au PLU, en l'absence de réseau d'assainissement collectif, l'assainissement autonome est obligatoire conformément à



la législation en vigueur. Tout permis de construire doit être accompagné d'un descriptif précis du dispositif d'assainissement autonome prévu et de sa compatibilité avec les caractéristiques du sol et du sous-sol.

Si la construction ou l'installation se trouve dans une zone où à terme l'assainissement collectif est prévu, zonage en assainissement collectif futur, en l'absence provisoire de réseau d'assainissement les dispositifs d'assainissement autonome devront pouvoir se court-circuiter pour permettre le branchement direct des eaux usées sur le futur réseau.

#### Eaux usées non domestiques

Les installations, ouvrages, travaux et activités réalisés à des fins non domestiques émettant des déversements, écoulements, rejets, même non polluants, sont soumis à autorisation ou à déclaration (article 10, Loi sur l'eau du 3 janvier 1992 - décret 93.743).

Le système de collecte est de type séparatif, seules les eaux usées seront rejetées dans le réseau d'eaux usées. Les eaux non polluées (eau de refroidissement de climatisation...) seront rejetées dans le réseau d'eaux pluviales.

Pour mémoire, les eaux usées non domestiques ne peuvent être introduites dans le réseau public d'assainissement qu'avec l'autorisation expresse de la (ou des) collectivité(s) à laquelle appartiennent les ouvrages qui seront empruntés par les eaux usées avant de rejoindre le milieu naturel (réseaux, station d'épuration), Code Santé publique, article L 1331-10. Leur déversement dans le réseau et en station doit donner lieu à une étude d'acceptabilité et le cas échéant à une convention bi ou tripartite : commune (et son gestionnaire), organisme intercommunal (et son gestionnaire) et l'intéressé (industriel ou autre).

#### Eaux pluviales

Sauf interdiction liée à la prise en compte des risques ou impossibilité technique démontrée, les eaux pluviales devront être prioritairement gérées sur chaque parcelle bâtie par la réalisation d'un dispositif de stockage, complété par un dispositif d'infiltration dans le sol si les conditions pédologiques et la configuration des lieux le permettent. Le dimensionnement de l'ouvrage de stockage sera proportionnel aux surfaces imperméabilisées.

Les eaux pluviales excédentaires, après stockage et le cas échéant infiltration, peuvent être rejetées dans le réseau collecteur lorsqu'il existe, après accord du gestionnaire de réseaux et des éventuels débits de fuite prévus à cet effet.

En aucun cas, les eaux pluviales, même en surverse partielle, ne doivent être déversées dans le réseau d'eaux usées.

#### **Autres réseaux**

Dans un intérêt esthétique les réseaux d'électricité et de téléphonie (extensions ou raccordements) seront enterrés, sauf impossibilité technique.

Il est recommandé de prévoir, pour toute nouvelle construction, la mise en place des fourreaux nécessaires au passage de la fibre optique.

■ ■ ■ **DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N et aux sous-secteurs Nb ; Nc ; Nd ; Neu ; Ngv ; Nm/Nm\* ; NL et Nr**

---

**CARACTÈRE DE LA ZONE N et de ses sous-secteurs**

---

Il s'agit de la zone naturelle qu'il convient de protéger de l'urbanisation pour des raisons de site et de paysage.

La construction y est interdite, à l'exception de quelques bâtiments et installations nécessaires à sa préservation.

La zone N comprend plusieurs sous-secteurs :

- **La zone Nb** qui correspond à un secteur de taille et de capacité d'accueil limité (STECAL) permettant les activités de ball-trap ;
- **La zone Nc** qui correspond à un secteur de taille et de capacité d'accueil limité (STECAL) permettant des aménagements en lien avec l'activité de dressage canins existante ;
- **La zone Nd** qui correspond à un sous-secteur de la zone N lié à la déchetterie intercommunale ;
- **La zone Neu** qui correspond à un secteur de taille et de capacité d'accueil limité (STECAL) destiné à permettre la création d'une nouvelle station d'épuration pour le site d'Eurosérum ;
- **La zone Ngv** qui correspond à un secteur de taille et de capacité d'accueil limité (STECAL) destiné à permettre l'aménagement d'une aire d'accueil pour les gens du voyage ;
- **La zone Nm** qui correspond au secteur de loisirs de moto-cross. La zone comprend un sous-secteur **Nm\*** destiné à permettre la construction d'un local en lien avec l'activité ;
- **La zone NL** qui correspond à la presqu'île de la Maladière où se trouvent majoritairement des activités sportives, de loisirs et touristiques (port de plaisance, camping, terrains de sport...)
- **La zone Nr** qui correspond aux secteurs à forts enjeux environnementaux. Elle correspond notamment au site Natura 2000 « Vallée de la Saône ».

*La zone N et ses sous-secteurs sont **en partie concernés par un risque inondation** : se reporter au Plan de Prévention des Risques naturels inondation (PPRI) de la Saône, annexé au PLU.*

*La zone Ngv est concernée par la présence d'une canalisation de gaz haute pression : se reporter aux annexes du PLU (servitudes d'utilité publique).*

---

**SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL**

---

**ARTICLE N1 : TYPES D'OCCUPATIONS ET D'UTILISATIONS DU SOL INTERDITS**

Toutes les constructions et installations autres que celles mentionnées à l'article N2 sont interdites.

Concernant les zones humides identifiées au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme: toute occupation du sol ainsi que tout aménagement susceptible de compromettre l'existence, la qualité, l'équilibre hydraulique et biologique des zones humides sont interdits, notamment les constructions de toute nature, les remblais/déblais et les drainages.

## **ARTICLE N2 : TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL AUTORISÉS SOUS CONDITIONS**

**Concernant la zone N** : dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages, les destinations et sous-destinations suivantes sont autorisées :

- Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation forestière ;
- Les extensions des constructions à vocation d'habitation existantes sous réserves qu'elles n'excèdent pas 30% de la surface de plancher de la construction existante à la date d'approbation du PLU ; dans la limite de 200 m<sup>2</sup> de surface de plancher total (existant + extension)
- Les annexes des habitations existantes sous réserves :
  - o Qu'elles soient directement liées à la destination de la ou des construction(s) principale(s) implantée(s) sur le même terrain,
  - o Que l'emprise au sol de chacune des constructions n'excède pas 40 m<sup>2</sup>
  - o Que la superficie totale et cumulée des annexes n'excède pas 60 m<sup>2</sup> d'emprise au sol
  - o Qu'elles soient implantées à moins de 15 mètres du bâti d'habitation existant
- Les piscines et bassins à condition d'être sur le tènement de l'habitation existante ;
- Les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées (y compris les constructions et installations destinées à la production d'énergies renouvelables) ;
- Les affouillements et les exhaussements de sols à condition qu'ils soient strictement nécessaires aux occupations et utilisations autorisées (une autorisation d'urbanisme peut être nécessaire suivant l'importance des aménagements ou des travaux prévus)

**Concernant la zone Nb** : sous réserve de ne pas compromettre la qualité paysagère ou écologique des sites et sous réserve de présenter un aspect rustique de relais forestier, la construction d'un abri de chasse est autorisée. L'emprise au sol du bâtiment ne devra pas excéder 20 m<sup>2</sup>.

**Concernant la zone Nc** : en lien avec l'activité canine existante, il est autorisé l'implantation d'un second abri. L'emprise au sol de ce dernier ne devra pas excéder 60 m<sup>2</sup>.

**Concernant la zone Nd** : la construction d'un local à vocation d'intérêt collectif et services publics (lié au fonctionnement de la déchetterie) est autorisée sous réserve que l'emprise au sol de ce dernier n'excède pas 50 m<sup>2</sup>.

**Concernant la zone Neu** : afin d'assurer la gestion des eaux usées du site d'Eurosérum, la construction de deux bassins d'aération et d'un clarificateur sont autorisés.

**Concernant la zone Ngv** : sont autorisés :

- les constructions et aménagements correspondant à la sous-destination « autres équipements recevant du public » et notamment la construction d'un bloc sanitaire lié à l'aménagement d'une aire d'accueil de gens du voyage sous réserve que l'emprise au sol du bâtiment n'excède pas 35 m<sup>2</sup>.

**Concernant les zones Nm et Nm\*** : seul le sous-secteur Nm\* est constructible et permet l'accueil d'un local lié à l'activité de moto-cross sous réserve que l'emprise au sol du bâtiment n'excède pas 100 m<sup>2</sup>.

