



Commune de SAULON LA CHAPELLE

Plan Local d'Urbanisme

- Révision générale prescrite par délibération du Conseil Municipal en date du 25 août 2014 et par délibération complémentaire en date du 20 novembre 2017
- Révision générale arrêtée par délibération du Conseil Municipal en date du 13 mai 2019
- Révision générale approuvée par délibération du Conseil Municipal en date du 27 janvier 2020

4- REGLEMENT

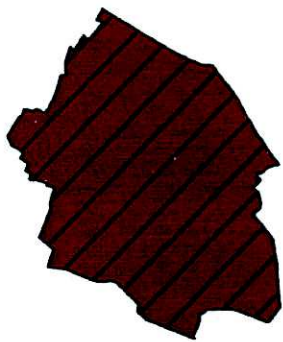


DOSSIER D'APPROBATION
27/01/2020



Votre acteur territorial

Droit Développement et ORGANISATION des Territoires
10 Rond-Point de la Nation - 21000 DIJON
Tél. : 03 80 73 05 90 - Fax : 03 80 73 37 72
Courriel : dorgat@dorgat.fr



Commune de SAULON LA CHAPELLE

Plan Local d'Urbanisme

- Révision générale prescrite par délibération du Conseil Municipal en date du 25 août 2014 et par délibération complémentaire en date du 20 novembre 2017
- Révision générale arrêtée par délibération du Conseil Municipal en date du 13 mai 2019
- Révision générale approuvée par délibération du Conseil Municipal en date du 27 janvier 2020

4.1 – Règlement textuel



DATE 28/01/2020

VISA le Maire

Pascal BORTOT



DOSSIER D'APPROBATION
27/01/2020



Votre acteur territorial

Droit Développement et ORGANISATION des Territoires
10 Rond-Point de la Nation - 21000 DIJON
Tél. : 03 80 73 05 90 - Fax : 03 80 73 37 72
Courriel : dorgat@dorgat.fr

DISPOSITIONS GENERALES.....	4
ARTICLE 1 : CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN LOCAL D'URBANISME.....	4
ARTICLE 2 : PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT A L'EGARD D'AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS	4
ARTICLE 3 : DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES.....	5
ARTICLE 4 : ADAPTATIONS MINEURES - IMMEUBLES BATIS EXISTANTS – EQUIPEMENTS TECHNIQUES - CLOTURES.....	6
ARTICLE 5 : DROIT DE PREEMPTION URBAIN	7
ARTICLE 6 : CONTENU DES DOCUMENTS DE ZONAGE	7
ARTICLE 7 : RAPPELS	8
ARTICLE 8 : DEFINITION DE L'APPLICATION DES REGLES DE HAUTEUR, IMPLANTATION ET DE DISTANCE UTILISEES DANS LE REGLEMENT	16
ARTICLE 9 : LEXIQUE.....	18
TITRE II : ZONES URBAINES.....	28
CHAPITRE 1 : ZONE U	29
CHAPITRE 2 : ZONE UF	42
CHAPITRE 4 : ZONE UE	47
TITRE III : ZONES A URBANISER	57
CHAPITRE 1 : ZONE 2AUE.....	55
CHAPITRE 1 : ZONE 2AU.....	58
TITRE IV : ZONES AGRICOLES, NATURELLES ET FORESTIERES.....	64
CHAPITRE 1 : ZONE A.....	63
CHAPITRE 2 : ZONE N.....	72

TITRE I DISPOSITIONS GÉNÉRALES

Conformément à la délibération du conseil municipal en date du 9 mai 2016, le présent règlement est établi en application des articles R.151-9 à R.151-50 du code de l'urbanisme modernisé dans leur rédaction en vigueur au 1er janvier 2016 telle qu'issue du décret n°2015-1783 du 28 décembre 2015.

ARTICLE 1 : CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN LOCAL D'URBANISME

Le présent règlement s'applique à la totalité du territoire communal de SAULON LA CHAPELLE, représenté sur les divers plans de zonage, aux constructions nouvelles et à tous aménagements de constructions existantes, ainsi qu'aux clôtures.

