

PLAN LOCAL D'URBANISME

Allerey-sur-Saône

MODIFICATION N°1

REGLEMENT

PIECE N°4

Vu pour être annexé à notre arrêté ou délibération en date de ce jour,		
Le Le Maire,		
Pour copie conforme		
Le Maire,		

Sommaire

<i>DISPOSITIONS GENERALES</i>	3
<i>DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES</i>	8
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA	9
SECTION I : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL	9
SECTION II : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL	10
SECTION III : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL	15
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB	16
SECTION I : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL	16
SECTION II : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL	17
SECTION III : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL	22
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UX	23
SECTION I : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL	23
SECTION II : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL	23
SECTION III : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL	27
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AU	28
SECTION I : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL	28
SECTION II : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL	29
SECTION III : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL	33
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AUX	34
SECTION I : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL	34
SECTION II : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL	34
SECTION III : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL	38
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 2AU	39
SECTION I : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL	39
SECTION II : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL	39
SECTION III : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL	40
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A	41
SECTION I : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL	41
SECTION II : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL	42
SECTION III : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL	45
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES N	46
SECTION I : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL	46
SECTION II : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL	46
SECTION III : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL	48

Dispositions générales

➔ **ARTICLE 1 : LE CHAMP TERRITORIAL DU PLU**

➔ **ARTICLE 2 : PORTEE DU REGLEMENT A L'EGARD D'AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DU SOL :**

1- les articles d'ordre public

2- dispositions du code de l'urbanisme édictant des règles de fond

➔ **ARTICLE 3 : DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES**

➔ **ARTICLE 4 : ADAPTATION MINEURES**

➔ **ARTICLE 5 : DISPOSITIONS DIVERSES**

➔ **ARTICLE 1 : LE CHAMPS TERRITORIAL DU PLU**

Le présent règlement s'applique à tout le territoire de **la commune d'Allerey-sur-Saône**.

➔ **ARTICLE 2 : PORTEE DU REGLEMENT A L'EGARD D'AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DU SOL :**

1- les articles d'ordre public

Sont et demeurent applicables sur le territoire communal les articles **R111-2, R111-4, R111-15 et R111-21**.

2- dispositions du code de l'urbanisme édictant des règles de fond

Les articles **L110 et L121-1 du Code de l'Urbanisme** qui déterminent les principes généraux d'équilibre entre l'aménagement et la protection, de développement durable et de mixité sociale et urbaine.

L'article **L111-2** relatif à l'interdiction d'accès à certaines voies.

L'article **L111-3** relatif à la reconstruction après sinistre.

Les périmètres visés à l'article **R123-13** qui ont des effets sur l'occupation et l'utilisation des sols, et qui sont reportés à titre d'information, sur les documents graphiques.

Les périmètres visés à l'article **R123-14**.

Les articles **L111-7 et s, L123-6 et L312-2** ainsi que l'article 7 de la loi n° 85-1496 du 31 décembre 1985 relative à l'aménagement foncier rural, sur le fondement desquels peut être opposé un sursis à statuer.

Les servitudes d'utilité publique conformément à l'article **L126-1 du Code de l'Urbanisme**. Elles sont répertoriées dans une annexe spécifique du présent dossier.

➔ **ARTICLE 3 : DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES**

Le Plan Local d'Urbanisme divise le territoire intéressé en **zones urbaines, zone à urbaniser, zones agricoles et zones naturelles**.

1 - Les **ZONES URBAINES** (repérées U au plan de zonage) correspondent aux 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 (R123-5). Elles comprennent :

- La **zone UA** : zone d'habitat ancien et d'activités compatibles.
- La **zone UAi** : zone d'habitat ancien et d'activités compatibles correspondant aux zones où des risques d'inondation de la Saône et de la Dheune existent.
- La **zone UB** : zone d'habitat récent et d'activités compatibles.
- La **zone UBi** : zone d'habitat récent et d'activités compatibles correspondant aux zones où des risques d'inondation de la Saône et de la Dheune existent.

- La **zone UAe et UBe** : zone spécifique pour les équipements publics.
- La **zone UX** : zone d'activités économique.
- La **zone UXi** : zone d'activités économique correspondant aux zones où des risques d'inondation de la Saône et de la Dheune existent.

2 - Les **ZONES A URBANISER** (repérées AU au plan de zonage) concernent les secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation (R123-6). Elles comprennent :

- La **zone 1AU** : zone naturelle dont la desserte en équipements à la périphérie immédiate de la zone existe et est suffisante, destinée à être urbanisée à court ou moyen terme dans les conditions du présent règlement. Les constructions y sont subordonnées à la réalisation des équipements de desserte. L'urbanisation des secteurs pourra se faire par la réalisation d'opérations d'aménagement d'ensemble portant sur la totalité ou une partie de ces zones dans les conditions fixées par le règlement et par les orientations d'aménagement édictées le cas échéant.
- La **zone 1AUx** : zone 1AU à vocation économique.
- La **zone 2AU** : zone naturelle peu ou non équipée, destinée à l'urbanisation à long terme de la commune. Elle a pour effet d'interdire pour le moment la construction, dans l'attente du moment opportun pour ouvrir ces espaces à l'urbanisation. Elle empêche d'hypothéquer un site potentiel, le maintenant intact et permet à la collectivité de poursuivre la réflexion sur le développement communal. L'ouverture à l'urbanisation d'une zone 2AU implique une modification du PLU, dès qu'un projet d'aménagement cohérent aura été élaboré et validé par le conseil municipal.

3 - Les **ZONES AGRICOLES**, (repérées A au plan de zonage) concernent les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles (R123-7). Elles comprennent :

- La **zone A** : zone agricole.
- La **zone Ai** : zone agricole où des risques d'inondation de la Saône et de la Dheune existent.
- La **zone Ag** destinée aux équipements gaziers
- La **zone Ah** : zone agricole à constructibilité limitée.

4 - Les **ZONES NATURELLES**, (repérées N au plan de zonage) concernent les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels (R123-8). Elles comprennent :

- La **zone N** : naturelle.
- La **zone Ni** : zone naturelle inondable
- La **zone Nj** : zone de jardins
- La **zone Nji** : zone de jardins inondable

5 - Les **ESPACES BOISES CLASSES** à conserver ou à créer sont soumis aux dispositions des articles L130.1 à L130.5 et R130.1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

6 - Les **EMPLACEMENTS RESERVES** aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts publics, repérés sur le plan, font l'objet d'une annexe qui précise, pour chacun d'eux, la destination, la superficie et le bénéficiaire de la réservation.

➡ **ARTICLE 4 : ADAPTATIONS MINEURES**

Conformément à l'article **L123-1 du Code de l'Urbanisme**, les règles et servitudes définies par un P.L.U. ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

Les dispositions des articles 3 à 13 des règlements de chacune des zones ne peuvent faire l'objet que d'adaptations mineures.

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

➡ **ARTICLE 5 : DISPOSITIONS DIVERSES**

1 - Les clôtures à l'exception des clôtures habituellement nécessaires à l'activité agricole ou forestière sont soumises à déclaration (article R 421-12) instituée par délibération municipale.

2 - Les occupations ou utilisations définies à l'article R 421-9 du Code de l'Urbanisme sont soumises à autorisation préalable ou à déclaration.

3 - Les travaux, installations et aménagements définis à l'article R 421-3 du Code de l'Urbanisme sont soumis à déclaration préalable.

4 - Les occupations ou utilisations définies à l'article R 421-19 du code de l'urbanisme sont soumises à la délivrance d'un permis d'aménager.

5 – Concernant le camping et le stationnement des caravanes (article R 111- 31) :

- Le stationnement de caravanes quelle qu'en soit la durée, en dehors des terrains aménagés peut être interdit par arrêté dans certaines zones.

- L'aménagement de terrains devant recevoir soit plus de vingt campeurs sous tente, soit plus de six tentes ou caravanes à la fois est soumis à autorisation et à classement déterminant le mode d'exploitation autorisé.

6 - L'implantation des habitations légères de loisirs est soumise à l'article R 111- 32 du Code de l'Urbanisme.

7 - Les éléments naturels ou bâtis à protéger identifiés sur les documents graphiques au titre de l'article L 123-1-5-7 du Code de l'Urbanisme sont dans le champ d'application du permis de démolir (art L 430-1 d du Code de l'Urbanisme).

8 - La DRAC demande que lui soient communiqués pour avis au titre de l'article R 111-3-2 du Code de l'Urbanisme tous les dossiers d'aménagement affectant le sous-sol dans les 4 types de zone affectée d'un seuil de surface permettant de hiérarchiser le potentiel archéologique sur le territoire communale.

Ces zones géographiques sont définies sur la carte archéologique présente dans le rapport de présentation.

- En application de l'article L 531-14 du Code du Patrimoine, les découvertes de vestiges archéologiques faites fortuitement à l'occasion de travaux quelconques doivent immédiatement être signalées au Maire de la commune, lequel prévient la Direction Régionale des Affaires Culturelles de Bourgogne – Service Régional de l'Archéologie (39 rue de la vannerie – 21000 Dijon ; Tel : 03.80.68.50.18

- Le décret n°2004-490 prévoit que : « les opérations d'aménagement, de constructions d'ouvrages ou de travaux qui, en raison de leur localisation, de leur nature ou de leur importance affectent ou sont susceptibles d'affecter des éléments du patrimoine archéologique ne peuvent être entreprises que dans le respect des mesures de détection et le cas échéant de conservation et de sauvegarde par l'étude scientifique ainsi que des demandes de modification de la consistance des opérations » (art.1)

- Conformément à l'article 7 du même décret, « ...les autorités compétentes pour autoriser les aménagements, ouvrages ou travaux...peuvent décider de saisir le Préfet de Région en se fondant sur les éléments de localisation du patrimoine archéologique dont elle a la connaissance. »

9 – Les démolitions sont soumises à permis de démolir dans la zone de protection des édifices classés ou inscrit (article L 430-1 c du Code de l'Urbanisme). En dehors de ces périmètres, le permis de démolir est institué par délibération municipale.