**Concernant la zone NL** : sous réserve d'être compatible avec le règlement du Plan de Prévention des Risques Naturels inondation (PPRi) annexé au PLU, sont autorisés :

- les nouvelles constructions publiques présentant une emprise au sol inférieure à 25 m<sup>2</sup>;
- la réalisation des bâtiments et installations indispensables à l'exercice des activités de plein air (petits rangements, abris...) présentant une emprise au sol inférieur à 10 m<sup>2</sup>;
- les installations, strictement nécessaires au fonctionnement des services publics (pylônes, postes de transformation, stations de pompage, postes de relèvement, équipements nécessaires à la navigation, etc...)
- l'installation de cheminements piétons sur pilotis;

- les extensions des constructions existantes à usage de commerces et d'activités de services et à usage d'équipements d'intérêt collectif et les services publics sous réserve d'être compatibles avec le règlement du PPRi (se reporter en annexes du PLU).

**Concernant la zone Nr** : tout remblaiement sera soumis aux conditions du PPRi, à l'avis de la Police de l'Eau et à l'avis du service chargé de la biodiversité pour la préservation de la zone Natura 2000.

### **ARTICLE N3 : MIXITÉ SOCIALE ET FONCTIONNELLE**

Non réglementé.

---

## **SECTION II – CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES**

---

### **ARTICLE N4 : VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS**

#### **4.1- IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES (PUBLIQUES ET PRIVEES) ET EMPRISES PUBLIQUES**

Définition : par « voie », il est visé ici les voies publiques et privées ouvertes à la circulation générale.

Les limites avec les voies publiques ou privées ouvertes uniquement aux circulations douces – chemins piétons, cyclistes seront considérées comme des limites séparatives, sauf indication contraire.

**Concernant la zone N** : les constructions doivent être implantées en respectant un retrait de :

- 100 mètres par rapport à l'axe de la déviation de la RN19 ;
- 35 mètres par rapport à l'axe de la RN19 ;
- 20 mètres par rapport à l'axe des RD6, RD56, RD100, RD100, RD155 et RD20 ;
- 10 mètres par rapport à l'alignement des autres voies.

Des implantations autres peuvent être autorisées pour les locaux techniques à caractère d'intérêt collectif.

**Concernant la zone Ngv** : Les constructions autorisées à l'article N2 devront s'implanter en respectant un retrait de 20 mètres par rapport à l'axe de la RD6.

**Concernant les sous-secteurs Nb ; Nc ; Nd ; Neu ; Nm\* et NL** : non réglementé

#### **4.2- IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

**Concernant la zone N uniquement** : La distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment à construire au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la hauteur de la construction et jamais inférieure à 5 mètres.

**Concernant les sous-secteurs Nb, Nc ; Nd, Neu ; Ngv, Nm\* et NL** : non réglementé

#### **4.3- EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

**Concernant la zone N** :

- *Concernant les extensions des habitations existantes*

Les extensions autorisées à l'article N2 ne doivent pas excéder 30% de la surface de plancher de la construction existante à la date d'approbation du PLU ; dans la limite de 200 m<sup>2</sup> de surface de plancher total (existant + extension).

Elles peuvent être réalisées en une ou plusieurs fois.

- *Concernant les annexes des habitations existantes*

Les annexes des habitations existantes autorisées à l'article N2 ne doivent pas excéder une emprise au sol de 30 m<sup>2</sup> par annexe.

Par ailleurs, la superficie totale et cumulée des annexes ne doit pas excéder 50 m<sup>2</sup> d'emprise au sol.

**Concernant la zone Nb** : L'emprise au sol du bâtiment autorisé à l'article N2 ne devra pas excéder 20 m<sup>2</sup>.

**Concernant la zone Nc** : L'emprise au sol du bâtiment autorisé à l'article N2 ne devra pas excéder 60 m<sup>2</sup>.

**Concernant la zone Nd** : L'emprise au sol du bâtiment autorisé à l'article N2 ne devra pas excéder 50 m<sup>2</sup>.

**Concernant la zone Neu** : l'emprise au sol des bassins d'aération autorisés à l'article N2 ne devra pas excéder 2000 m<sup>2</sup> (chacun). Concernant le clarificateur, l'emprise au sol ne devra pas excéder 1000 m<sup>2</sup>. L'emprise au sol du bassin d'anoxie ne devra pas excéder 1000 m<sup>2</sup>.

**Concernant la zone Ngv** : L'emprise au sol du bâtiment autorisé à l'article N2 ne devra pas excéder 35 m<sup>2</sup>.

**Concernant la zone Nm\*** : L'emprise au sol du bâtiment autorisé à l'article N2 ne devra pas excéder 100 m<sup>2</sup>.

**Concernant la zone NL** :

- les nouvelles constructions publiques autorisées à l'article N2 ne devront pas excéder une emprise au sol inférieure à 25 m<sup>2</sup>

- les constructions indispensables à l'exercice des activités de plein air (petits rangements, abris...) sous réserve que l'emprise au sol soit inférieure à 10 m<sup>2</sup>.

### **3.4- HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

#### **Concernant la zone N :**

- Pour les bâtiments liés aux exploitations forestières, la hauteur maximale est fixée à 11 mètres au faîtage ;
- Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif : non réglementée
- Pour les annexes autorisées : la hauteur est limitée à 3,50 mètres au faîtage ou 3 mètres à l'acrotère
- Pour les extensions des habitations existantes : la hauteur ne doit pas excéder celle du bâtiment existant.

#### **Concernant la zone N1 :**

- Pour les extensions des constructions existantes : la hauteur ne doit pas excéder celle du bâtiment existant.
- Pour les autres constructions : la hauteur est limitée à 4,50 mètres au faîtage ou 4 mètres à l'acrotère

**Concernant les zones Nb, Nc ; Nd, Ngv et Nm\* :** la hauteur des constructions est limitée à 4,50 mètres au faîtage ou 4 mètres à l'acrotère.

**Concernant la zone Neu :** la hauteur des constructions autorisées à l'article N2 est limitée à 10 mètres.

### **ARTICLE N5 : QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE**

Rappel : 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 (article R 111-27 du Code de l'urbanisme).

#### **Volume**

Les volumes et implantations des constructions doivent s'adapter à la morphologie et à la topographie du terrain.

Les matériaux, la conception ainsi que les techniques de construction innovantes, liés, par exemple au choix d'une qualité environnementale des constructions ou de l'utilisation des énergies renouvelables, sont privilégiés.

#### **Teinte et aspect**

L'emploi à nu, en parement extérieur, de matériaux destinés à être revêtus est interdit.

#### **Toiture**

Non réglementé.

#### **Clôture**

Les clôtures et haies devront être implantées de telle manière à ne pas créer ou aggraver une gêne pour la visibilité aux carrefours.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Concernant les clôtures agricoles uniquement : Elles ne doivent pas faire obstacle au passage de la petite faune.

Pour renforcer leur intérêt pour la biodiversité, sont conseillées les clôtures naturelles: haies champêtres composées d'essences locales. Sont également autorisées les clôtures herbagères à 3 à 5 rangées de fils, à condition de:

- Prévoir des ouvertures de diamètre suffisant au pied de la clôture pour permettre à la petite faune de circuler,
- De ne pas construire de soubassement en béton.

#### **ARTICLE N6 : TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS**

Tout espace non affecté à la construction et au stationnement doit être traité en aménagement paysager, minéral ou végétal. La remise en état du terrain devra être effectuée dans les lignes naturelles du paysage environnant.

Les constructions nouvelles seront accompagnées d'un aménagement paysager à déterminer en fonction de la configuration des lieux.

Concernant les éléments de paysage protégés au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme :

La suppression ou l'abattage d'un élément identifié au titre de l'article L151-du Code de l'urbanisme :

- est soumis à déclaration préalable ;
- peut être refusé pour des motifs d'ordre historique, paysager ou écologique.

Dans le cas où des contraintes techniques nécessiteraient la destruction d'une partie de ce patrimoine végétal, celui-ci devra être remplacé par la plantation, à proximité, de végétaux au moins équivalente en qualité et en quantité.

#### **ARTICLE N6 : STATIONNEMENT**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations autorisées dans la zone doit être assuré en dehors des voies publiques.

Par leurs dispositions techniques, les aménagements devront limiter l'imperméabilisation des sols.

---

### SECTION III – EQUIPEMENTS ET RESEAUX

---

#### ARTICLE N7 : DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES

##### **Accès :**

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques. Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès à une de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de sécurité telles que défense contre l'incendie, protection civile et brancardage.

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

L'implantation des portails pourra faire l'objet de prescriptions spécifiques au regard des conditions de sécurité publique. Les portails électriques sont notamment recommandés.

##### **Voiries :**

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

En cas de création d'une voirie, la bande roulante devra avoir une largeur minimale de 5 mètres.

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

Leur création peut être soumise à des conditions particulières de tracé de largeur et d'exécution, dans l'intérêt de la circulation et de l'utilisation des terrains riverains ou avoisinants, ou en vue de leur intégration dans la voirie publique communale.