ARTICLE 2 : PORTÉE RESPECTIVE DU RÈGLEMENT A L'ÉGARD D'AUTRES LÉGISLATIONS RELATIVES À L'OCCUPATION DES SOLS

1°- Les règles de ce Plan Local d'Urbanisme se substituent à celles énoncées aux articles R. 111-3, R-111-5 à R. 111-19 et R. 111-28 à R. 111-30 du code de l'urbanisme, dites "Règles Générales de l'Urbanisme".

2°- Les servitudes d'utilité publique existantes ou à créer affectant l'utilisation du sol et figurant en annexe du Plan Local d'Urbanisme s'appliquent sur le territoire communal concerné. Conformément à l'article L. 152-7 du code de l'urbanisme « Après l'expiration d'un délai d'un an à compter, soit de l'approbation du plan local d'urbanisme soit, s'il s'agit d'une servitude d'utilité publique nouvelle définie à l'article L. 151-43, de son institution, seules les servitudes annexées au plan peuvent être opposées aux demandes d'autorisation d'occupation du sol. Dans le cas où le plan a été approuvé ou la servitude, instituée avant la publication du décret établissant ou complétant la liste mentionnée à l'article L. 151-43, le délai d'un an court à compter de cette publication ».

3°- Sont également applicables au territoire communal les articles suivants :

- Article L.111-3 du code rural : Règle de réciprocité d'implantation des bâtiments par rapport aux bâtiments agricoles.
- Articles L.111-6 à L.111-8 du code de l'urbanisme : Constructibilité interdite le long des grands axes routiers
- Article L.111-11 du code de l'urbanisme : Desserte
- Article L.111-19 du code de l'urbanisme : Réalisation d'aires de stationnement
- Article L.114-1 du code de l'urbanisme : Étude de sécurité publique
- Articles L.311-3 et L.311-6 du code de l'urbanisme : Zone d'aménagement concerté.
- Articles L.421-6 et L.421-7 du code de l'urbanisme : Opérations d'utilité publique.
- Articles L.442-9 et L.442-11 du code de l'urbanisme : Lotissement de plus de 10 ans.
- Article L.424-1 : Sursis à statuer.
- Articles L.151-30 à L.151-36 du code de l'urbanisme : Stationnement

4°- Le présent règlement n'a pas vocation à gérer les occupations et utilisations du sol qui ne relèvent

pas d'un régime d'autorisation ou de déclaration préalable à leur exécution, prévu par le Code de l'urbanisme. À ce titre, il ne réglemente pas les cultures agricoles et la gestion agricole des sols qui relèvent d'autres législations telles que le Code rural et le Code de l'environnement. Ainsi l'affectation d'un sol à usage agricole est possible dans n'importe quelle zone du PLU, du moment que cela est compatible avec la législation en vigueur et que cela ne relève pas d'un objet soumis au régime des autorisations d'urbanisme (permis de construire, déclaration préalable, permis d'aménager...).

ARTICLE 3 : DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le règlement du Plan Local d'Urbanisme de SAULON LA CHAPELLE délimite les zones urbaines, les zones à urbaniser, les zones agricoles et les zones naturelles et forestières.

Les zones urbaines, dites « Zones U »

- Ces zones regroupent les sites déjà urbanisés et ceux où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter. Il s'agit des zones U, UE et UF :
 - o **Zone U** : zone urbaine à vocation principale d'habitat. Elle accueille une vocation mixte permettant le développement de l'habitat et d'activités compatibles avec l'habitat. Elle peut accueillir également des équipements.
Elle comporte plusieurs secteurs :
 - **Uj** : secteur de fond de jardins soumis à une constructibilité encadrée
 - **Uop** : secteur de la zone urbaine soumis à l'obligation de réaliser une opération d'aménagement d'ensemble, avec possibilité d'aménagement via plusieurs tranches.
 - **Ueq** : secteur accueillant des équipements publics ou d'intérêt collectifs.
 - **UI** : secteur de la zone urbaine permettant le développement des activités et équipements publics ou d'intérêt collectif ainsi que les équipements touristiques et de loisirs existants ou projetés.
 - **Ua** : secteur dédié au développement de l'activité existante.
 - o **Zone UE** : zone urbaine destinée à l'accueil d'activités économiques.
 - **UEa** : secteur de la zone économique admettant une destination d'habitat
 - **UEs** : secteur économique dédié à l'exploitation et au développement de l'activité existante.
 - o **Zone UF** : zone dédiée au fonctionnement et développement de la voie ferrée.