---oOo---

Dispositions applicables
aux zones

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA

Caractères et vocation de la zone :

La zone urbaine UA est constituée par l'ensemble des zones accueillant des constructions ancienne à usage d'habitation, de commerces ou d'activités non nuisantes sur la commune. Elle est composée de deux sous secteurs UAi et UAe spécifique pour les équipements publics.

Section I : Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

➔ ARTICLE UA 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Les exploitations agricoles.
- Les habitations légères de loisirs définies aux articles R 421-2 et R 421-9.
- Les constructions industrielles.
- Les parcs d'attraction.
- Les terrains aménagés de camping et caravaning, les parcs résidentiels de loisirs, les garages collectifs de caravanes et expositions ventes de caravanes.
- Les dépôts de ferrailles, de matériaux, de gravats, de déchets, d'épaves ainsi que les dépôts de véhicules.
- Les carrières.

Dans le secteur UAi, sont en plus interdites, les occupations et utilisations du sol visées par le règlement du PPRI.

Dans le secteur UAji, toutes les occupations ou utilisations du sol non mentionnées à l'article UA 2, sont interdites.

➔ ARTICLE UA 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

- Les constructions à usage d'hébergement hôtelier, de bureaux, de commerce, d'artisanat et d'entrepôt sont autorisées à condition :
 - De ne pas engendrer des nuisances (bruit, trépidations, odeurs, poussières, gaz, vapeurs) ou des pollutions de l'eau ou de l'air, les rendant incompatibles avec le caractère résidentiel de la zone et sous réserve de n'entraîner aucune nuisance ou insalubrité pouvant causer des dommages ou troubles importants aux personnes, aux biens et aux éléments naturels.
 - Que la SHON ne dépasse pas 250 m².
- L'adaptation, la réfection et l'extension des établissements agricoles, artisanaux et commerciaux existants, à condition de ne pas aggraver les nuisances de voisinage et d'altérer le caractère de la zone, en application de l'article R 111.2 du Code de l'Urbanisme.
- Le stationnement isolé de caravane à condition de respecter l'article R 111-40 du Code de l'Urbanisme.
- Les affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils soient destinés aux constructions et aménagements autorisés par le caractère de la zone.

- La reconstruction, après sinistre, avec maintien du recul existant est permise.

Dans le secteur UAi, les constructions, installations sont, en outre, admises à condition de respecter le règlement du PPRI.

Dans le secteur UAe seuls sont autorisés les installations techniques, les installations et travaux divers constituant des équipements publics ou y étant directement liés, ainsi que ceux qui sont nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

Section II : Conditions de l'occupation du sol

➡ **ARTICLE UA 3 : ACCES ET VOIRIE**

Accès

- Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile ou à défaut, une servitude de passage suffisante instituée par acte authentique ou par voie judiciaire.
- Les caractéristiques des accès publics ou privés doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte contre l'incendie, protection civile, ramassage des ordures ménagères. Ils doivent permettre de répondre aux besoins de la construction à édifier et l'emprise devra être en rapport avec la nature d'occupation ou d'utilisation du sol autorisée.
- Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celles de ces voies qui présenteraient une gêne ou un risque pour la sécurité des usagers, peut être interdit.

Voirie

- Les voies en impasse sans zone de retournement sont interdites. Elles présenteront des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie :

Dans le secteur UAi, les accès devront respecter le règlement du PPRI.

➡ **ARTICLE UA 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX**

Alimentation en eau potable

- Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution.
- Les installations présentant un risque particulier de pollution du réseau public d'eau potable par phénomène de retour d'eau doivent être équipées après le compteur d'un dispositif de déconnection.

Assainissement

- Toute construction doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement.

- En l'absence de réseau collecteur, ou en cas d'impossibilité technique de s'y raccorder, l'assainissement autonome est autorisé. Il devra être réalisé conformément à la réglementation en vigueur et sa mise en service est subordonnée à l'autorisation de l'autorité compétente. Par ailleurs, ce dispositif doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors service dans l'éventualité où les prescriptions du zonage d'assainissement nécessiteraient la mise en place d'un assainissement collectif.

Eaux pluviales

- Les eaux pluviales devront être recueillies et infiltrées sur le terrain de la construction sauf impossibilité technique, auquel cas les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir leur écoulement dans le réseau collecteur, s'il existe.
- Tout aménagement réalisé sur un terrain doit être conçu de façon :
 - d'une part à ne pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales et de source,
 - d'autre part à retarder et à limiter l'évacuation des eaux pluviales vers les exutoires de surface ou vers le réseau public ou privé d'eaux pluviales, par la réalisation d'aménagement ou d'ouvrages limitant le débit évacué de la propriété (stockage, bassins de retenues, puisard, etc...).

Ces aménagements sont à la charge exclusive du pétitionnaire, qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération projetée et au terrain qui la supportera.

Electricité et téléphone

- L'enfouissement des réseaux ou leur dissimulation sera demandé en fonction des possibilités techniques de réalisation.
- Tout transformateur ou appareil d'éclairage public, nouveau ou remis à neuf, sera aménagé de manière à ne pas nuire au paysage.

Déchets

- Dans le cadre d'une opération de création de deux logements ou plus, un espace de stockage des conteneurs à déchets est obligatoire.

Dans le secteur UAi, les réseaux de toute nature et équipements qui y sont liés devront respecter le règlement du PPRI.

➔ ARTICLE UA 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

➔ ARTICLE UA 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

- Les constructions doivent être implantées soit à l'alignement par le biais de la façade ou du pignon, soit avec un recul minimum de 3 mètres. Dans ce cas, l'alignement devra être recréé par un mur de clôture.
- L'extension des constructions, en prolongement de l'existant, est autorisée afin de conserver une forme volumétrique et architecturale régulière.

- **Le faîtage principal** des constructions à vocation d'habitation doit être perpendiculaire à l'axe de la voie. Cette disposition ne s'applique que sur la route départementale n° 5 dite de Chalon et sur la rue du Port à Chauvort conformément aux extraits de plan ci-dessous :

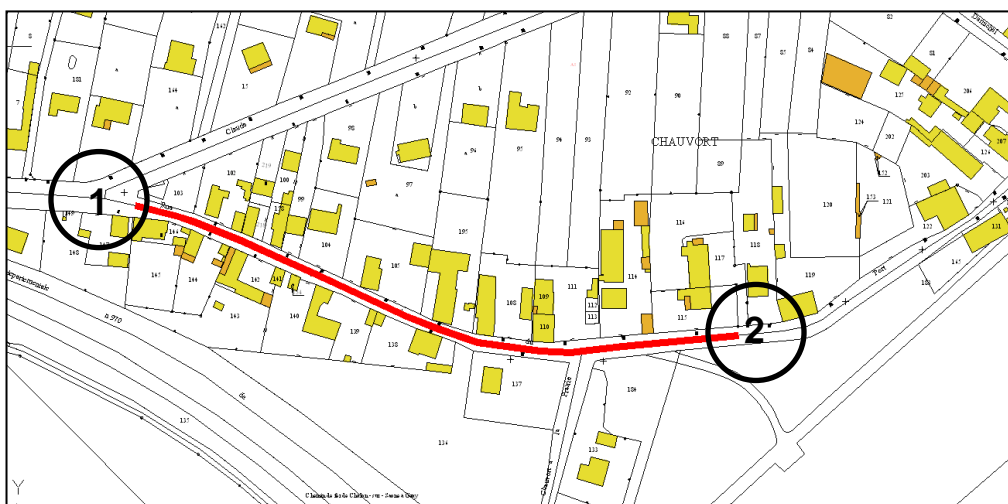
Route départementale n° 5 dite de Chalon



1 : Carrefour entre la RD 5 et la RD 970.

2 : Carrefour entre la RD 5 et les voies communale n° 5 (route de la Combe) et 6 (route de Baignant).

Rue du Port à Chauvort



1 : Carrefour entre la rue du Port et la rue Claude.

2 : A la parcelle cadastrée AI 118.

- Les espaces de stockage des conteneurs à déchets devront être situés à proximité d'une voie adaptée aux poids lourds.

Cet article ne s'applique pas pour les installations techniques, les installations et travaux divers constituant des équipements publics ou y étant directement liés, ainsi que ceux qui sont nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

➔ **ARTICLE UA 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

- Les constructions doivent être implantées soit en limite séparative, soit avec un recul minimum de 3 mètres par rapport aux limites séparatives.
- L'extension des constructions en prolongement de l'existant est autorisée afin de conserver une forme volumétrique et architecturale régulière.

Cet article ne s'applique pas pour les installations techniques, les installations et travaux divers constituant des équipements publics ou y étant directement liés, ainsi que ceux qui sont nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêts collectif.

➔ **ARTICLE UA 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Non réglementé.

➔ **ARTICLE UA 9 : EMPRISE AU SOL**

Dans les secteurs UAi l'emprise de l'ensemble des bâtiments devra respecter le règlement du PPRI.

➔ **ARTICLE UA 10 : HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS**

- La hauteur maximale autorisée des constructions est de **R+1+combles**.
- La hauteur maximale autorisée des annexes est de 3,50 mètres au faîtage.