Les voies se terminant en impasse doivent être évitées. À défaut, elles seront aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour, une plateforme de retournement doit être réalisée.

Sous réserve d'un intérêt et d'une possibilité technique, un prolongement par un cheminement piétonnier devra être proposé dans le cas d'une voirie en impasse.

#### ARTICLE N9 – DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX

##### **Eau**

Toute construction ou installation nouvelle, qui, par sa destination implique une utilisation d'eau potable, doit être alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes.

Lorsqu'elle ne peut s'effectuer par branchement sur une conduite de distribution d'eau potable, l'alimentation en eau de ces constructions, établissements, installations peut être



réalisée par des captages, forages ou puits particuliers à condition que le pétitionnaire fournisse les preuves que l'eau est potable, conformément à la législation en vigueur.

## **Assainissement**

### Eaux usées domestiques

Le branchement sur le réseau public d'assainissement est obligatoire pour toute construction ou installation conformément à l'article L. 1331-1 du Code de la Santé publique. Ce branchement respectera le règlement d'assainissement applicable sur le territoire de la commune.

Le système de collecte est de type séparatif, seules les eaux usées seront rejetées dans le réseau d'eaux usées. Les eaux pluviales, les eaux de pompes à chaleur, les eaux de vidange de piscine seront rejetées en puit perdu sauf impossibilité technique dûment justifiée. Dans ce dernier cas, le rejet pourra se faire dans le réseau d'eaux pluviales.

Conformément au zonage d'assainissement en vigueur annexé au PLU, en l'absence de réseau d'assainissement collectif, l'assainissement autonome est obligatoire conformément à la législation en vigueur. Tout permis de construire doit être accompagné d'un descriptif précis du dispositif d'assainissement autonome prévu et de sa compatibilité avec les caractéristiques du sol et du sous-sol.

Si la construction ou l'installation se trouve dans une zone où à terme l'assainissement collectif est prévu, zonage en assainissement collectif futur, en l'absence provisoire de réseau d'assainissement les dispositifs d'assainissement autonome devront pouvoir se court-circuiter pour permettre le branchement direct des eaux usées sur le futur réseau.

### Eaux usées non domestiques

Les installations, ouvrages, travaux et activités réalisés à des fins non domestiques émettant des déversements, écoulements, rejets, même non polluants, sont soumis à autorisation ou à déclaration (article 10, Loi sur l'eau du 3 janvier 1992 - décret 93.743).

Le système de collecte est de type séparatif, seules les eaux usées seront rejetées dans le réseau d'eaux usées. Les eaux non polluées (eau de refroidissement de climatisation...) seront rejetées dans le réseau d'eaux pluviales.

Pour mémoire, les eaux usées non domestiques ne peuvent être introduites dans le réseau public d'assainissement qu'avec l'autorisation expresse de la (ou des) collectivité(s) à laquelle appartiennent les ouvrages qui seront empruntés par les eaux usées avant de rejoindre le milieu naturel (réseaux, station d'épuration), Code Santé publique, article L 1331-10. Leur déversement dans le réseau et en station doit donner lieu à une étude d'acceptabilité et le cas échéant à une convention bi ou tripartite : commune (et son gestionnaire), organisme intercommunal (et son gestionnaire) et l'intéressé (industriel ou autre).

### Eaux pluviales

Sauf interdiction liée à la prise en compte des risques ou impossibilité technique démontrée, les eaux pluviales devront être prioritairement gérées sur chaque parcelle bâtie par la réalisation d'un dispositif de stockage, complété par un dispositif d'infiltration dans le sol si les conditions pédologiques et la configuration des lieux le permettent. Le dimensionnement de l'ouvrage de stockage sera proportionnel aux surfaces imperméabilisées.

Les eaux pluviales excédentaires, après stockage et le cas échéant infiltration, peuvent être rejetées dans le réseau collecteur lorsqu'il existe, après accord du gestionnaire de réseaux et

des éventuels débits de fuite prévus à cet effet.

En aucun cas, les eaux pluviales, même en surverse partielle, ne doivent être déversées dans le réseau d'eaux usées.

### **Autres réseaux**

Dans un intérêt esthétique les réseaux d'électricité et de téléphonie (extensions ou raccordements) seront enterrés, sauf impossibilité technique.

Il est recommandé de prévoir, pour toute nouvelle construction, la mise en place des fourreaux nécessaires au passage de la fibre optique.

■ ■ ■ **TITRE V : ANNEXES**





▪ **ANNEXE n°1 – Liste des emplacements réservés**



Numéro	Localisation	Objet	Bénéficiaire	Superficie (m <sup>2</sup> )
<b>ER n°1</b>	Les Combes	Création d'une aire de retournement (collecte OM)	Commune de Port-sur-Saône	605 m <sup>2</sup>
<b>ER n°2</b>	Les Combes / avenue Pasteur	Création d'une sortie sur la RN19	Commune de Port-sur-Saône	420 m <sup>2</sup>
<b>ER n°3</b>	Saint-Valère/ Rue de la Creuse	Elargissement de la voirie	Commune de Port-sur-Saône	60 m <sup>2</sup>
<b>ER n°4</b>	La Maladière/ Prés Germaux	Connexion modes doux entre le projet de passerelle et le réseau viaire existant	Commune de Port-sur-Saône	430 m <sup>2</sup> 960 m <sup>2</sup>
<b>ER n°5</b>	Champs Challot	Création d'une connexion viaire entre le lotissement de Champs Challot et la RN19	Commune de Port-sur-Saône	2 100 m <sup>2</sup>




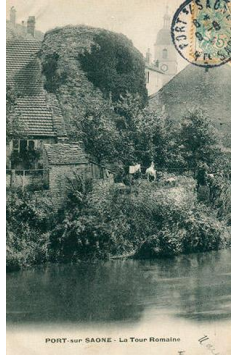
▪ **ANNEXE n°2 – Liste des éléments bâtis et paysagers identifiés au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme**



Eléments bâtis identifiés au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme

17 éléments bâtis sont identifiés sur le règlement graphique :



Numéro	Localisation et nature de l'élément	Photographie	Description
EPP n°1	Centre-bourg <b>Fresque des Droits de l'Homme</b>		Depuis novembre 1990, la place de l'église de Port-sur-Saône est métamorphosée par la fresque murale, peinte par Agnès Tiry et J.C.Breton, juste derrière le Monument aux Morts édifié au lendemain de la guerre 1914-1918.  Les portraits de couleur sépia et noir sont inspirés de Michel - Ange selon une formule de trompe l'œil d'origine italienne. En fait ce sont des toiles encollées, ce qui leur donne une certaine originalité.
EPP n°2	Centre-bourg <b>Ancienne ruine de l'église / Prieuré</b>		Vers 1020, Otte-Guillaume, comte de Bourgogne, fonde deux prieurés : un premier à Vaux-sur-Poligny (Jura) et un second à Port-sur-Saône. Les bâtiments conventuels actuels sont des vestiges du 16e siècles. Les ruines de l'ancienne église sont encore visibles. Le cloître a totalement disparu (la présence de cet espace reste en suspens). D'après le témoignage oral du propriétaire, des souterrains reliaient le prieuré au presbytère et au château par un tunnel qui passait sous la rivière. Le départ de ces souterrains se situerait en bas de l'escalier principal qui permet d'accéder aux ruines. Une ancienne porte de ville dite médiévale était



			adossée contre un bâtiment du prieuré.
<b>EPP n°3</b>	Centre-bourg <b>Croix de l'ancien cimetière</b>		Croix en pierre
<b>EPP n°4</b>	Centre-bourg <b>Lavoir</b>		



<p><b>EPP n°5</b></p>	<p>Centre-bourg <b>Le Pont</b></p>	 	<p>La traversée de la rivière fut de tout temps un enjeu majeur à Port-sur-Saône. Ce pont permettait d'assurer la continuité des grandes routes comme ui traversaient la région ainsi que la perceptic ts péages, très lucratifs pour les seigneurs loca</p> <p>Au Moyen Age, un pont en deux parties est construit, reliant les deux rives, entrecoupé par l'île où était érigé un château. En 1734, le pont s'effondre ; un bac est installé our assurer la liaison entre les deux rives, .Cette situation ne va pas perdurer très longtemps : pour y remédier, les autorités locales font appel à Jean Querret, ingénieur des Ponts et Chaussées. En 1735, il a piloté les travaux de reconstruction du grand pont de Gray ; fort de cette expérience, il va rebâtir le pont de Port-sur-Saône, en modifiant notamment le nombre des arches soutenant l'édifice. Les travaux s'étendent de 1750 à 1758.</p>
<p><b>EPP n°6</b></p>	<p>Centre-bourg <b>Ruine de l'ancien château / Tour</b></p>	 	