Les zones à urbaniser, dites « Zone AU »

- Les **zones 2AU** sont des zones à urbaniser à long terme qui devront faire l'objet d'une évolution du PLU (révision ou modification) pour pouvoir être rendues opérationnelles. Elles seront aménagées en compatibilité avec le document « Orientation d'aménagement et de programmation », via notamment la réalisation d'une ou plusieurs opérations d'aménagement d'ensemble.

Le règlement prévoit plusieurs types de zones 2AU :

- La zone **2AU** à vocation principale d'habitat et d'activités compatibles avec l'habitat. Elle peut accueillir également des équipements dont l'ouverture à l'urbanisation est soumise à une modification ou une révision du document d'urbanisme.
- La zone **2AUE** destinée à l'accueil d'activités économiques dont l'ouverture à l'urbanisation est soumise à une modification ou une révision du document d'urbanisme.

La zone agricole, dite « zone A »

- Cette zone regroupe les emprises de la Commune, équipées ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. Elle comprend un secteur Anc :
 - **Secteur Anc** : secteur inconstructible en raison du caractère inondable des terres agricoles, ou de la volonté de préserver les corridors écologiques présents sur le territoire.

La zone naturelle et forestière, dite « zone N »

- Cette zone regroupe les secteurs de la Commune, équipés ou non, à protéger en raison 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, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels, soit de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles, soit de la nécessité de prévenir les risques notamment d'expansion des crues. Elle comprend un secteur NI :
 - **Secteur NI** : secteur constructible de taille et de capacité d'accueil limitées permettant le développement des activités et équipements touristiques et de loisirs existants ou projetés.

ARTICLE 4 : ADAPTATIONS MINEURES - IMMEUBLES BÂTIS EXISTANTS – ÉQUIPEMENTS TECHNIQUES - CLÔTURES

Clôtures :

- En application des dispositions de l'article R.421-12-d) du code de l'urbanisme, le conseil municipal a décidé de soumettre à déclaration préalable l'édification des clôtures sur l'ensemble du territoire, étant rappelé que les clôtures agricoles et forestières ne sont pas concernées.

Adaptations mineures :

- En application de l'article L.152-3 du code de l'urbanisme, les adaptations mineures dérogeant à l'application stricte des règles contenues dans le présent règlement, rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes, font l'objet d'une autorisation de l'autorité compétente pour délivrer le permis

de construire.

Équipements publics, d'intérêt collectif et technique :

- Les équipements publics ou d'intérêt collectif pourront déroger aux règles définies aux articles 3, 4, 5 et 7 du présent règlement, sauf dispositions contraires, pour répondre au mieux aux besoins des services publics, sous réserve de s'intégrer harmonieusement aux bâtis et paysages existants.
- Dans le présent règlement, la notion « d'équipements publics ou d'intérêt collectif » s'entend des fonctions d'intérêt général, destinées à apporter une réponse à un besoin collectif, qu'il s'agisse d'un service public ou d'un organisme privé chargé de satisfaire un intérêt collectif, par la mise à disposition d'installations administratives, hospitalières, sanitaires, sociales, de la petite enfance, scolaires, universitaires, de transports, culturelles, culturelles, sportives, pénitentiaires, de la défense et de la sécurité, aires d'accueil des gens du voyage , etc.
- Les constructions, ouvrages, dépôts et installations techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux (transport, postes, fluides, énergie, télécommunication, gaz etc.) et aux services urbains (voirie, assainissement, traitement des déchets, etc.) constituent des équipements publics ou d'intérêt collectif au sens de la présente définition.