Cet article ne s'applique pas pour les installations techniques, les installations et travaux divers constituant des équipements publics ou y étant directement liés, ainsi que ceux qui sont nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

➔ **ARTICLE UA 11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS**

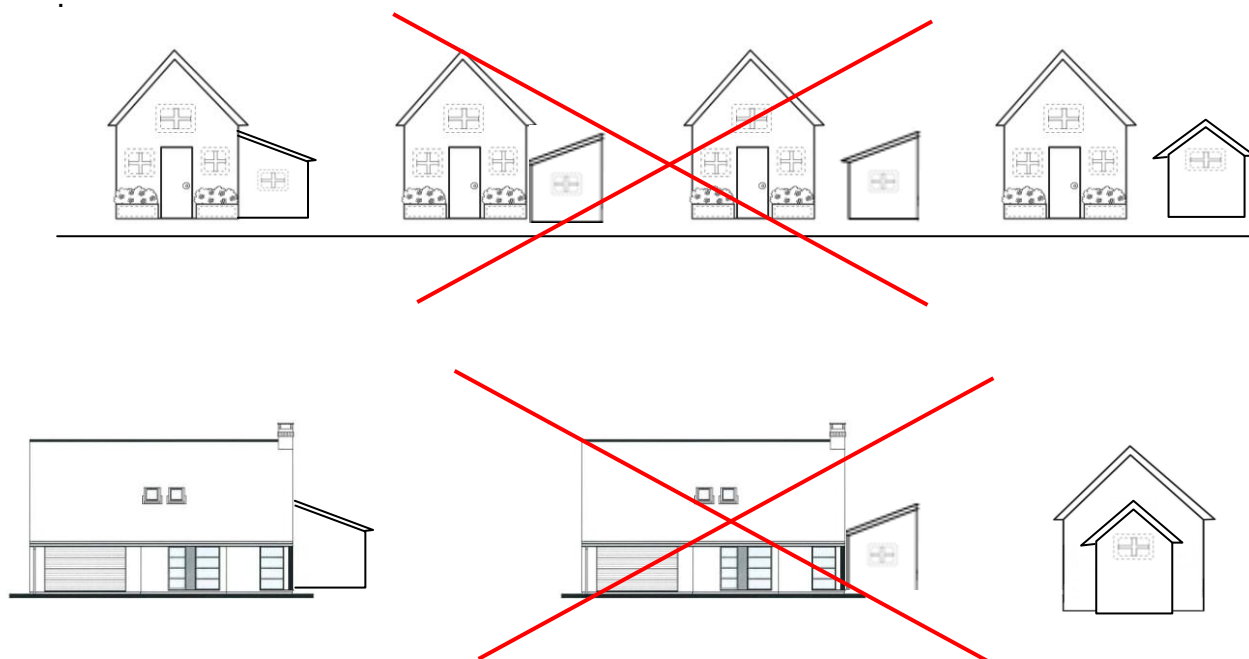
Généralités

- Les architectures étrangères à la région ou portant atteinte par leur aspect à l'environnement sont interdites (ex : chalet savoyard, mas provençal,...).
- Les extensions des constructions doivent être réalisées dans le même style que la construction principale. Cette disposition ne s'applique pas pour les vérandas.

Forme des toitures

- Les toitures des constructions à vocation d'habitation et d'hébergement hôtelier ainsi que les annexes isolées de plus de 20 m² doivent comporter deux pans avec une pente comprise entre 35° et 45°.
- Les toitures des bâtiments à vocation de bureaux, de commerce, d'artisanat et d'entrepôt doivent comporter une pente minimum de 9° (20 %).

- Les toitures des annexes doivent respecter les prescriptions des schémas ci-après :



Des dispositions différentes des règles ci-dessus seront possibles pour les serres, les vérandas ou lorsqu'elles résulteront d'une nécessité technique imposée par une architecture bioclimatique, l'usage d'énergies renouvelables ou des ressources naturelles et/ou de procédés techniques et dispositifs écologiques.

Matériaux et couleurs

➤ Façades :

- L'emploi sans enduit des matériaux destinés à être recouverts tels que les carreaux de plâtre, parpaings agglomérés, ... est interdit pour les façades et les murs de clôture.
- Les couleurs des enduits de façades devront correspondre à la palette de couleurs définies par le CAUE dans le document annexé au PLU.
- Les bardages métalliques doivent présenter un ton mat et se rapprocher de la couleur de l'environnement bâti (palette des tons pierre, beige, vert).

➤ Couverture :

- Les couleurs des couvertures des constructions à vocation d'habitation et d'hébergement hôtelier ainsi que les annexes, devront correspondre à la palette de couleurs définies par le CAUE dans le document annexé au PLU.
- Les couleurs des couvertures des constructions à vocation de bureaux, de commerce, d'artisanat et d'entrepôt devront se rapprocher de la palette de couleurs définies par le CAUE dans le document annexé au PLU.
- Pour les abris de jardin, le vert et le noir sont autorisés.

Clôtures

- La hauteur maximale des clôtures est de 2 mètres.
- La hauteur des murs de clôtures doit être comprise entre 1 et 2 mètres.

- Tant en bordure des voies qu'entre les propriétés, les clôtures (murs, haie végétale) doivent être conçues de manière à s'harmoniser (hauteur, couleur...) entre elles, avec la rue, les constructions existantes sur la propriété et dans le voisinage.
- Les clôtures à proximité immédiate des accès des établissements et carrefours des voies ouvertes à la circulation feront l'objet, sur avis du service gestionnaire de la voie, de prescriptions spéciales en vue d'assurer la visibilité et la sécurité de la circulation des véhicules et des piétons.

Divers

- Les coffrets liés à la desserte des réseaux devront être intégrés dans la clôture.
- Les inscriptions et enseignes publicitaires sont interdites au-dessus de l'égout des toitures.
- Les citernes de gaz, les composteurs, les espaces de stockage des conteneurs à déchets, les récupérateurs d'eau, les pompes à chaleur et climatiseurs doivent être dissimulés.

Dans les secteurs UAi et UAji, les clôtures devront respecter le règlement du PPRI.

Cet article ne s'applique pas pour les installations techniques, les installations et travaux divers constituant des équipements publics ou y étant directement liés, ainsi que ceux qui sont nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

➔ ARTICLE UA 12 : STATIONNEMENT DES VEHICULES

- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques et des voies privées susceptibles d'être affectées à la circulation publique.
- Les constructions à usage de bureaux, de commerce, d'artisanat et d'entrepôt présenteront une place de stationnement pour 50 m² de SHON.
- Les constructions à usage d'hébergement hôtelier présenteront une place de stationnement par chambre.
- Les places de stationnement des constructions à usage d'hébergement hôtelier, de bureau, de commerce, d'artisanat et d'entrepôt doivent être accessibles aux personnes à mobilité réduite par un cheminement continu. Les places de stationnement devront présenter des dimensions de 2,5 mètres de large et de 5 mètres de long minimum. Un espace de stationnement pour les 2 roues est obligatoire.

➔ ARTICLE UA 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

- Les plantations existantes, dans la mesure où elles sont en bon état, doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes d'espèces locales en nombre équivalent.
- Les places de stationnement seront plantées à raison d'un arbre de haute tige pour quatre places de stationnement.

Section III : Possibilités maximales d'occupation du sol

➔ ARTICLE UA 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB

Caractères et vocation de la zone :

La zone urbaine UB est constituée par l'ensemble des zones accueillant des constructions récentes de type pavillonnaire à usage d'habitation, de commerces ou d'activités non nuisantes sur la commune. Elle est composée de deux sous secteurs Ube spécifique pour les équipements publics et UBi inondable.

Section I : Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

➔ **ARTICLE UB 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

- Les exploitations agricoles.
- Les habitations légères de loisirs définies aux articles R 421-2 et R 421-9.
- Les constructions industrielles.
- Les parcs d'attraction.
- Les terrains aménagés de camping et caravaning, les parcs résidentiels de loisirs, les garages collectifs de caravanes et expositions ventes de caravanes.
- Les dépôts de ferrailles, de matériaux, de gravats, de déchets, d'épaves ainsi que les dépôts de véhicules.
- Les carrières.

Dans le secteur UBi sont en plus interdites les occupations et utilisations du sol visées par le règlement du PPRI.

Dans les secteurs UBe, toutes les occupations ou utilisations non mentionnées à l'article UB 2 sont interdites.

➔ **ARTICLE UB 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

- Les constructions à usage d'hébergement hôtelier, de bureaux, de commerce, d'artisanat et d'entrepôt sont autorisées à condition :
 - De ne pas engendrer des nuisances (bruit, trépidations, odeurs, poussières, gaz, vapeurs) ou des pollutions de l'eau ou de l'air, les rendant incompatibles avec le caractère résidentiel de la zone et sous réserve de n'entraîner aucune nuisance ou insalubrité pouvant causer des dommages ou troubles importants aux personnes, aux biens et aux éléments naturels.
 - Que la SHON ne dépasse pas 250 m².
- L'adaptation, la réfection et l'extension des établissements agricoles, artisanaux et commerciaux existants à condition de ne pas aggraver les nuisances de voisinage et d'altérer le caractère de la zone, en application de l'article R 111.2 du Code de l'Urbanisme.
- Le stationnement isolé de caravane à condition de respecter l'article R 111-40 du Code de l'Urbanisme.
- Les affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils soient destinés aux constructions et aménagements autorisés par le caractère de la zone.

- La reconstruction à l'identique, après sinistre, avec maintien du recul existant est permise.

Dans le secteur UBi, les constructions et installations sont, en outre, admises à condition de respecter le règlement du PPRI.

Dans le secteur UBe seuls sont autorisés les installations techniques, les installations et travaux divers constituant des équipements publics ou y étant directement liés, ainsi que ceux qui sont nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

Section II : Conditions de l'occupation du sol

➔ ARTICLE UB 3 : ACCES ET VOIRIE

Accès

- Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile ou à défaut, une servitude de passage suffisante instituée par acte authentique ou par voie judiciaire.
- Les caractéristiques des accès publics ou privés doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte contre l'incendie, protection civile, ramassage des ordures ménagères. Ils doivent permettre de répondre aux besoins de la construction à édifier et l'emprise devra être en rapport avec la nature d'occupation ou d'utilisation du sol autorisée.
- Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celles de ces voies qui présenteraient une gêne ou un risque pour la sécurité des usagers, peut être interdit.