<p><b>EPP n°7</b></p>	<p>Saint-Valère <b>Lavoir de Saint Valère</b></p>		<p>En 1899, le conseil municipal décide la construction d'un lavoir public, rue de Remaucourt ; l'architecte Humbaire est chargé de sa réalisation.</p>
<p><b>EPP n°8</b></p>	<p>Saint-Valère <b>Croix de chemin</b></p>		<p>Croix de chemin en pierre</p>







<p><b>EPP n°9</b></p>	<p>Le Magny <b>Croix de chemin</b></p>		<p>Croix de chemin en pierre</p>
<p><b>EPP n°10</b></p>	<p>Le Magny <b>Croix de chemin</b></p>		<p>Croix de chemin en pierre</p>

<p><b>EPP n°11</b></p>	<p>Centre-bourg <b>Statue Saint-Antoine</b></p>		<p>Statue en bois</p>
<p><b>EPP n°12</b></p>	<p>Centre-bourg <b>Lavoir</b></p>		<p>Lavoir en pierre</p>
<p><b>EPP n°13</b></p>	<p>Centre-bourg <b>Croix de chemin</b></p>		<p>Cette croix est érigée en 1718 sur le premier pont en bois enjambant la Saône. Elle a été construite par André Pellegier-Balmând .Il est responsable de la perception des droits de péage du pont. Lors de la reconstruction du pont, la croix est déplacée et installée à son emplacement actuel. Elle a été légèrement décalée quand la maison Risch est démolie.</p>

			
<p><b>EPP n°14</b></p>	<p>Centre-bourg <b>Entrée du cimetière</b></p>		<p>En 1854, le conseil municipal décide de construire un nouveau cimetière. Alors situé rue de l'Église, près de l'ancienne église, le cimetière n'était plus adapté et ne répondait plus aux normes de salubrité publique demandées par la préfecture.</p> <p>Un arrêté préfectoral du 6 mars autorise la commune à acquérir un terrain pour y installer le futur cimetière ; le conseil municipal achète donc des parcelles de terre, route de Villers. Le maire charge l'architecte Jean-Baptiste Pambet du projet de construction qui inclut un oratoire dans son enceinte. Dans un premier temps, le 8 juillet 1854, il remet au maire les plans, un mémoire explicatif et un devis.</p>
	<p><b>Croix centrale du cimetière</b></p>		<p>En 1861, la commune fait construire une croix au centre du cimetière sous la responsabilité de l'architecte</p>

<p><b>EPP n°15</b></p>			<p>Servas. L'adjudication des travaux a lieu en mars ; outre la construction de la croix, le conseil demande aussi la reconstruction du mur de l'ancien cimetière. Les travaux sont attribués aux entrepreneurs François Reuchet et Antoine Bondy.</p>
<p><b>EPP n°16</b></p>	<p><b>Croix de chemin – Croix St Roch</b></p>		<p>Croix de chemin en pierre</p>

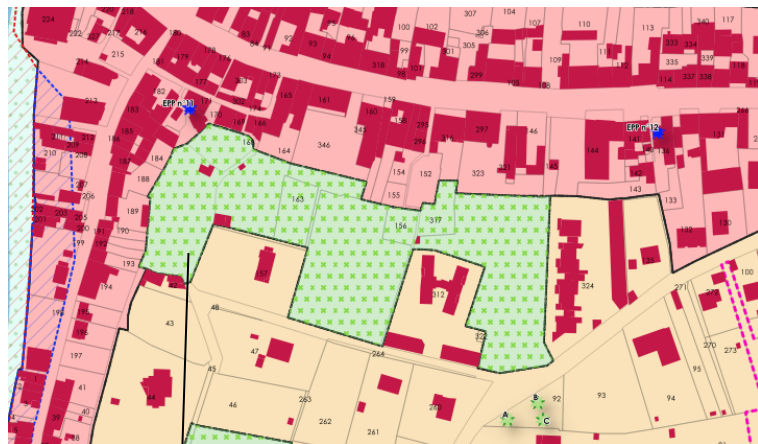
<p><b>EPP n°17</b></p>	<p><b>Vierge</b></p>		<p>Vierge située sur la parcelle BK n°122</p>
<p><b>EPP n°18</b></p>	<p><b>Hôtel de la Paix – rue Jean Bogé</b></p>		<p>Hôtel de la Paix datant de 1588</p>

<b>EPP n°19</b>	<b>Bâtiment abritant la Lyre portusienne</b>		<p>Cet édifice répond aux mêmes caractéristiques techniques, historiques et patrimoniales que l'auberge de la jeunesse et l'école St Valère, protégés au titres des Monuments Historiques.</p>
<b>EPP n°20</b>	<b>Chapelle Saint-Valère</b>		<p>Saint-Valère Archidiacre de Langres, torturé par les vandales de Crochus, fut décapité le 22 octobre 411. Les chrétiens inhumèrent son corps à l'endroit même de son martyre et plus tard, l'évêque de Langres fit construire en ce lieu une église qui devint célèbre dans tout le pays à cause des nombreux miracles qui s'y opéraient.</p> <p>Cette basilique ayant disparu, elle fut remplacée en 1845 par la chapelle actuelle où se trouve le portrait en pied de Saint-Valère.</p> <p>En 1989 des travaux de restauration ont été entrepris et en 1996 la chapelle a été désacralisée pour aujourd'hui être utilisée comme lieu culturel.</p>

<p><b>EPP n°21</b></p>	<p><b>Écluse et maison éclusière</b></p>		<p>Le site d'écluse est édifié en 1881 dans le cadre des travaux de jonction entre la branche sud du canal de l'Est et la Saône à Corre.</p> <p>L'ingénieur en chef en charge des travaux, Gustave Bouvaist, dresse les plans de l'écluse et de la maison attenante le 31 octobre 1876</p> <p>Les portes de l'écluses sont changées en 1902 à la demande des ingénieurs du Service spécial de la Saône. Elles sont réalisées par la Société anonyme des forges de Franche-Comté à Besançon.</p>
------------------------	------------------------------------------	------------------------------------------------------------------------------------	-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

- Éléments paysagers identifiés au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme

**5 secteurs paysagers et plusieurs arbres remarquables** ont été identifiés au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme :

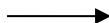


La Place Saint-Antoine et les jardins particuliers « rue du Tertre »

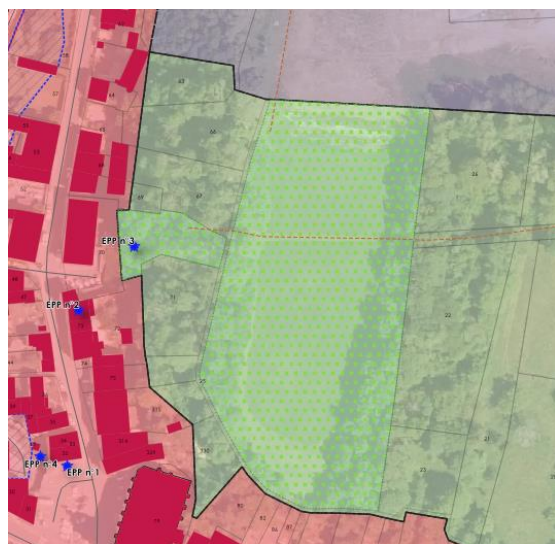




Jardins particuliers – rue Jean Boge/av. Paul et André Lyautey



Jardin de la Cité Bon Secours et ancien castrum du village



**Secteurs boisés – zone d’activités de « La Mognotte »**



**Arbres remarquables – rue du Tertre / Avenue Paul et André Liautey**

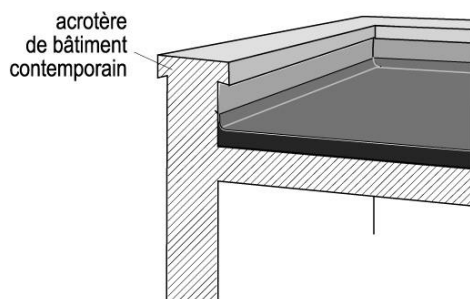


**Alignement d'arbres** - *doublément alignement d'arbres de l'écluse au pont et alignement d'arbres entre le port et la mairie*



▪ **ANNEXE n°3 – Lexique**

▪ **Acrotère**



Un acrotère est le prolongement du mur de façade jusqu'à la toiture-terrasse

Source : Google Photos

▪ **Affouillement**

Creusement.

▪ **Annexe**

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

Il est précisé que l'annexe est nécessairement située sur la même unité foncière que la construction principale à laquelle elle est liée fonctionnellement et peut être accolée ou non.

▪ **Bahut**

Mur de faible hauteur qui supporte par exemple un pan de bois, une grille ou une clôture.

▪ **Bâtiment**

Un bâtiment est une construction couverte et close.