Reconstruction des constructions :

- La reconstruction à l'identique d'un bâtiment régulièrement édifié détruit ou démoli depuis moins de dix ans est autorisée nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire (Article L111-15 du code de l'urbanisme).
Cette notion s'entend à l'identique en respectant les volumes et les prospects existants avant sinistre. L'exemption sous-entend que le pétitionnaire peut s'affranchir du règlement pour le reconstruire s'il respecte l'aspect architectural, l'implantation, et les volumes de la construction détruite. Toutefois, il ne sera pas fait référence à l'identique si la nouvelle construction respecte des articles du règlement que l'ancienne construction ne respectait pas.
- Est également autorisée, 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 (Article L.111-23 du code de l'urbanisme)

ARTICLE 5 : DROIT DE PRÉEMPTION URBAIN

Le droit de préemption urbain s'applique sur l'ensemble des zones urbaines et à urbaniser de la Commune exceptées les zones UF, UE et 2AUE (confère pièce annexe du PLU).

ARTICLE 6 : CONTENU DES DOCUMENTS DE ZONAGE

Outre la délimitation des zones urbaines (U), à urbaniser (2AU), agricoles (A) et les zones naturelles et forestières (N), les documents graphiques comportent :

Sur les plans graphiques :

- Les différentes zones réglementaires

Sur les plans des prescriptions réglementaires :

- Le tracé de l'oléoduc de défense Commune FOS-LANGRES.
- Les terrains classés comme espaces boisés classés à conserver, à protéger ou à créer en application des articles L.113-1 et suivants du code de l'urbanisme.
- Les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts (article L.151-41, 1° du code de l'urbanisme).
- Les éléments de paysage identifiés au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme.
- Les secteurs de développement soumis à Orientations d'Aménagement et de Programmation.
- Les marges de recul graphiques.
- Les secteurs dans lesquels, en cas de réalisation d'un programme de logements, un pourcentage de ce programme est affecté à des catégories de logements qu'il définit dans le respect des objectifs de mixité sociale au titre de l'article L.151-15 du Code de l'Urbanisme.
- Les secteurs de protection liés au risque technologique que présente la canalisation de transport pétrolier qui traverse le territoire conformément au titre de l'article R.151-34 du code de l'urbanisme.
- Le repérage des bâtiments qui peuvent faire l'objet d'un changement de destination au titre de l'article L.151-11 du code de l'urbanisme.
- La zone d'implantation des extensions ou d'annexes des bâtiments d'habitation existants, au titre de l'article L.151-12 du code de l'urbanisme.
- Les secteurs dans lesquels les programmes de logements comportent une proportion de logements d'une taille minimale qu'il fixe au titre de l'article L.151-14 du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE 7 : RAPPELS**DÉROGATIONS :**

- Au titre de l'article L.152-3 du Code de l'Urbanisme, les règles et servitudes définies par un plan local d'urbanisme ne peuvent faire l'objet d'aucune autre dérogation que celles prévues ci-après :
 - o Article L152-4 du Code de l'Urbanisme :

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

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

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

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

L'autorité compétente recueille l'accord de l'autorité administrative compétente de l'Etat et du maire ou du président de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de plan local d'urbanisme, lorsqu'ils ne sont pas ceux qui délivrent le permis de construire.

o Article L152-5 du Code de l'Urbanisme :

L'autorité compétente pour délivrer le permis de construire ou le permis d'aménager et prendre la décision sur une déclaration préalable peut, par décision motivée, dans des limites fixées par un décret en Conseil d'Etat, déroger aux règles des plans locaux d'urbanisme relatives à l'emprise au sol, à la hauteur, à l'implantation et à l'aspect extérieur des constructions afin d'autoriser :

1° La mise en œuvre d'une isolation en saillie des façades des constructions existantes ;

2° La mise en œuvre d'une isolation par surélévation des toitures des constructions existantes ;

3° La mise en œuvre de dispositifs de protection contre le rayonnement solaire en saillie des façades.