Voirie

- Les voies en impasse sans zone de retournement sont interdites. Elles présenteront des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie :

Dans le secteur UBi, les accès devront respecter le règlement du PPRI.

➔ ARTICLE UB 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

Alimentation en eau potable

- Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution.
- Les installations présentant un risque particulier de pollution du réseau public d'eau potable par phénomène de retour d'eau doivent être équipées après compteur d'un dispositif de déconnection.

Assainissement

- Toute construction doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement.

- En l'absence de réseau collecteur, ou en cas d'impossibilité technique de s'y raccorder, l'assainissement autonome est autorisé. Il devra être réalisé conformément à la réglementation en vigueur et sa mise en service est subordonnée à l'autorisation de l'autorité compétente. Par ailleurs ce dispositif doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors service dans l'éventualité où les prescriptions du zonage d'assainissement nécessiteraient la mise en place d'un assainissement collectif.

Eaux pluviales

- Les eaux pluviales devront être recueillies et infiltrées sur le terrain de la construction sauf impossibilité technique, auquel cas les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir leur écoulement dans le réseau collecteur, s'il existe.
- Tout aménagement réalisé sur un terrain doit être conçu de façon :
 - d'une part à ne pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales et de source,
 - d'autre part à retarder et à limiter l'évacuation des eaux pluviales vers les exutoires de surface ou vers le réseau public ou privé d'eaux pluviales, par la réalisation d'aménagement ou d'ouvrages limitant le débit évacué de la propriété (stockage, bassins de retenues, puisard, etc...).

Ces aménagements sont à la charge exclusive du pétitionnaire, qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération projetée et au terrain qui la supportera.

Electricité et téléphone

- L'enfouissement des réseaux ou leur dissimulation sera demandé en fonction des possibilités techniques de réalisation.
- Tout transformateur ou appareil d'éclairage public, nouveau ou remis à neuf, sera aménagé de manière à ne pas nuire au paysage.

Déchets

- Dans le cadre d'une opération de création de deux logements ou plus, un espace de stockage des conteneurs à déchets est obligatoire.

Dans le secteur UB_i, les réseaux de toute nature et équipements qui y sont liés devront respecter le règlement du PPRI.

➔ ARTICLE UB 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

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

- Les constructions exceptés les annexes de moins de 20 m² au sol, doivent être implantées avec un recul minimum de 5 mètres par rapport aux voies et emprises publiques existantes ou à créer. Cette disposition ne s'applique pas dans les opérations d'aménagement d'ensemble.
- Les annexes de moins de 20 m² d'emprise au sol peuvent s'implanter librement sur la parcelle.
- L'extension des constructions, en prolongement de l'existant, est autorisée afin de conserver une forme volumétrique et architecturale régulière.

- Les espaces de stockage des conteneurs à déchets devront être situés à proximité d'une voie adaptée aux poids lourds.

Cet article ne s'applique pas pour les installations techniques, les installations et travaux divers constituant des équipements publics ou y étant directement liés, ainsi que ceux qui sont nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

➔ **ARTICLE UB 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

- Les constructions doivent être implantées soit en limites séparatives, soit avec un recul minimum de 3 mètres. Cette disposition ne s'applique pas aux annexes de moins de 3 mètres de haut au faîtage.
- L'extension des constructions en prolongement de l'existant est autorisée afin de conserver une forme volumétrique et architecturale régulière.

Cet article ne s'applique pas pour les installations techniques, les installations et travaux divers constituant des équipements publics ou y étant directement liés, ainsi que ceux qui sont nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

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

Non réglementé.

➔ **ARTICLE UB 9 : EMPRISE AU SOL**

Dans le secteur UBi, l'emprise de l'ensemble des bâtiments devra respecter le règlement du PPRI.

➔ **ARTICLE UB 10 : HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS**

- La hauteur maximale autorisée des constructions est de 9 mètres au faîtage.
- La hauteur maximale autorisée des annexes est de 3,50 mètres au faîtage.

Cet article ne s'applique pas pour les installations techniques, les installations et travaux divers constituant des équipements publics ou y étant directement liés, ainsi que ceux qui sont nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

➔ **ARTICLE UB 11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS**

Généralités

- Les architectures étrangères à la région ou portant atteinte par leur aspect à l'environnement sont interdites (ex : chalet savoyard, mas provençal,...).

- Les extensions des constructions doivent être réalisées dans le même style que la construction principale. Cette disposition ne s'applique pas pour les vérandas.

Forme des toitures

- Les toitures des constructions à vocation d'habitation et d'hébergement hôtelier ainsi que les annexes isolées de plus de 20 m² doivent comporter deux pans avec une pente comprise entre 35° et 45°.
- Les toitures des bâtiments à vocation de bureaux, de commerce, d'artisanat et d'entrepôt doivent comporter une pente minimum de 9° (20 %).
- Les toitures des annexes doivent respecter les prescriptions des schémas ci-après :



Des dispositions différentes des règles ci-dessus seront possibles pour les serres, les vérandas ou lorsqu'elles résulteront d'une nécessité technique imposée par une architecture bioclimatique, l'usage d'énergies renouvelables ou des ressources naturelles et/ou de procédés techniques et dispositifs écologiques.

Matériaux et couleurs

➤ Façades :

- L'emploi sans enduit des matériaux destinés à être recouverts tels que les carreaux de plâtre, parpaings agglomérés, ... est interdit pour les façades et les murs de clôture.
- Les couleurs des enduits de façades devront correspondre à la palette de couleurs définies par le CAUE dans le document annexé au PLU.
- Les bardages métalliques doivent présenter un ton mat et se rapprocher de la couleur de l'environnement bâti (palette des tons pierre, beige, vert).

➤ Couverture :

- Les couleurs des couvertures des constructions à vocation d'habitation et d'hébergement hôtelier ainsi que les annexes devront correspondre à la palette de couleurs définies par le CAUE dans le document annexé au PLU.

- Les couleurs des couvertures des constructions à vocation de bureau, de commerce, d'artisanat et d'entrepôt devront se rapprocher de la palette de couleurs définies par le CAUE dans le document annexé au PLU.
- Pour les abris de jardin, seul le brun, le rouge et le gris sont autorisés.

Clôtures

- La hauteur maximale des clôtures est de 2 mètres.
- La hauteur maximale des murs de clôtures est de 1 mètre.
- Tant en bordure des voies qu'entre les propriétés, les clôtures (murs, haie végétale) doivent être conçues de manière à s'harmoniser (hauteur, couleur...) entre elles, avec la rue, les constructions existantes sur la propriété et dans le voisinage.
- Les clôtures à proximité immédiate des accès des établissements et carrefours des voies ouvertes à la circulation feront l'objet, sur avis du service gestionnaire de la voie, de prescriptions spéciales en vue d'assurer la visibilité et la sécurité de la circulation des véhicules et des piétons.

Divers

- Les coffrets liés à la desserte des réseaux devront être intégrés dans la clôture.
- Les inscriptions et enseignes publicitaires sont interdites au-dessus de l'égout des toitures.
- Les citernes de gaz, les composteurs, les espaces de stockage des conteneurs à déchets, les récupérateurs d'eau, les pompes à chaleur et climatiseurs doivent être dissimulés.

[Dans le secteur UBi](#), les clôtures devront respecter le règlement du PPRI.

Cet article ne s'applique pas pour les installations techniques, les installations et travaux divers constituant des équipements publics ou y étant directement liés, ainsi que ceux qui sont nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

➡ ARTICLE UB 12 : STATIONNEMENT DES VEHICULES

- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques et des voies privées susceptibles d'être affectées à la circulation publique.
- Les constructions de bureaux, de commerce, d'artisanat et d'entrepôt présenteront une place de stationnement pour 50 m² de SHON.
- Les constructions à usage d'hébergement hôtelier présenteront une place de stationnement par chambre.
- Les places de stationnement des constructions à usage d'hébergement hôtelier, de bureau, de commerce, d'artisanat et d'entrepôt doivent être accessibles aux personnes à mobilité réduite par un cheminement continu. Les places de stationnement devront présenter des dimensions de 2,5 mètres de large et de 5 mètres de long. Un espace de stationnement pour les 2 roues est obligatoire.

➡ ARTICLE UB 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

- Les plantations existantes, dans la mesure où elles sont en bon état, doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes d'espèces locales en nombre équivalent.

- Les places de stationnement seront plantées à raison d'un arbre de haute tige pour quatre places de stationnement.

Section III : Possibilités maximales d'occupation du sol

➡ **ARTICLE UB 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Non réglementé.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UX

Caractères et vocation de la zone :

Les zones UX sont constituées par l'ensemble des zones accueillant des constructions à usage d'activités économiques.

La zone UXi est une zone UX caractérisée par un risque d'inondation de la Saône et de la Dheune.

Section I : Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

➔ ARTICLE UX 1 : OCCUPATIONS ET D'UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Les exploitations agricoles.
- Les habitations légères de loisirs définies aux articles R 421-2 et R 421-9.
- Les parcs d'attraction.
- Les carrières.
- Les annexes

Dans le secteur UXi, sont en plus interdites les occupations et utilisations du sol visées par le règlement du PPRI.

➔ ARTICLE UX 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

- Les affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils soient liés à une occupation ou utilisation du sol autorisée dans la présente zone.
- Les constructions à vocation d'habitation si elles sont liées et nécessaire à l'activité économique de la zone et situées dans le bâtiment d'activité.

Dans le secteur UXi, les constructions et installations sont, en outre, admises à condition de respecter le règlement du PPRI.