Un bâtiment constitue un sous-ensemble de la notion de construction. Il est réalisé en élévation et peut comprendre un sous-sol. Il est impérativement couvert par une toiture et doté de systèmes de fermeture en permettant une clôture totale. Ne peuvent donc être considérées comme relevant de la définition du bâtiment les constructions qui ne sont pas closes en raison :

- soit de l'absence totale ou partielle de façades closes;
- soit de l'absence de toiture;
- soit de l'absence d'une porte de nature à empêcher le passage ou la circulation (de type galerie), et n'ayant pas pour seul but de faire artificiellement considérer une pièce comme non close.

- **Changement de destination**

Modification de l' affectation d' un bâtiment ou d' un terrain.

Il y a changement de destination lorsqu' il y a passage de l' une à l' autre des 5 destinations différentes codifiées à l' article R.151-27 du Code de l' urbanisme.

- **Coefficient de pleine terre**

Le coefficient de pleine terre est le rapport entre la surface constituée de pleine terre et la superficie totale du terrain.

- **Coefficient d'imperméabilisation**

Rapport entre les surfaces imperméabilisées (cf. lexique) et la superficie totale du terrain.

- **Construction**

Une construction est un ouvrage fixe et pérenne, comportant ou non des fondations et générant un espace utilisable par l'Homme en sous-sol ou en surface.

- **Construction existante**

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

- **Emprise au sol**

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.

Ces dispositions ne concernent pas :

- les parties enterrées de la construction
- les piscines
- les stationnements souterrains, qu'ils soient enterrés ou semi-enterrés, sous réserve que la partie non enterrée ne dépasse pas une hauteur de 1 mètre maximum du terrain après travaux
- les éléments extérieurs de façade tels que les balcons s'ils ne prennent pas appui au sol
- les terrasses ou partie des constructions d'une hauteur inférieure à 1 mètre
- l'emprise des murs de soutènement, des murs de clôture et des murs de toutes natures qui ne sont pas partie intégrante d'un bâtiment.

- **Exhaussement**

Action de surélever un terrain par ajout de terre.

- **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.

## Annexe – Lexique

### ▪ **Façade**

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

### ▪ **Faitage**



Source : Google photos

Ligne de jonction supérieure de deux pans de toiture inclinés ou limite supérieure d'une toiture.

### ▪ **Gabarit**

Le gabarit désigne l'ensemble des plans verticaux, horizontaux ou obliques constituant la forme extérieure de la construction. Il résulte de la combinaison des règles de hauteur, de prospects et d'emprise au sol.

### ▪ **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 faitage 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.

### ▪ **Limites séparatives**

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

### ▪ **Local accessoire**

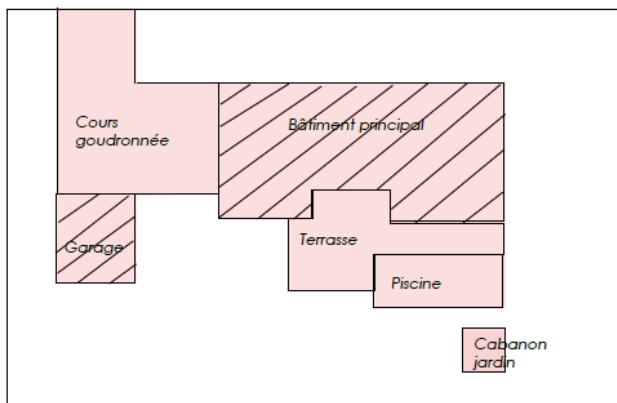
Le local accessoire fait soit partie intégrante d'une construction principale, soit il en constitue une annexe, soit une extension. Il est indissociable du fonctionnement de la construction principale.

### ▪ **Logement intermédiaire (ou semi-collectif)**

L'habitat intermédiaire ou semi-collectif est une forme urbaine intermédiaire entre la maison

individuelle et l'immeuble collectif. Il se caractérise principalement par un groupement de logements superposés avec des caractéristiques proches de l'habitat individuel : accès individualisé aux logements et espaces extérieurs privatifs pour chaque logement. **Annexe – Lexique**

#### ▪ **Surfaces imperméabilisées**



Exemples de surfaces prises en compte dans le calcul d'imperméabilisation

Est considérée comme surface imperméabilisée toute surface qui ne laisse pas pénétrer les eaux de pluie. Sont donc comptées dans les surfaces imperméables toutes les constructions ; les piscines ; les terrasses ; les voies d'accès .... Etc.

Toutefois, les toitures, les aires de stationnement et les voies d'accès ne sont pas comptabilisées dans les surfaces imperméabilisées si elles sont végétalisées ou réalisées en matériaux perméables.

#### ▪ **Réhabilitation**

Travaux d'amélioration générale, ou de mise en conformité avec les normes en vigueur : normes de confort électrique et sanitaire, chauffage, isolation...etc. La réhabilitation peut conforter un changement de destination de l'ouvrage.

#### ▪ **Toiture végétalisée**

Le principe de la toiture végétalisée consiste à recouvrir d'un substrat végétalisé un toit plat ou à faible pente. C'est une caractéristique architecturale fréquente d'un bâtiment durable.

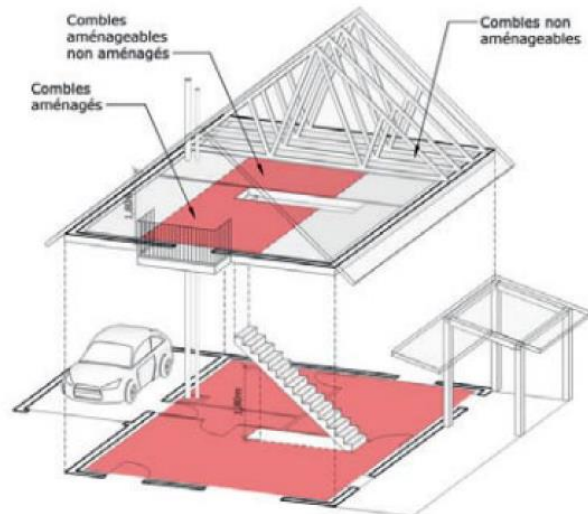
Les toitures végétalisées doivent assurer un rôle dans la performance énergétique du bâtiment, la recherche de qualité environnementale, la gestion des eaux pluviales ou la limitation des émissions de gaz à effet de serre.

#### ▪ **Surface de plancher**

La surface de plancher de la construction est égale à la somme des surfaces des planchers de chaque niveau clos et couvert, 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.



Source : Google photos

- **Voies ou emprises publiques**

La voie publique s'entend comme l'espace ouvert à la circulation publique, qui comprend la partie de la chaussée ouverte à la circulation des véhicules motorisés, les itinéraires cyclables, l'emprise réservée au passage des piétons, et les fossés et talus la bordant. L'emprise publique correspond aux espaces extérieurs ouverts au public qui ne répondent pas à la notion de voie ni d'équipement public.



**ANNEXE n°4 – Construire en terrain argileux – La réglementation et les bonnes pratiques**



# Construire en terrain argileux

La réglementation et  
les bonnes pratiques



Juin 2021

## VOUS ÊTES CONCERNÉ SI...

Votre terrain est situé en zone d'exposition moyenne ou forte\* et :

- ✓ vous êtes professionnel de l'immobilier, de la construction, de l'aménagement;
- ✓ vous êtes notaire, assureur, service instructeur des permis de construire...;
- ✓ vous êtes particulier qui souhaitez vendre ou acheter un terrain non bâti constructible;
- ✓ vous êtes un particulier qui souhaitez construire une maison ou ajouter une extension à votre habitation.

L'article 68 de la loi n° 2018-1021 du 23 novembre 2018 (loi ELAN) portant sur l'évolution du logement, de l'aménagement et du numérique met en place un dispositif pour s'assurer que les techniques de construction particulières, visant à prévenir le risque de retrait gonflement des argiles, soient bien mises en œuvre pour les maisons individuelles construites dans les zones exposées à ce risque.

\* Actuellement le zonage est disponible uniquement pour la métropole.

## DEPUIS LE 1<sup>ER</sup> OCTOBRE 2020



**L'étude géotechnique préalable est obligatoire quand...**

### Vous vendez un terrain constructible

- ✓ **Vous devez fournir à l'acheteur cette étude préalable** annexée à la promesse de vente ou, à défaut de promesse, à l'acte authentique de vente. Elle restera annexée au titre de propriété du terrain et suivra les mutations successives de celui-ci. **Point de vigilance: son obtention doit être anticipée.**

### Vous achetez un terrain constructible

- ✓ **Le vendeur doit vous fournir cette étude préalable** qui sera annexée à la promesse de vente ou, à défaut de promesse, à l'acte authentique de vente.

### Vous faites construire une maison individuelle

- ✓ **Avant toute conclusion de contrat (construction ou maîtrise d'œuvre), vous devez communiquer au constructeur, cette étude préalable.**  
Le contrat indiquera que le constructeur a reçu ce document.