La décision motivée peut comporter des prescriptions destinées à assurer la bonne intégration architecturale du projet dans le bâti existant et dans le milieu environnant.

Le présent article n'est pas applicable :

a) Aux immeubles classés ou inscrits au titre des monuments historiques en application du titre II du livre VI du code du patrimoine ;

b) Aux immeubles protégés au titre des abords en application de l'article L. 621-30 du même code ;

c) Aux immeubles situés dans le périmètre d'un site patrimonial remarquable mentionné à l'article L. 631-1 dudit code ;

d) Aux immeubles protégés en application de l'article L. 151-19 du présent code.

o Article L152-6 du Code de l'Urbanisme :

Dans les communes appartenant à une zone d'urbanisation continue de plus de 50 000 habitants figurant sur la liste prévue à l'article 232 du code général des impôts et dans les communes de plus de 15 000 habitants en forte croissance démographique figurant sur la liste prévue au dernier alinéa du II de l'article L. 302-5 du code de la construction et de l'habitation, il peut être autorisé des dérogations au règlement du plan local d'urbanisme ou du document en tenant lieu, dans les conditions et selon les modalités définies au présent article.

En tenant compte de la nature du projet et de la zone d'implantation dans un objectif de mixité sociale, l'autorité compétente pour délivrer le permis de construire peut, par décision motivée :

1° Déroger aux règles relatives au gabarit et à la densité pour autoriser une construction destinée principalement à l'habitation à dépasser la hauteur maximale prévue par le règlement, sans pouvoir dépasser la hauteur de la construction contiguë existante calculée à son faitage et sous réserve que le projet s'intègre harmonieusement dans le milieu urbain environnant ;

2° Déroger aux règles relatives à la densité et aux obligations en matière de création d'aires de stationnement pour autoriser la surélévation d'une construction achevée

depuis plus de deux ans, lorsque la surélévation a pour objet la création de logement ou un agrandissement de la surface de logement. Si le projet est contigu à une autre construction, elle peut également déroger aux règles de gabarit pour autoriser la surélévation à dépasser la hauteur maximale dans les conditions et limites fixées au 1° ;

3° Déroger aux règles relatives à la densité et aux obligations en matière de création d'aires de stationnement pour autoriser la transformation à usage principal d'habitation d'un immeuble existant par reconstruction, rénovation ou réhabilitation, dans la limite du gabarit de l'immeuble existant ;

4° Déroger en tout ou partie aux obligations de création d'aires de stationnement applicables aux logements lorsque le projet de construction de logements est situé à moins de 500 mètres d'une gare ou d'une station de transport public guidé ou de transport collectif en site propre, en tenant compte de la qualité de la desserte, de la densité urbaine ou des besoins propres au projet au regard des capacités de stationnement existantes à proximité ;

5° Déroger aux règles de retrait fixant une distance minimale par rapport aux limites séparatives, dans des conditions précisées par décret en Conseil d'Etat, pour autoriser une construction destinée principalement à l'habitation, sous réserve que le projet s'intègre harmonieusement dans le milieu urbain environnant.

Les projets soumis à autorisation de construire bénéficiant d'une dérogation accordée en application du présent article et dont la réalisation présente un intérêt public du point de vue de la qualité ainsi que de l'innovation ou de la création architecturales peuvent obtenir une dérogation supplémentaire aux règles relatives au gabarit et à la surface constructible. L'autorité compétente pour délivrer l'autorisation de construire peut, par décision motivée, après avis de la commission régionale du patrimoine et de l'architecture mentionnée à l'article L. 611-2 du code du patrimoine, accorder cette dérogation supplémentaire, dans la limite de 5 %.