Section II : Conditions de l'occupation du sol

➔ ARTICLE UX 3 : ACCES ET VOIRIE

Accès

- Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile ou à défaut, une servitude de passage suffisante instituée par acte authentique ou par voie judiciaire.

- Les caractéristiques des accès publics ou privés doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte contre l'incendie, protection civile, ramassage des ordures ménagères. Ils doivent permettre de répondre aux besoins de la construction à édifier et l'emprise devra être en rapport avec la nature d'occupation ou d'utilisation du sol autorisée.
- Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celles de ces voies qui présenteraient une gêne ou un risque pour la sécurité des usagers, peut être interdit.

Voirie

- Les voies en impasse sans zone de retournement sont interdites. Elles présenteront des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie :

[Dans le secteur UXi](#), les accès devront respecter le règlement du PPRI.

➔ ARTICLE UX 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

Alimentation en eau potable

- Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution.
- Les installations présentant un risque particulier de pollution du réseau public d'eau potable par phénomène de retour d'eau doivent être équipées après compteur d'un dispositif de déconnection.

Assainissement

- Toute construction doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement.
- En l'absence de réseau collecteur, ou en cas d'impossibilité technique de s'y raccorder, l'assainissement autonome est autorisé. Il devra être réalisé conformément à la réglementation en vigueur et sa mise en service est subordonnée à l'autorisation de l'autorité compétente. Par ailleurs ce dispositif doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors service dans l'éventualité où les prescriptions du zonage d'assainissement nécessiteraient la mise en place d'un assainissement collectif.

Eaux pluviales

- Les eaux pluviales devront être recueillies et infiltrées sur le terrain de la construction sauf impossibilité technique, auquel cas les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir leur écoulement dans le réseau collecteur, s'il existe.
- Tout aménagement réalisé sur un terrain doit être conçu de façon :
 - d'une part à ne pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales et de source,
 - d'autre part à retarder et à limiter l'évacuation des eaux pluviales vers les exutoires de surface ou vers le réseau public ou privé d'eaux pluviales, par la réalisation d'aménagement ou d'ouvrages limitant le débit évacué de la propriété (stockage, bassins de retenues, puisard, etc...).
- Préalablement à leur rejet dans le réseau collecteur ou à leur infiltration, les eaux de voirie et de parking imperméabilisés de plus de 300 m², seront traitées par un séparateur à hydrocarbure avec débourbeur.

Ces aménagements sont à la charge exclusive du pétitionnaire, qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération projetée et au terrain qui la supportera.

Electricité et téléphone

- L'enfouissement des réseaux ou leur dissimulation sera demandé en fonction des possibilités techniques de réalisation.
- Tout transformateur ou appareil d'éclairage public, nouveau ou remis à neuf, sera aménagé de manière à ne pas nuire au paysage.

Dans le secteur UXi : les réseaux de toute nature et équipements qui y sont liés devront respecter le règlement du PPRI.

➔ ARTICLE UX 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

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

- Les constructions et installations autorisées sur la zone devront respecter un recul minimum de 5 mètres par rapport à la limite de l'emprise publique.
- L'extension des constructions, en prolongement de l'existant, est autorisée afin de conserver une forme volumétrique et architecturale régulière.

➔ ARTICLE UX 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

- Les constructions à vocation d'habitation doivent être implantées avec un recul minimum de 5 mètres par rapport aux limites séparatives.
- L'extension des constructions en prolongement de l'existant est autorisée afin de conserver une forme volumétrique et architecturale régulière.

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

Non réglementé.

➔ ARTICLE UX 9 : EMPRISE AU SOL

Dans le secteur UXi, l'emprise de l'ensemble des bâtiments devra respecter le règlement du PPRI.

➔ **ARTICLE UX 10 : HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS**

- La hauteur maximale autorisée des constructions est de 12 mètres à l'égout du toit.
- Les mâts et pylônes ne dépasseront pas 10 mètres de hauteur et les installations liées à une exposition commerciale (enseignes, panneaux publicitaires, ...) ne dépasseront pas 5 mètres de hauteur.

➔ **ARTICLE UX 11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS**

Généralités

- Les éléments se rapportant au commerce (devanture et leur enseigne) doivent être intégrés dans la composition architecturale des bâtiments.

Forme des toitures

- Les toitures terrasses seront dissimulées par un acrotère faisant le tour du bâtiment.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions présentant des innovations technologiques (ex : énergie solaire, toiture végétalisée) qui pourront être autorisées, sous réserve de la prise en compte de l'environnement et de l'intégration de la construction dans le paysage urbain de la commune.

Matériaux et couleurs

➤ Façades :

- L'emploi sans enduit des matériaux destinés à être recouverts tels que les carreaux de plâtre, parpaings agglomérés, ... est interdit pour les façades et les murs de clôture.
- Les couleurs des enduit de façades devront correspondre à la palette de couleurs définies par le CAUE dans le document annexé au PLU.
- Les bardages métalliques doivent présenter un ton mat.

➤ Couverture :

- Les couleurs des couvertures devront se rapprocher de la palette de couleurs définies par le CAUE dans le document annexé au PLU.

Cette disposition ne s'applique pas pour les toitures terrasses.

Clôtures

- La hauteur maximale des clôtures est de 2 mètres.
- La hauteur maximale des murs de clôtures est de 0,5 mètre.
- Tant en bordure des voies qu'entre les propriétés, les clôtures (murs, haie végétale) doivent être conçues de manière à s'harmoniser (hauteur, couleur...) entre elles, avec la rue, les constructions existantes sur la propriété et dans le voisinage.

- Les clôtures à proximité immédiate des accès des établissements et carrefours des voies ouvertes à la circulation feront l'objet, sur avis du service gestionnaire de la voie, de prescriptions spéciales en vue d'assurer la visibilité et la sécurité de la circulation des véhicules et des piétons.

Dans le secteur UXi, les clôtures devront respecter le règlement du PPRI.

➔ **ARTICLE UX 12 : STATIONNEMENT DES VEHICULES**

- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques et des voies privées susceptibles d'être affectées à la circulation publique.
- Les places de stationnement doivent être accessibles aux personnes à mobilité réduite par un cheminement continu.
- Les places de stationnement devront présenter des dimensions de 2,5 mètres de large et de 5 mètres de long.
- Un espace de stationnement pour les 2 roues est obligatoire.

➔ **ARTICLE UX 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

- Toute construction ou installation doit réserver au moins 5 % de la superficie du terrain de l'opération à un espace vert paysager composé d'essence variées et de hauteur variable.
- Les places de stationnement seront plantées à raison d'un arbre de haute tige pour quatre places de stationnement.

Section III : Possibilités maximales d'occupation du sol

➔ **ARTICLE UX 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Non réglementé.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AU

Caractères et vocation de la zone :

La **zone 1AU** est destinée à recevoir un développement organisé de l'urbanisation avec une mixité des fonctions. Les aménagements de la zone 1AU doivent respecter les principes d'aménagement des orientations d'aménagement et de programmation.

Section I : Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

➔ **ARTICLE 1AU 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

- Les exploitations agricoles.
- Les habitations légères de loisirs définies aux articles R 421-2 et R 421-9.
- Les constructions industrielles.
- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation.
- Les parcs d'attraction.
- Les terrains aménagés de camping et caravanning, les parcs résidentiels de loisirs, les garages collectifs de caravanes et expositions ventes de caravanes.
- Les dépôts de ferrailles, de matériaux, de gravats, de déchets, d'épaves ainsi que les dépôts de véhicules.
- Les carrières.

➔ **ARTICLE 1AU 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

- Les constructions sont autorisées sous réserve qu'elles respectent les orientations d'aménagement et de programmation (pièces n°3)
- Les constructions à usage d'hébergement hôtelier, de bureaux, de commerce, d'artisanat et d'entrepôt sont autorisées à condition :
 - De ne pas engendrer des nuisances (bruit, trépidations, odeurs, poussières, gaz, vapeurs) ou des pollutions de l'eau ou de l'air, les rendant incompatibles avec le caractère résidentiel de la zone et sous réserve de n'entraîner aucune nuisance ou insalubrité pouvant causer des dommages ou troubles importants aux personnes, aux biens et aux éléments naturels.
 - Que la SHON ne dépasse pas 250 m².
- Le stationnement isolé de caravane à condition de respecter l'article R 111-40 du Code de l'Urbanisme.
- Les affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils soient destinés aux constructions et aménagements autorisés par le caractère de la zone.

Section II : Conditions de l'occupation du sol

➔ ARTICLE 1AU 3 : ACCES ET VOIRIE

Accès

- Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile ou à défaut, une servitude de passage suffisante instituée par acte authentique ou par voie judiciaire.
- Les caractéristiques des accès publics ou privés doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte contre l'incendie, protection civile, ramassage des ordures ménagères. Ils doivent permettre de répondre aux besoins de la construction à édifier et l'emprise devra être en rapport avec la nature d'occupation ou d'utilisation du sol autorisée.

Voirie

- Les voies en impasse sans zone de retournement sont interdites. Elles présenteront des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.
- Les caractéristiques des voiries publiques ou privés doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte contre l'incendie, protection civile, ramassage des ordures ménagères. Elles doivent permettre de répondre aux besoins des constructions à édifier et l'emprise devra être en rapport avec la nature d'occupation ou d'utilisation du sol autorisée.

➔ ARTICLE 1AU 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

Alimentation en eau potable

- Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution.
- Les installations présentant un risque particulier de pollution du réseau public d'eau potable par phénomène de retour d'eau doivent être équipées après compteur d'un dispositif de déconnection.