### L'étude géotechnique de conception ou les techniques particulières de construction sont au choix lorsque...

Vous faites construire une ou plusieurs maisons individuelles ou vous ajoutez une extension à votre habitation

- ✓ Avant la conclusion de tout contrat ayant pour objet des travaux de construction, vous pouvez :
  - soit **transmettre l'étude géotechnique de conception** au constructeur de l'ouvrage (architecte, entreprise du bâtiment, constructeur de maison individuelle...);
  - soit **demander au constructeur de suivre les techniques particulières de construction** définies par voie réglementaire.



Vous êtes constructeur ou maître d'œuvre de tout ou partie (extension) d'une ou plusieurs maisons

- ✓ Vous êtes tenu :
  - soit de **suivre les recommandations de l'étude géotechnique de conception** fournie par le maître d'ouvrage ou que vous avez fait réaliser en accord avec le maître d'ouvrage;
  - soit de **respecter les techniques particulières de construction** définies par voie réglementaire.

### CAS PARTICULIER

**Le contrat de construction de maison individuelle (CCMI),** visé à l'art L 231-1 du Code de la construction et de l'habitation (CCH), précise les travaux d'adaptation au sol rendus nécessaires pour se prémunir du risque de retrait-gonflement des argiles (techniques particulières de construction par défaut ou recommandations énoncées dans l'étude géotechnique de conception).

## LE RETRAIT-GONFLEMENT DES ARGILES



### Les conséquences sur le bâti

- ✓ Lorsqu'un sol est argileux, il est **fortement sensible aux variations de teneur en eau.**



Ainsi, il se **rétracte** lorsqu'il y a évaporation en période sèche...



... et **gonfle** lorsque l'apport en eau est important en période pluvieuse ou humide...

Il s'agit du **phénomène de retrait-gonflement des argiles**.

**Ces fortes variations de teneur en eau dans le sol, créent des mouvements de terrain différentiels sous les constructions.**

✓ Certains facteurs peuvent aggraver ce phénomène, comme la présence de végétation ou le mauvais captage des eaux (pluviales ou d'assainissement). Ces mouvements de terrain successifs peuvent perturber l'équilibre des ouvrages, **affecter les fondations**, et créer des **désordres** de plus ou moins grande ampleur sur les fondations et en surface (fissures, tassements, etc.), pouvant dans les cas les plus graves rendre la maison inhabitable.

**C'est pour cela que les constructions en terrain argileux doivent être adaptées à ce phénomène.**

✓ Pour en savoir plus sur le phénomène de retrait-gonflement des argiles, un dossier thématique est disponible via :

Ces désordres liés au retrait-gonflement des argiles peuvent être évités grâce à une bonne conception de la maison. C'est l'objet de la nouvelle réglementation mise en place par la loi ELAN, qui impose de mettre en œuvre des prescriptions constructives adaptées dans les zones les plus exposées.

<https://www.georisques.gouv.fr>

**GÉORISQUES**

## VOTRE TERRAIN EST-IL CONCERNÉ ?



Exposition :

- faible
- moyenne
- forte

Cette **cartographie** définit différentes zones en fonction de leur degré d'exposition au phénomène de mouvement de terrain différentiel consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols argileux.

Le nouveau dispositif réglementaire s'applique uniquement dans les zones d'exposition moyenne et forte qui couvrent :

**48 %** du territoire  
**93 %** de la sinistralité

✓ La carte est disponible sur le site **GÉORISQUES**

[www.georisques.gouv.fr](http://www.georisques.gouv.fr)

✓ Il est également possible de télécharger la base de données cartographique à l'adresse suivante :

<https://www.georisques.gouv.fr/dossiers/argiles/donnees#/dpt>

## LES DIFFÉRENTES ÉTUDES GÉOTECHNIQUES



### L'étude géotechnique préalable: une obligation

Validité

**30** ans

Article R. 112-6  
du code de la  
construction et de  
l'habitation et  
article 1<sup>er</sup> de l'arrêté  
du 22 juillet 2020

#### Attention

Une étude géotechnique unique, établie dans le cadre de la vente d'un terrain divisé en lots, peut être jointe au titre de propriété de chacun des lots dans la mesure où ces lots sont clairement identifiés dans cette étude.

Cette étude est obligatoire pour tous vendeurs de terrain non bâti constructible situé en zone argileuse d'aléa moyen ou fort.

#### À quoi sert l'étude géotechnique préalable ?

Elle permet aux acheteurs ayant pour projet la réalisation d'une maison individuelle de bénéficier d'une première analyse des risques géotechniques liés au terrain, en particulier le risque de mouvement de terrain différentiel consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols.

#### Que contient cette étude géotechnique préalable ?

Elle comporte une enquête documentaire du site et de ses environnants (visite du site et des alentours) et donne les premiers principes généraux de construction. Elle est complétée, en cas d'incertitude, par des sondages géotechniques.

#### Quelle est sa durée de validité ?

Elle est de 30 ans.

#### Qui paie cette étude géotechnique ?

Elle est à la charge du vendeur.







## L'étude géotechnique de conception

**Le constructeur a le choix entre :**

- ✓ les recommandations de l'étude géotechnique de conception fournie par le maître d'ouvrage ou celle que le constructeur fait réaliser en accord avec le maître d'ouvrage;
- ✓ ou le respect des techniques particulières de construction définies par voie réglementaire.

### À quoi sert l'étude géotechnique de conception ?

Elle est liée au projet. Elle prend en compte l'implantation et les caractéristiques du futur bâtiment et fixe les prescriptions constructives adaptées à la nature du sol et au projet de construction.

### Sur quoi est basée cette étude ?

Elle tient compte des recommandations de l'étude géotechnique préalable pour réduire au mieux les risques géotechniques, en particulier le risque de mouvement de terrain différentiel consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols.

Elle s'appuie sur des données issues de sondages géotechniques.

Elle fournit un dossier de synthèse qui définit les dispositions constructives à mettre en œuvre.

### Quelle est sa durée de validité ?

Elle est valable pour toute la durée du projet en vue duquel elle a été réalisée.

### Qui paie l'étude géotechnique de conception ?

Elle est à la charge du maître d'ouvrage.

Valable pour toute la durée du projet

Article R. 112-7 du code de la construction et de l'habitation et article 2 de l'arrêté du 22 juillet 2020

Lorsque, le maître d'ouvrage a choisi de faire réaliser une étude de conception liée au projet de construction du CCMI, elle peut être jointe au contrat à la place de l'étude préalable.



## CONSTRUIRE EN RESPECTANT LES DISPOSITIONS CONSTRUCTIVES...

---

Le **maître d'ouvrage** est la personne ou l'entreprise qui commande le projet.

Le **maître d'œuvre**, est la personne ou l'entreprise (architecte, bureau d'études...) chargée de la conception et du dimensionnement de l'ouvrage. Il peut assurer le suivi des travaux et la coordination des différents corps de métiers.

Le **constructeur**, est la personne ou l'entreprise qui construit.



Maître d'ouvrage



Maître d'œuvre



Constructeur



Si vous êtes **maître d'ouvrage** vous pouvez faire appel :

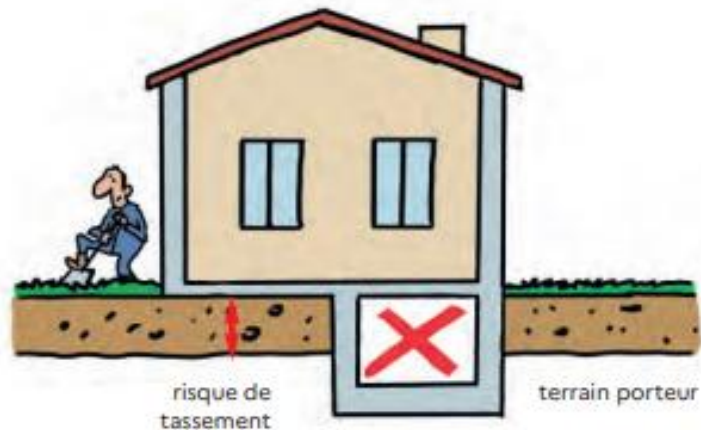
- ✓ soit à un **maître d'œuvre** qui vous proposera un contrat de maîtrise d'œuvre. Le maître d'œuvre (dont l'architecte) ne pourra pas participer, directement ou indirectement, à la réalisation des travaux. Il vous aidera simplement à choisir des entreprises avec lesquelles vous signerez des marchés de travaux, et pourra vous assister pendant le chantier ;
  - ✓ soit à un **constructeur** qui vous proposera un Contrat de Construction de Maison Individuelle (CCMI). Dans ce cas le constructeur assume l'intégralité des missions suivantes, à savoir celui de la maîtrise d'œuvre et de la construction. Le contrat apporte une protection particulière car le constructeur a l'obligation de vous apporter une garantie de livraison à prix et délai convenus.
-