- Article R152-4 du Code de l'Urbanisme :
Les dérogations mentionnées au 5° de l'article L. 152-6 sont accordées par l'autorité compétente dans la limite des règles fixées en application de l'article R. 111-17 du même code.
- Article R152-5 du Code de l'Urbanisme :
Les dérogations prévues aux 1° et 2° de l'article L. 152-5 sont applicables aux constructions achevées depuis plus de deux ans à la date de dépôt de la demande de dérogation.
- Article R152-6 du Code de l'Urbanisme :
*La mise en œuvre d'une isolation en saillie des façades ou d'un dispositif de protection contre le rayonnement solaire, en application des 1° et 3° de l'article L. 152-5, est autorisée sur les façades dans la limite d'un dépassement de 30 centimètres par rapport aux règles d'implantation des constructions autorisées par le règlement du plan local d'urbanisme en vigueur.
L'emprise au sol de la construction résultant d'un dépassement par rapport aux règles d'implantation des constructions effectué dans les conditions du précédent alinéa pourra être supérieure à l'emprise au sol autorisée par le règlement du plan local d'urbanisme.*
- Article R152-7 du Code de l'Urbanisme :

La mise en œuvre d'une isolation par surélévation des toitures des constructions existantes, en application du 2° de l'article L. 152-5, est autorisée dans la limite d'un dépassement de 30 centimètres au-dessus de la hauteur maximale autorisée par le règlement du plan local d'urbanisme.

- Article R152-8 du Code de l'Urbanisme :
La mise en œuvre cumulée des dérogations prévues aux articles R. 152-6 et R. 152-7 ne peut aboutir à un dépassement de plus de 30 centimètres des règles de hauteur ou d'implantation fixées par le plan local d'urbanisme.
- Article R152-9 du Code de l'Urbanisme :
La surépaisseur ou la surélévation doit être adaptée au mode constructif et aux caractéristiques techniques et architecturales de la façade ou de la toiture et ne doit pas porter atteinte à la qualité architecturale du bâtiment et à son insertion dans le cadre bâti environnant.

Espace boisés classés :

- Les espaces boisés classés à conserver ou à créer sont soumis aux dispositions des articles L. 113-1 à L. 113-7, et L.421-4 du code de l'urbanisme.

Etat des connaissances archéologiques :

- Les aménagements de type ZAC ou lotissement d'une superficie égale ou supérieure à 3 ha doivent faire obligatoirement l'objet d'une saisine de la DRAC (Service régional de l'archéologie), en application de l'article R.523-4 du code du patrimoine. Il en va de même pour les travaux d'affouillements ou de création de retenue d'eau, d'une surface égale ou supérieure à 1 ha (article R.523-5 du Code du patrimoine).
- En application des articles L.523-14 et R.531-8 du code du patrimoine, les découvertes de vestiges archéologiques faites fortuitement à l'occasion de travaux quelconques doivent immédiatement être signalées au Maire de la Commune, lequel prévient la Direction Régionale des Affaires Culturelles de Bourgogne – Service régional de l'Archéologie (39, rue Vannerie – 21000 DIJON ; Tél : 03.80.68.50.18 ou 03.80.68.50.20), soit directement, soit par l'intermédiaire de la mairie. Les vestiges découverts ne doivent en aucun cas être détruits avant examen et avis d'un archéologue habilité. Tout contrevenant serait passible des peines prévues aux articles L.544-1 à L.544-13 du Code du Patrimoine, Livre V archéologie, Chapitre 4, dispositions pénales.
- L'article R.523-1 du code du patrimoine prévoit que : « *les opérations d'aménagement, de construction d'ouvrages ou de travaux qui, en raison de leur localisation, de leur nature ou de leur importance affectent ou sont susceptibles d'affecter des éléments du patrimoine archéologique ne peuvent être entreprises que dans le respect des mesures de détection et le cas échéant de conservation et de sauvegarde par l'étude scientifique ainsi que des demandes de modification de la consistance des opérations d'aménagement.* »
- Conformément à l'article R.523-8 du même code : « *En dehors des cas prévus au 1° de l'article R.523-4, les autorités compétentes pour autoriser les aménagements, ouvrages ou travaux mentionnés au même article, ou pour recevoir la déclaration mentionnée au dernier alinéa de*

l'article R.523-7, peuvent décider de saisir le préfet de région en se fondant sur les éléments de localisation du patrimoine archéologique dont elles ont connaissance. ».