Assainissement

- Toute construction doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement.
- En l'absence de réseau collecteur, ou en cas d'impossibilité technique de s'y raccorder, l'assainissement autonome est obligatoire. Il devra être réalisé conformément à la réglementation en vigueur et sa mise en service est subordonnée à l'autorisation de l'autorité compétente. Par ailleurs ce dispositif doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors service dans l'éventualité où les prescriptions du zonage d'assainissement nécessiteraient la mise en place d'un assainissement collectif.

Eaux pluviales

- Les eaux pluviales devront être recueillies et infiltrées sur le terrain de la construction sauf impossibilité technique, auquel cas les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir leur écoulement dans le réseau collecteur, s'il existe.
- Tout aménagement réalisé sur un terrain doit être conçu de façon :

- d'une part à ne pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales et de source,
- d'autre part à retarder et à limiter l'évacuation des eaux pluviales vers les exutoires de surface ou vers le réseau public ou privé d'eaux pluviales, par la réalisation d'aménagement ou d'ouvrages limitant le débit évacué de la propriété (stockage, bassins de retenues, puisard, etc...).

Ces aménagements sont à la charge exclusive du pétitionnaire, qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération projetée et au terrain qui la supportera.

Electricité et téléphone

- L'enfouissement des réseaux est obligatoire.
- Tout transformateur ou appareil d'éclairage public, nouveau ou remis à neuf, sera aménagé de manière à ne pas nuire au paysage.

Défense incendie

- Afin d'assurer la défense incendie, le réseau d'eau devra permettre d'assurer un débit de 60m³/h pendant deux heures et le branchement de poteaux d'incendie de 100mm selon la norme en vigueur.

➔ ARTICLE 1AU 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

➔ ARTICLE 1AU 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

- Les constructions exceptés les annexes de moins de 20 m² d'emprise au sol, doivent être implantées avec un recul minimum de 5 mètres par rapport aux voies et emprises publiques existantes ou à créer.
Cette disposition ne s'applique pas dans les opérations d'aménagement d'ensemble.

Les annexes de moins de 20 m² d'emprise au sol peuvent s'implanter librement sur la parcelle.

- L'extension des constructions en prolongement de l'existant est autorisée afin de conserver une forme volumétrique et architecturale régulière.

➔ ARTICLE 1AU 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

- Les constructions doivent être implantées soit en limite séparative, soit avec un recul minimum de 3 mètres. Cette disposition ne s'applique pas aux annexes de moins de 3 mètres de haut au faîtage.

➔ ARTICLE 1AU 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé.

➔ ARTICLE 1AU 9 : EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

➔ **ARTICLE 1AU 10 : HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS**

- La hauteur maximale autorisée des constructions est de 9 mètres au faîtage.
- La hauteur maximale autorisée des annexes (abris de jardins, atelier...) est de 3,50 mètres au faîtage.

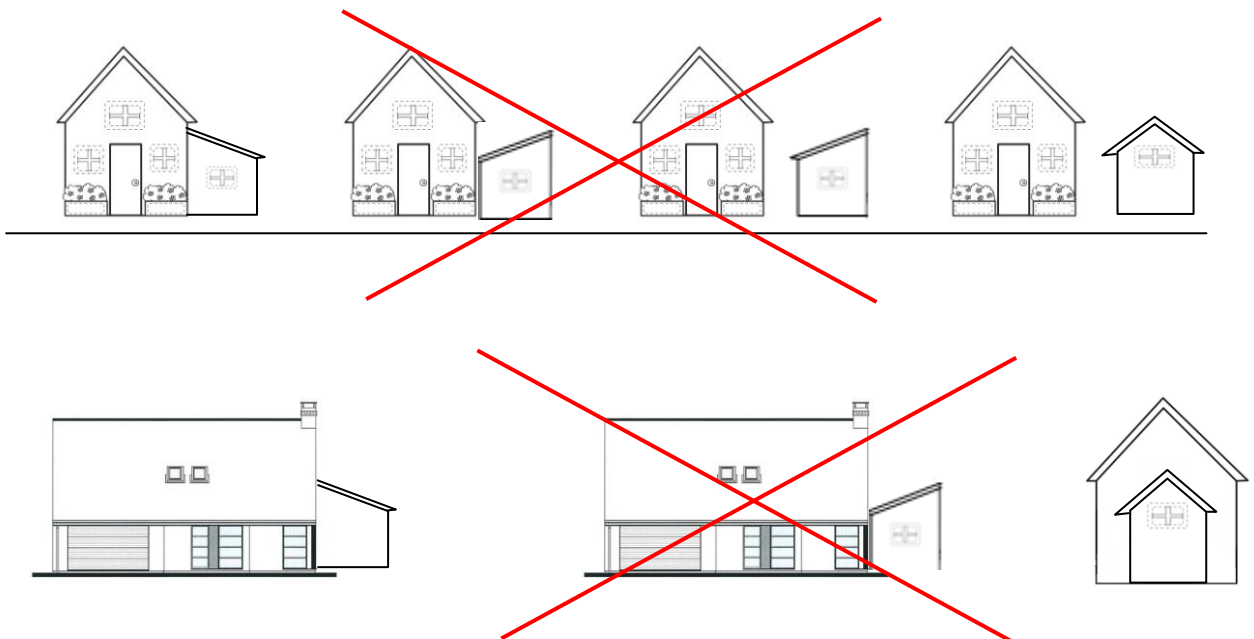
➔ **ARTICLE 1AU1 11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS**

Généralités

- Les architectures étrangères à la région ou portant atteinte par leur aspect à l'environnement sont interdites (ex : chalet savoyard, mas provençal,...).
- Les extensions des constructions doivent être réalisées dans le même style que la construction principale. Cette disposition ne s'applique pas pour les vérandas.

Forme des toitures

- Les toitures des ainsi que les annexes isolées de plus de 20 m² doivent comporter deux pans avec une pente comprise entre 35° et 45°.
- Les toitures des annexes doivent respecter les prescriptions des schémas ci-après :



Des dispositions différentes des règles ci-dessus seront possibles pour les serres, les vérandas ou lorsqu'elles résulteront d'une nécessité technique imposée par une architecture bioclimatique, l'usage d'énergies renouvelables ou des ressources naturelles et/ou de procédés techniques et dispositifs écologiques.

Matériaux et couleurs

➤ Façades :

- L'emploi sans enduit des matériaux destinés à être recouverts tels que les carreaux de plâtre, parpaings agglomérés, ... est interdit pour les façades et les murs de clôture.
- Les couleurs des enduits de façades devront correspondre à la palette de couleurs définies par le CAUE dans le document annexé au PLU.
- **Les bardages métalliques sont interdits.**

➤ Couverture :

- Les couleurs des couvertures des constructions à vocation d'habitation et d'hébergement hôtelier ainsi que les annexes, devront correspondre à la palette de couleurs définies par le CAUE dans le document annexé au PLU.
- Pour les abris de jardin seul, le brun, le rouge et le gris sont autorisés.

Clôtures

- La hauteur maximale des clôtures est de 2 mètres.
- La hauteur maximale des murs de clôtures est de 1 mètre.
- Tant en bordure des voies qu'entre les propriétés, les clôtures (murs, haie végétale) doivent être conçues de manière à s'harmoniser (hauteur, couleur...) entre elles, avec la rue, les constructions existantes sur la propriété et dans le voisinage.
- Les clôtures à proximité immédiate des accès des établissements et carrefours des voies ouvertes à la circulation feront l'objet, sur avis du service gestionnaire de la voie, de prescriptions spéciales en vue d'assurer la visibilité et la sécurité de la circulation des véhicules et des piétons.

Divers

- Les coffrets liés à la desserte des réseaux devront être intégrés dans la clôture.
- Les inscriptions et enseignes publicitaires sont interdites au-dessus de l'égout des toitures.
- Les citernes de gaz, les composteurs, les espaces de stockage des conteneurs à déchets, les récupérateurs d'eau, les pompes à chaleur et climatiseurs doivent être dissimulés.

➔ **ARTICLE 1AU 12 : STATIONNEMENT DES VEHICULES**

- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques et des voies privées susceptibles d'être affectées à la circulation publique.
- Les places de stationnement des constructions à usage d'hébergement hôtelier, de bureau, de commerce, d'artisanat et d'entrepôt doivent être accessibles aux personnes à mobilité réduite par un cheminement continu.
- Les places de stationnement devront présentées des dimensions de 2,5 mètres de large et de 5 mètres de long.
- Un espace de stationnement pour les 2 roues est obligatoire.

➔ **ARTICLE 1AU 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

- Les plantations existantes, dans la mesure où elles sont en bon état, doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes d'espèces locales en nombre équivalent.
- La superficie maximale imperméabilisée ne doit pas excéder 50 % de la superficie du terrain.
- Un minimum de 5 % de la superficie totale et d'un seul tenant doit être réservé à l'aménagement d'un espace vert commun et arboré à la charge du pétitionnaire.

Section III : Possibilités maximales d'occupation du sol

➔ **ARTICLE 1AU 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Non réglementé.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AUX

Caractères et vocation de la zone :

La zone 1AUX est une zone 1AU à usage de bureaux, de commerce, d'artisanat, d'industrie ou d'entrepôt. Les aménagements de la zone doivent respecter les principes d'aménagement des orientations d'aménagement et de programmation.

Section I : Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

➔ **ARTICLE 1AUX 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

- Les exploitations agricoles.
- Les habitations légères de loisirs définies aux articles R 421-2 et R 421-9.
- Les parcs d'attraction.
- Les carrières.
- Les annexes

➔ **ARTICLE 1AUX 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

- Les constructions sont autorisées sous réserve qu'elles respectent les orientations d'aménagement et de programmation (pièces n°3)
- Les affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils soient liés à une occupation ou utilisation du sol autorisée dans la présente zone.
- Les constructions à vocation d'habitation si elles sont nécessaires à l'activité économique de la zone et situées dans le bâtiment d'activité.
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif à condition que leur implantation et leur destination soit compatible avec la préservation de l'environnement.