toutes les constructions: renforcer les fondations

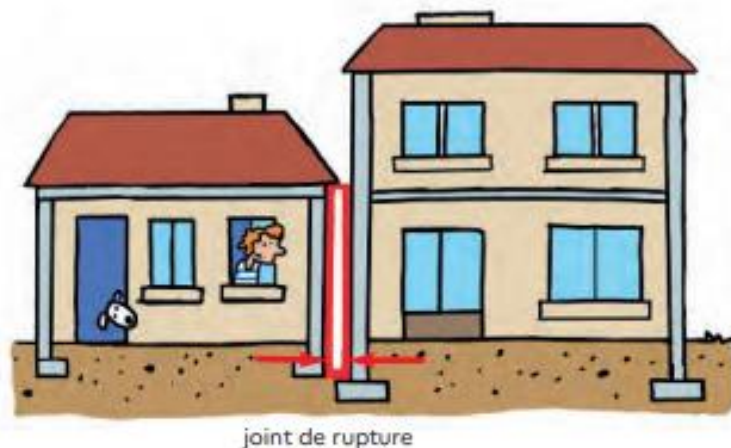
### Adapter les fondations

- ✓ Les fondations doivent être adaptées et suffisamment profondes (à minima 1,20 mètre en zone d'exposition forte et 0,80 mètre en zone d'exposition moyenne):
  - béton armé coulé en continu,
  - micro-pieux,
  - pieux vissés,
  - semelles filantes ou ponctuelles.

- ✓ Les sous-sols partiels sont interdits.

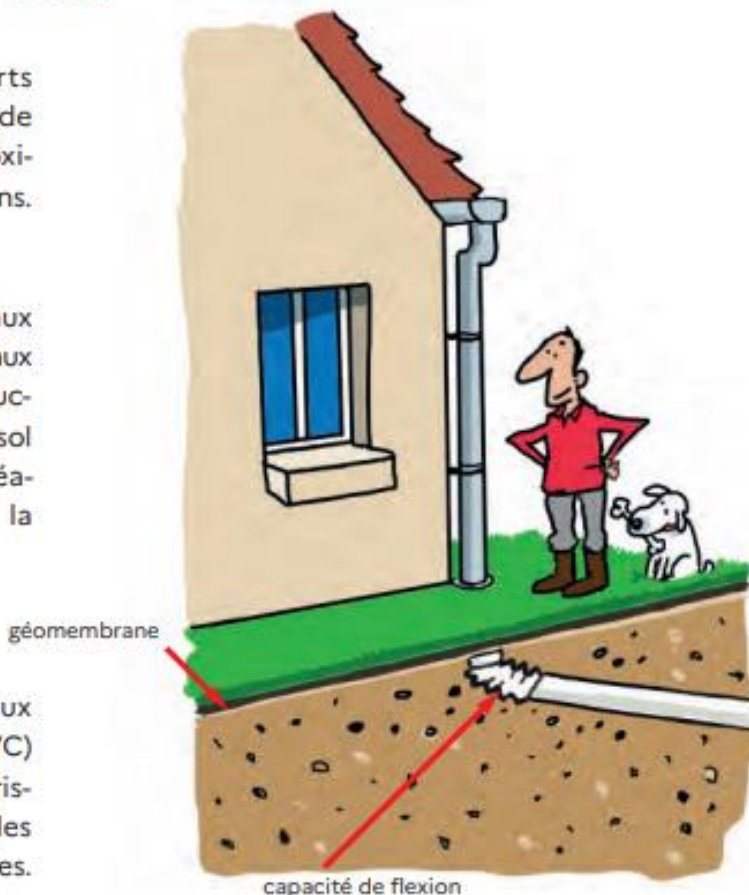


- ✓ Les fondations d'une construction mitoyenne doivent être désolidarisées.



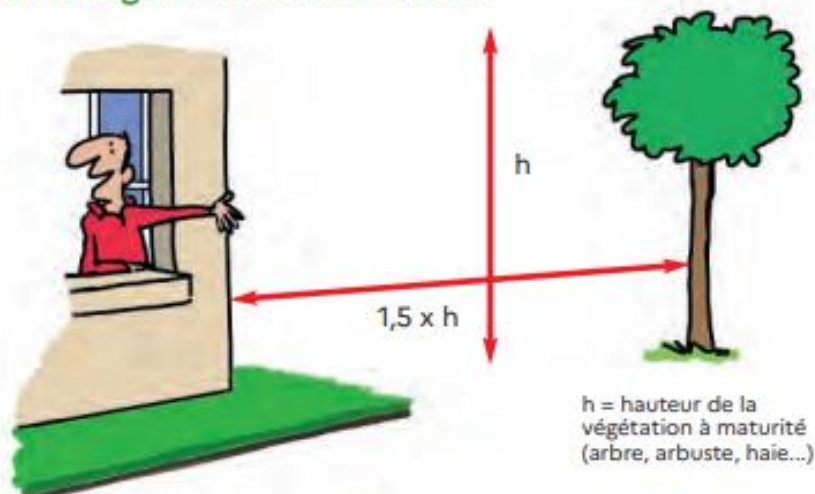
### Minimiser les variations de la teneur en eau du terrain avoisinant la construction

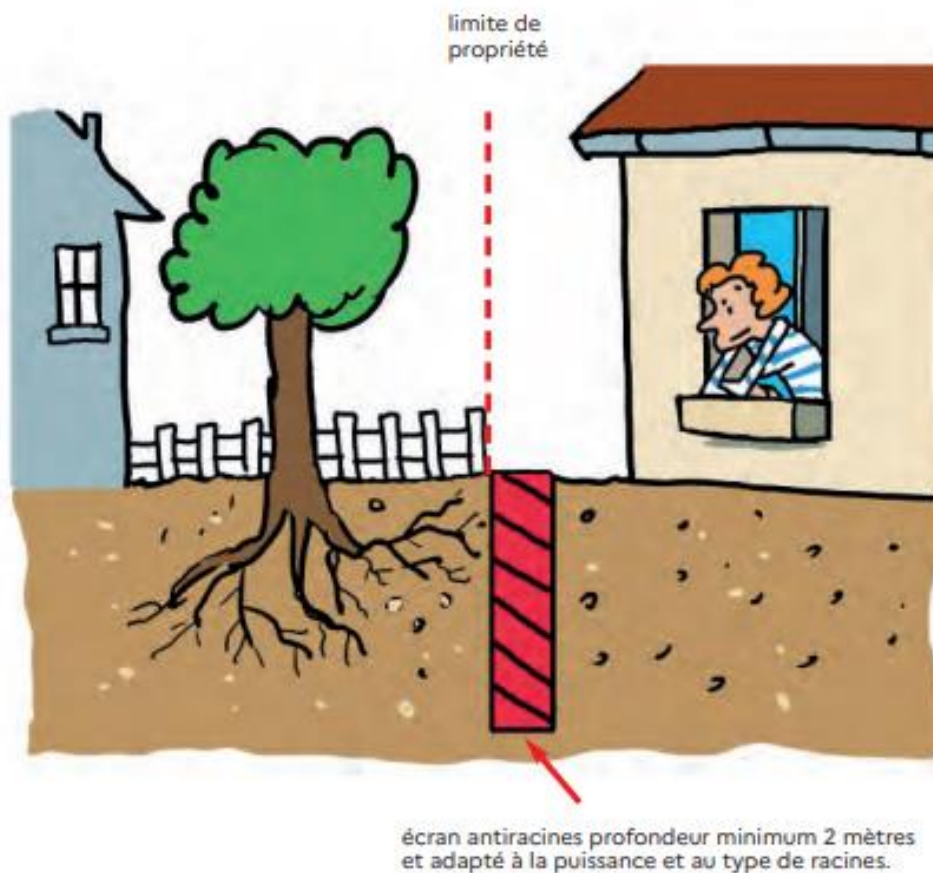
- ✓ Limiter les apports d'eaux pluviales et de ruissellement à proximité des constructions.
- ✓ Afin de garder un taux constant d'humidité aux abords de la construction, la surface du sol doit être imperméabilisée autour de la construction.
- ✓ Utiliser des matériaux souples (exemple PVC) pour minimiser les risques de rupture des canalisations enterrées.



### Limitier l'action de la végétation environnante

- ✓ Éloigner autant que possible la construction du champ d'action de la végétation.





- ✓ Si la construction ne peut être située à une distance suffisante des arbres, mettre en place un écran anti-racines, une solution permettant d'éviter la propagation des racines sous la construction, qui accentue la rétractation du sol.