- La Commune de SAULON LA CHAPELLE n'est que concernée partiellement par une protection au titre des monuments historiques. D'après le Porter à connaissance de l'Etat, la Commune ne fait pas l'objet d'un arrêté de zonage de sensibilité archéologique qui pourra éventuellement être pris ultérieurement au titre de l'article L.522-5 et R.523-6 du code du Patrimoine.

Généralités :

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé 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, au site, au paysage naturel ou urbain, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

L'aspect des constructions à usage d'activité ou d'équipements collectifs qui, par leur surface ou leur volume, ne peuvent s'assimiler à des bâtiments traditionnels devra, par le jeu des formes, l'utilisation de matériaux et de techniques appropriés, exprimer une certaine recherche dans le but de traduire de façon esthétique leur caractère fonctionnel et d'assurer leur bonne intégration au cadre bâti.

Du moment qu'elles résultent d'une réflexion visant à les intégrer visuellement au mieux à leur environnement et à la composition architecturale du bâtiment, des dispositions dérogatoires seront possibles lorsqu'elles permettront :

- la réalisation de systèmes domestiques solaires thermiques ou photovoltaïques,
- ou de tous autres dispositifs individuels ou collectifs de production d'énergie renouvelable,
- ou l'utilisation en façade du bois ou de tout autre matériau renouvelable permettant d'éviter des émissions de gaz à effet de serre,
- ou la réalisation de toitures végétalisées.

Construction ou rénovation :

- Les fiches « Comment construire ou rénover en Côte d'Or ? » de la Direction Régionale des Affaires Culturelles (DRAC) permettent d'encadrer les méthodes de constructions ou rénovation sur plusieurs thématiques et constituent des préconisations attachées au présent règlement. Elles sont disponibles sur le lien suivant :
<http://www.culturecommunication.gouv.fr/Regios/DRAC-Bourgogne/Ressources-documentaires/Fichiers-Service-Departemental-de-l-Architecture-et-du-Patrimoine>
- Certaines fiches sont annexées au règlement et devront être prises en compte lorsque le règlement y fait expressément référence.

Risques naturels et technologiques :

La commune de SAULON LA CHAPELLE est concernée par différents risques. A ce titre, il pourra être fait application de l'article R.111-2 du code de l'urbanisme, pour toutes les demandes d'autorisation d'occupation du sol soulevant des incertitudes quant à leur situation au regard des risques identifiés. Des plans localisant les différents risques recensés figurent en annexe du diagnostic. Est également jointe une note méthodologique qui constitue un outil d'aide à la décision pour l'application de l'article R.111-2 du Code de l'Urbanisme pour les projets d'urbanisme situés en zone de risque de remontée de nappe et d'inondation et dresse une liste des interdictions et autorisations admises en fonction des zones d'aléa.

En fonction du risque identifié certaines prescriptions pourront être opposées ou recommandées aux opérations ou constructions.