Section II : Conditions de l'occupation du sol

➔ **ARTICLE 1AUX 3 : ACCES ET VOIRIE**

Accès

- Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile ou à défaut, une servitude de passage suffisante instituée par acte authentique ou par voie judiciaire.
- Les caractéristiques des accès publics ou privés doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte contre l'incendie, protection civile, ramassage des ordures ménagères. Ils doivent permettre de répondre aux besoins de la construction à édifier et l'emprise devra être en rapport avec la nature d'occupation ou d'utilisation du sol autorisée.

- Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celles de ces voies qui présenteraient une gêne ou un risque pour la sécurité des usagers, peut être interdit.

Voirie

- Les voies en impasse sans zone de retournement sont interdites. Elles présenteront des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie :

➡ ARTICLE 1AUX 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

Alimentation en eau potable

- Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution.
- Les installations présentant un risque particulier de pollution du réseau public d'eau potable par phénomène de retour d'eau doivent être équipées après compteur d'un dispositif de déconnexion.

Assainissement

- Toute construction doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement.
- En l'absence de réseau collecteur, ou en cas d'impossibilité technique de s'y raccorder, l'assainissement autonome est autorisé. Il devra être réalisé conformément à la réglementation en vigueur et sa mise en service est subordonnée à l'autorisation de l'autorité compétente. Par ailleurs ce dispositif doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors service dans l'éventualité où les prescriptions du zonage d'assainissement nécessiteraient la mise en place d'un assainissement collectif.

Eaux pluviales

- Les eaux pluviales devront être recueillies et infiltrées sur le terrain de la construction sauf impossibilité technique, auquel cas les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir leur écoulement dans le réseau collecteur, s'il existe.
- Tout aménagement réalisé sur un terrain doit être conçu de façon :
 - d'une part à ne pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales et de source,
 - d'autre part à retarder et à limiter l'évacuation des eaux pluviales vers les exutoires de surface ou vers le réseau public ou privé d'eaux pluviales, par la réalisation d'aménagement ou d'ouvrages limitant le débit évacué de la propriété (stockage, bassins de retenues, puisard, etc...).
- Préalablement à leur rejet dans le réseau collecteur ou à leur infiltration, les eaux de voirie et de parking seront traitées par un séparateur à hydrocarbure avec débourbeur.

Ces aménagements sont à la charge exclusive du pétitionnaire, qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération projetée et au terrain qui la supportera.

Electricité et téléphone

- L'enfouissement des réseaux ou leur dissimulation sera demandé en fonction des possibilités techniques de réalisation.
- Tout transformateur ou appareil d'éclairage public, nouveau ou remis à neuf, sera aménagé de manière à ne pas nuire et contribuer à la mise en valeur du paysage.

Défense incendie

- Afin d'assurer la défense incendie, le réseau d'eau devra permettre d'assurer un débit de 120m³/h pendant deux heures et le branchement de poteaux d'incendie de 100mm selon la norme en vigueur.

➔ **ARTICLE 1AUX 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Non réglementé.

➔ **ARTICLE 1AUX 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

- Les constructions et installations devront respecter un recul de 5 mètres par rapport à la limite de propriété.
- L'extension des constructions, en prolongement de l'existant, est autorisée afin de conserver une forme volumétrique et architecturale régulière.

➔ **ARTICLE 1AUX 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

- Les constructions doivent être implantées avec un recul minimum de 5 mètres par rapport aux limites séparatives.
- L'extension des constructions en prolongement de l'existant est autorisée afin de conserver une forme volumétrique et architecturale régulière.

➔ **ARTICLE 1AUX 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Non réglementé.

➔ **ARTICLE 1AUX 9 : EMPRISE AU SOL**

Non réglementé.

➔ **ARTICLE 1AUX 10 : HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS**

- La hauteur maximale autorisée des constructions est de 12 mètres au faîtage.
- Les mâts et pylônes ne dépasseront pas 10 mètres de hauteur et les installations liées à une exposition commerciale ne dépasseront pas 5 mètres de hauteur

➔ **ARTICLE 1AUX 11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS**

Généralités

- Les éléments se rapportant au commerce (devanture et leur enseigne) doivent être intégrés dans la composition architecturale des bâtiments.

Forme des toitures

- Les toitures terrasses seront dissimulées par un acrotère faisant le tour du bâtiment.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions présentant des innovations technologiques (ex : énergie solaire, toiture végétalisée) qui pourront être autorisées, sous réserve de la prise en compte de l'environnement et de l'intégration de la construction dans le paysage urbain de la commune.

Matériaux et couleurs

➤ Façades :

- L'emploi sans enduit des matériaux destinés à être recouverts tels que les carreaux de plâtre, parpaings agglomérés, ... est interdit pour les façades et les murs de clôture.
- Les couleurs des enduits devront correspondre à la palette de couleurs définies par le CAUE dans le document annexé au PLU.
- Les bardages métalliques doivent présenter un ton mat.

➤ Couverture :

- Les couleurs des couvertures devront se rapprocher de la palette de couleurs définies par le CAUE dans le document annexé au PLU.

Cette disposition ne s'applique pas pour les toitures terrasses.

Clôtures

- La hauteur maximale des clôtures est de 2 mètres.
- La hauteur maximale des murs de clôtures est de 0,5 mètre.
- Tant en bordure des voies qu'entre les propriétés, les clôtures (murs, haie végétale) doivent être conçues de manière à s'harmoniser (hauteur, couleur...) entre elles, avec la rue, les constructions existantes sur la propriété et dans le voisinage.
- Les clôtures à proximité immédiate des accès des établissements et carrefours des voies ouvertes à la circulation feront l'objet, sur avis du service gestionnaire de la voie, de prescriptions spéciales en vue d'assurer la visibilité et la sécurité de la circulation des véhicules et des piétons.

➔ **ARTICLE 1AUX 12 : STATIONNEMENT DES VEHICULES**

- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques et des voies privées susceptibles d'être affectées à la circulation publique.

- Les places de stationnement doivent être accessibles aux personnes à mobilité réduite par un cheminement continu.
- Les places de stationnement devront présenter des dimensions de 2,5 mètres de large et de 5 mètres de long.
- Un espace de stationnement pour les 2 roues est obligatoire.

➔ **ARTICLE 1AUX 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

- Toute construction ou installation doit réserver au moins 5 % de la superficie du terrain de l'opération à un espace vert paysager composé d'essences variées et de hauteur variable.
- Les places de stationnement seront plantées à raison d'un arbre de haute tige pour quatre places de stationnement.

Section III : Possibilités maximales d'occupation du sol

➔ **ARTICLE 1AUX 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Non réglementé.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 2AU

Caractères et vocation de la zone :

La **zone 2AU** est une zone naturelle non équipée, destinée à l'urbanisation à long terme de la commune. Elle a pour effet d'interdire pour le moment la construction, dans l'attente du moment opportun pour ouvrir ces espaces à l'urbanisation. Il empêche d'hypothéquer un site potentiel, le maintenant intact et permet à la collectivité de poursuivre la réflexion sur le développement communal. L'ouverture à l'urbanisation d'une zone 2AU implique une modification du PLU, dès qu'un projet d'aménagement cohérent aura été élaboré et validé par le conseil municipal. Les aménagements de la zone doivent respecter les principes d'aménagement des orientations d'aménagement et de programmation.

Section I : Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

➔ **ARTICLE 2AU 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

- Toutes les occupations ou utilisations des sols non mentionnées à l'article 2AU 2 sont interdites.

➔ **ARTICLE 2AU 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

- Les constructions sont autorisées sous réserve qu'elles respectent les orientations d'aménagement et de programmation (pièces n°3)
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif à condition que leur implantation et leur destination soit compatible avec la préservation de l'environnement.

Section II : Conditions de l'occupation du sol

➔ **ARTICLE 2AU 3 : ACCES ET VOIRIE**

Non réglementé.

➔ **ARTICLE 2AU 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX**

Non réglementé.

➔ **ARTICLE 2AU 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Non réglementé.

➔ **ARTICLE 2AU 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

- Les constructions doivent être implantées soit à l'alignement soit avec un recul minimum de 3 mètres par rapport aux voies et emprises publiques.

➔ **ARTICLE 2AU 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

- Les constructions doivent être implantées soit en limite séparative soit avec un recul minimum de 3 mètres par rapport aux limites séparatives.

➔ **ARTICLE 2AU 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Non réglementé.

➔ **ARTICLE 2AU 9 : EMPRISE AU SOL**

Non réglementé.

➔ **ARTICLE 2AU 10 : HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS**

Non réglementé.

➔ **ARTICLE 2AU 11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS**

Non réglementé.

➔ **ARTICLE 2AU 12 : STATIONNEMENT DES VEHICULES**

Non réglementé.

➔ **ARTICLE 2AU 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

Non réglementé.

Section III : Possibilités maximales d'occupation du sol

➔ **ARTICLE 2AU 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Non réglementé.

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A

Caractères et vocation des zones

Les zones A sont des zones naturelles, économiquement productives, à protéger en raison de la richesse du sol. Ces zones sont réservées aux activités et installations liées à l'exploitation des ressources naturelles et agricoles. Elles sont composées de quatre sous secteurs :

- Les **zones Ai** correspondant aux zones où des risques d'inondation de la Saône et de la Dheune existent.
- La **zone Ag** destinée aux équipements gaziers.
- Les **zones Ah** zone agricole à constructibilité limitée.

Section I : Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

➔ **ARTICLE A1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

- Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol non liées et nécessaires à l'activité agricole et non mentionnées à l'article A2.