### Quand ils existent, réduire les échanges thermiques entre le sous-sol de la construction et le terrain autour

- ✓ En cas de source de chaleur importante dans un sous-sol, il sera nécessaire de limiter les échanges thermiques entre le sous-sol de la construction et le terrain situé en périphérie. Ceci évite des variations de teneur en eau du terrain.

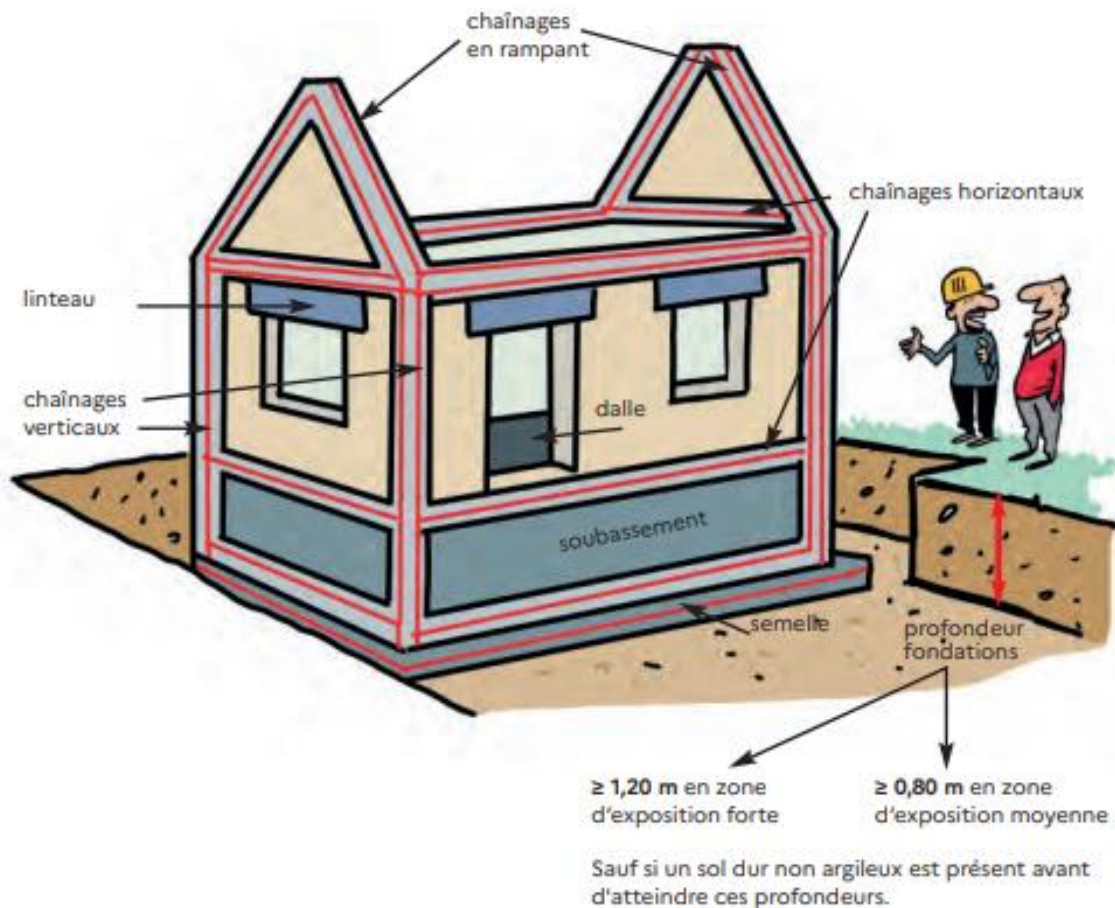
L'isolation du sous-sol peut-être l'une des solutions pour remédier à ce problème.

### Pour les constructions en maçonnerie et en béton

✓ Il sera également nécessaire de rigidifier la structure du bâtiment.

Un grand nombre de sinistres concernent les constructions dont la rigidité ne leur permet pas de résister aux distorsions provoquées par les mouvements de terrain.

La mise en œuvre de chaînages horizontaux et verticaux, ainsi que la pose de linteaux au-dessus des ouvertures permettent de minimiser les désordres sur la structure du bâtiment en le rigidifiant.



**ANNEXE n°5– Liste des essences végétales recommandées**

La liste ci-dessous est non exhaustive. Elle vise à fournir des recommandations concernant les essences d'arbustes et d'arbres autochtones en plantations de haies et bosquets.

Nom latin	Nom français	Sols bruns neutres	Sols hydromorphes et alluviaux	Sols à tendance acide	Sols à tendance calcaire	Essences mellifères
<b>Strate dominante de la haie ou du bosquet</b>						
Alnus glutinosa	<b>Aulne glutineux</b>		x			x
Carpinus betulus	<b>Charme</b>	x		x	x	
Castanea sativa	<b>Châtaigner</b>			x		x
Quercus robur	<b>Chêne pédonculé</b>	x	x	x	x	
Quercus pubescens	<b>Chêne pubescent</b>	x			x	
Quercus petraea	<b>Chêne sessile</b>	x	x	x	x	
Acer campestre	<b>Erable champêtre</b>	x	x	x	x	x
Acer platanoides	<b>Erable plane</b>				x	x
Acer pseudoplatanus	<b>Erable sycomore</b>	x	x	x	x	x
Fagus sylvatica	<b>Hêtre</b>			x	x	
Prunus avium	<b>Merisier</b>	x	x	x	x	x
Juglans regia	<b>Noyer commun</b>	x			x	
Populus nigra	<b>Peuplier noir</b>		x			
Tilia cordata	<b>Tilleul à petites feuilles</b>	x	x	x		x
Tilia platyphyllos	<b>Tilleul à grandes feuilles</b>	x			x	x

x : essence compatible avec le sol en place / (x) : essence pouvant accepter le sol en place



**Annexe – Liste essences végétales**

Nom latin	Nom français	Sols bruns neutres	Sols hydromorphes et alluviaux	Sols à tendance acide	Sols à tendance calcaire	Essences mellifères
<b>Etage d'accompagnement de la strate dominante</b>						
Sorbus aria	<b>Alisier blanc</b>	x			x	x
Sorbus torminalis	<b>Alisier torminal</b>	x	x	x	x	
Prunus padus	<b>Ceriser à grappes</b>		x	x		
Prunus mahaleb	<b>Cerisier de Sainte-Lucie</b>	x			x	
Sorbus domestica	<b>Cormier</b>	x	x		x	
Mespilus germanica	<b>Néflier</b>		x	x		x
Pyrus pyraster	<b>Poirier sauvage</b>	x			x	x
Malus sylvestris	<b>Pommier sauvage</b>	x			x	x
Prunus spinosa	<b>Prunellier</b>	x	x	x	x	x
Prunus domestica	<b>Prunier</b>	x		x	x	x
Salix sp	<b>Saule</b>					x
Salix caprea et pendula	<b>Saule Marsault</b>					x
Sorbus aucuparia	<b>Sorbier des oiseleurs</b>			x		

x : essence compatible avec le sol en place / (x) : essence pouvant accepter le sol en place

**Annexe – Liste essences véaétales**

Nom latin	Nom français	Sols bruns neutres	Sols hydromorphes et alluviaux	Sols à tendance acide	Sols à tendance calcaire	Essences mellifères
<b>Strate buissonnante</b>						
Amelanchier ovalis	<b>Amélanchier</b>				x	x
Rhamnus frangula	<b>Bourdaïne</b>		x	x		x
Buxus sempervirens	<b>Buis</b>	x			x	x
Lonicera xylosteum	<b>Camérisier à balais</b>	x			x	
Cornus mas	<b>Cornouïller mâle</b>				x	x
Cornus sanguinea	<b>Cornouïller sanguin</b>	x	x	x	x	x
Coronilla emerus	<b>Coronille</b>				x	
Rosa canina	<b>Eglantier</b>	x	x	x	x	
Euonymus europaeus	<b>Fusain d'Europe</b>	x	x	x	x	
Juniperus communis	<b>Genévrier commun</b>	x		x	x	
Ribes uva-crispa	<b>Groseïllier</b>	x	x	x	x	
Ilex aquifolium	<b>Houx</b>	(x)		x		
Rhamnus cartharticus	<b>Nerprun</b>	x	x		x	
Corylys avellana	<b>Noïsetier</b>	x		x	x	x
Sambucus racemosa	<b>Sureau à grappes</b>			x	(x)	x
Sambucus nigra	<b>Sureau noir</b>		x	x	x	
Ligustrum vulgare	<b>Troène commun</b>	x	x		x	
Viburnum lantana	<b>Viorne lantane</b>	x	(x)		x	
Viburnum opulus	<b>Viorne obier</b>	x	x	x		

x : essence compatible avec le sol en place / (x) : essence pouvant accepter le sol en place