➔ **ARTICLE A2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

- Les installations techniques, les installations et travaux divers constituant des équipements publics ou y étant directement liés, ainsi que ceux qui sont nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif à condition que leurs implantations et leurs destinations soit compatibles avec la préservation de l'environnement.
- Les constructions à vocation d'habitation si elles sont liées et nécessaire à l'exploitation agricole.
- Le changement de destination des anciens corps de ferme en bâtiment d'habitation liés à l'activité agricole ou à vocation d'hébergement touristique lié à la diversification de l'activité des exploitations repérés sur les plans de zonage.
- Les extensions liées à la vente directe de produits issus de l'exploitation agricole.

Dans le secteur Ai, les constructions, installations sont, en outre, admises à condition de respecter le règlement du PPRI.

Dans le secteur Ag, les installations techniques gazières, les installations et travaux divers se rapportant aux équipements gaziers ou y étant directement liés, ainsi que ceux qui sont nécessaires au fonctionnement des services gaziers (bureau, ...).

Dans le secteur Ah, les extensions mesurées des constructions dans limite de 50 m² par rapport à la date d'approbation du PLU ainsi que les annexes.

Section II : Conditions de l'occupation du sol

➔ **ARTICLE A3 : ACCES ET VOIRIE**

Accès

- Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile ou à défaut, une servitude de passage suffisante instituée par acte authentique ou par voie judiciaire.
- Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte contre l'incendie, protection civile, ramassage des ordures ménagères. Ils doivent permettre de répondre aux besoins de la construction à édifier et l'emprise devra être en rapport avec la nature d'occupation ou d'utilisation du sol autorisée.
- Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celles de ces voies qui présenteraient une gêne ou un risque pour la sécurité des usagers, peut être interdit.

Dans les secteurs Ai et Ahi, les accès devront respecter le règlement du PPRI.

➔ **ARTICLE A4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX**

Alimentation en eau potable

- Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution.
- Les installations présentant un risque particulier de pollution du réseau public d'eau potable par phénomène de retour d'eau doivent être équipées après compteur d'un dispositif de déconnexion.

Assainissement

- Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau potable doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement.
- En l'absence de réseau collecteur, ou en cas d'impossibilité technique de s'y raccorder, l'assainissement autonome est obligatoire. Il devra être réalisé conformément à la réglementation en vigueur et sa mise en service est subordonnée à l'autorisation de l'autorité compétente. Par ailleurs ce dispositif doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors service dans l'éventualité où les prescriptions du zonage d'assainissement nécessiteraient la mise en place d'un assainissement collectif.
- L'évacuation des eaux usées d'activités dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un prétraitement.
- Le rejet des eaux usées dans les cours d'eau est **interdit**.

Eaux pluviales

- Les eaux pluviales devront être infiltrées sur le terrain de la construction ou gérées de façon à retarder et à limiter l'évacuation vers les exutoires de surface.
- L'évacuation des eaux pluviales se fera indépendamment du réseau d'assainissement.

Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive des pétitionnaires, qui doivent réaliser des dispositifs adaptés à l'opération projetée et au terrain qui la supportera.

Autres réseaux

- L'enfouissement des réseaux ou leur dissimulation sera demandé en fonction des possibilités techniques de réalisation.

Dans les secteurs Ai, les réseaux de toute nature et équipements qui y sont liés devront respecter le règlement du PPRi.

➔ **ARTICLE A5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Non réglementé.

➔ **ARTICLE A6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

- Les constructions doivent être implantées avec un recul minimum de 5 mètres par rapport aux voies publiques. *Cette disposition ne s'applique pas dans le secteur Aq.*
- L'extension des constructions, en prolongement de l'existant, est autorisée afin de conserver une forme volumétrique et architecturale régulière.

➔ **ARTICLE A7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

- Les constructions à usage d'habitation doivent être implantées avec un recul minimum de 3 mètres par rapport aux limites séparatives. *Cette disposition ne s'applique pas dans le secteur Aq.*
- *Les constructions à usage agricole doivent être implantées avec un recul minimum de 5 mètres par rapport aux limites séparatives.*
- L'extension des constructions en prolongement de l'existant est autorisée afin de conserver une forme volumétrique et architecturale régulière.

➔ **ARTICLE A8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Non réglementé.

➔ **ARTICLE A9 : EMPRISE AU SOL**

Dans les secteurs Ai, l'emprise de l'ensemble des bâtiments devra respecter le règlement du PPRi.

➔ **ARTICLE A10 : HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS**

- La hauteur maximale autorisée des constructions à usage d'habitation est **de 9 mètres au faîtage**.
- La hauteur des constructions à usage agricole ne peut excéder **12 mètres** au faîtage du toit. Cette disposition ne s'applique pas pour les installations techniques nécessaires à l'agriculture (ex : silo).

➔ **ARTICLE A11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS**

Généralités

- Les architectures étrangères à la région ou portant atteinte par leur aspect à l'environnement sont interdites (ex : chalet savoyard, mas provençal, ...).
- Les extensions des constructions doivent être réalisées dans le même style que la construction principale. Cette disposition ne s'applique pas pour les vérandas.

Forme des toitures

- Les toitures des bâtiments agricoles doivent comporter une pente minimum de 9° (20 %).
- Les toitures des constructions à vocation d'habitation et les annexes isolées de plus de 20 m² doivent comporter deux pans avec une pente comprise entre 35° et 45°.

Des dispositions différentes des règles ci-dessus seront possibles pour les serres, les vérandas ou lorsqu'elles résulteront d'une nécessité technique imposée par une architecture bioclimatique, l'usage d'énergies renouvelables ou des ressources naturelles et/ou de procédés techniques et dispositifs écologiques.

Matériaux et couleurs

➤ Façades :

- L'emploi sans enduit des matériaux destinés à être recouverts tels que les carreaux de plâtre, parpaings agglomérés, ... est interdit pour les façades et les murs de clôture.
- Les couleurs des enduits de façades devront correspondre à la palette de couleurs définies par le CAUE dans le document annexé au PLU.
- Les bardages métalliques doivent présenter un ton mat et se rapprocher de la couleur de l'environnement naturel (palette des tons pierre, beige, vert).

➤ Couverture

- Les couleurs des couvertures des constructions à vocation d'habitation et les annexes devront correspondre à la palette de couleurs définies par le CAUE dans le document annexé au PLU.
- Les couleurs des couvertures des constructions à vocation agricoles devront se rapprocher de la palette de couleurs définies par le CAUE dans le document annexé au PLU.
- Les éléments d'infrastructure, type silo doivent s'intégrer dans leur environnement immédiat par l'emploi d'un matériau non brillant et patiné.

Clôtures (*à l'exception des clôtures habituellement nécessaires à l'activité agricole*)

- La hauteur maximale des clôtures est de 2 mètres.
- La hauteur maximale des murs de clôtures est de 1 mètre.
- Les clôtures à proximité immédiate des accès des établissements et carrefours des voies ouvertes à la circulation feront l'objet, sur avis du service gestionnaire de la voie, de prescriptions spéciales en vue d'assurer la visibilité et la sécurité de la circulation des véhicules et des piétons.
Dans les secteurs Ai, les clôtures devront respecter le règlement du PPRI.

➡ **ARTICLE A12 : STATIONNEMENT DES VEHICULES**

- Le stationnement correspondant aux besoins des constructions ou installations doit être assuré en dehors des voies publiques et des voies privées susceptibles d'être affectées à la circulation publique.

➡ **ARTICLE A13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

- Les dépôts, stockages et bâtiments d'activité agricole devront être accompagnés d'un traitement végétal favorisant leur insertion dans le paysage.
- Les haies vives seront constituées d'essences champêtres.

Section III : Possibilités maximales d'occupation du sol

➡ **ARTICLE A14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Non réglementé.

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES N

Caractères et vocation des zones

- Les zones N sont des zones naturelles à protéger en raison de l'intérêt paysager, environnemental ou des risques naturels ou des nuisances qui les caractérisent. Les zones Nj sont des zones de jardins et Nji des zones de jardin inondables.

Section I : Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

➔ **ARTICLE N1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

- Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article N2.

➔ **ARTICLE N2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

- Les installations techniques, les installations et travaux divers constituant des équipements publics ou y étant directement liés, ainsi que ceux qui sont nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif à condition que leurs implantations et leurs destinations soit compatibles avec la préservation de l'environnement.

Dans le **secteur Ni**, les constructions, installations sont, en outre, admises à condition de respecter le règlement du PPRI.

Dans le **secteur Nj**, sont autorisés :

- Les appentis, les piscines, les abris de jardin, dans la limite de 3 par unité foncière
- Le stationnement isolé de caravane à condition de respecter l'article R 111-40 du Code de l'Urbanisme.

Dans le **secteur Nji**, les occupations et utilisations du sol du secteur Nj sont admises à condition de respecter le règlement du PPRI.

Section II : Conditions de l'occupation du sol

➔ **ARTICLE N3 : ACCES ET VOIRIE**

Non réglementé.

➔ **ARTICLE N4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX**

Non réglementé.

➔ **ARTICLE N5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Non réglementé.

➔ **ARTICLE N6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

- Les constructions doivent être implantées soit à l'alignement, soit avec un recul minimum de 3 mètres par rapport aux voies et emprises publiques.

➔ **ARTICLE N7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

- Les constructions doivent être implantées soit en limite séparative, soit avec un recul minimum de 3 mètres par rapport aux limites séparatives.

➔ **ARTICLE N8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Non réglementé.

➔ **ARTICLE N9 : EMPRISE AU SOL**

Non réglementé.

➔ **ARTICLE N10 : HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS**

Non réglementé.

➔ **ARTICLE N11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS**

Non réglementé.

➔ **ARTICLE N12 : STATIONNEMENT DES VEHICULES**

Non réglementé.

➔ **ARTICLE N13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

Non réglementé.

Section III : Possibilités maximales d'occupation du sol

➔ ARTICLE N14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.