- **Le risque mouvement de terrain** : D'après le BRGM, la Commune est partiellement concernée par les risques d'aléa retrait-gonflement des sols argileux et sismique. La Commune recense sur son territoire certaines zones sensibles aux mouvements de terrain, identifiées dans l'atlas des mouvements de terrain (annexé au rapport de présentation) qui présente un certain nombre de recommandations.
 - o *Le retrait-gonflement des argiles* : La majorité de la Commune est située en zone d'aléa faible concernant le phénomène de « retrait-gonflement ». Toutefois une grande partie du territoire est sise en zone d'aléa moyen (reportée sur la carte d'information annexée au rapport de présentation), notamment la façade Nord de la Rue du Moulin jusqu'à l'angle du chemin de la Quincenièrre, et la façade Ouest de la Rue de Noiron. Les recommandations de BRGM sont disponibles sur le site <https://www.georisques.gouv.fr/nature-du-phenomene>, ainsi qu'en annexe du rapport de présentation. Sur les secteurs identifiés il est recommandé de faire intervenir un bureau d'étude spécialisé afin de réaliser une étude de sol adaptée.
 - o *Le risque sismique* : La Commune se situe en zone 2, ce qui correspond à une zone d'aléa faible. Il est rappelé qu'aucune exigence n'est demandée pour les catégories I et II (habitations individuelles, habitations collectives de hauteur inférieure à 28 m, bâtiments industriels pouvant accueillir moins de 300 personnes...), contrairement aux catégories d'importance III et IV (établissements scolaires, bâtiments pouvant accueillir plus de 300 personnes, bâtiments de sécurité civile...). Pour le bâti existant, et seulement pour les bâtiments de catégorie d'importance IV (établissements scolaires, bâtiments de sécurité civile, de défense nationale, établissements de santé...), de nouvelles exigences s'imposent. Pour plus de renseignement : www.planseisme.fr
 - o *Il n'y a pas de cavité recensée sur le territoire de la Commune.*
- **Le risque remonté de nappe** : D'après le BRGM et les études réalisées par le BRLi, la Commune est de façon très localisée soumise à une certaine sensibilité en ce qui concerne les remontées de nappes (concernant pour partie les zones urbaines et d'extension d'habitat). La zone urbaine est également impactée sur une grande partie par un risque de remontée de nappe sub-affleurante (au Sud du Bourg et à l'Ouest du hameau du Layers). Les zones d'aléas de remontées de nappes sont reportées sur la carte d'information en annexe du rapport de présentation. Pour plus de renseignements sur les prescriptions : www.inondationsnappes.fr
- **Le risque inondations** : La Commune n'est pas couverte par un Plan de Prévention des Risques Naturels prévisibles d'inondation (PPRNI), la Commune est toutefois concernée par l'Atlas des

Zones Inondables de la Cent-Fonts. L'Atlas des Zones Inondables édité par la DREAL de Bourgogne permet de lutter contre les crues et d'identifier les zones inondables pour envisager les aménagements sans risque d'inondation. Cet Atlas est complété par une carte des aléas qui identifie certains secteurs d'aléa faible, voire moyen qui impactent une grande partie du territoire. Les zones inondations de l'AZI opposable et des études hydrauliques en cours sont reportées sur la carte d'information en annexe du rapport de présentation. Tout projet implanté dans les zones identifiées comme soumises à un risque potentiel d'inondation (hors zone d'aléas fort rendue inconstructible) devra présenter un pourcentage d'espace imperméabilisé du ténement inférieur à 70%. Il est également recommandé une réhausse du niveau du premier plancher habitable (30 cm ou selon les prescriptions du PPRI si un tel document venait à être approuvé sur la Commune).

- **Le risque nuisances sonores :**

- o *Le classement sonore des infrastructures de transport terrestre : La carte et l'arrêté de classement sont jointes en annexes du PLU. Au sein de ces zones les constructions sont soumises à des prescriptions en matière d'isolement acoustique. Les mesures de préventions seront rappelées pour chaque zone concernée.*

- **Le risque technologique :** La Commune n'est pas dotée d'un DICRIM. Les principaux risques technologiques touchant la Commune sont les suivants :

- o *Présence d'une ancienne décharge à l'Ouest du bourg centre classée en zone naturelle (confère annexe sanitaire du PLU) et bénéficiant d'un régime d'inconstructibilité (sauf équipements publics).*
- o *Le risque de transport de matières dangereuses par :*
 - *Un oléoduc pétrolier de défense commune FOS – LANGRES géré par le TRAPIL. Il est rappelé qu'en application des dispositions du chapitre IV du titre V du livre V du Code de l'Environnement (partie réglementaire) et depuis le 01/07/2012, pour tous travaux situés dans une bande de 50m de part et d'autre de la canalisation, la consultation du guichet unique à l'adresse internet suivant est obligatoire (<http://www.reseaux-et-canalizations.ineris.fr>). Le tracé des bandes de danger est reporté sur la carte des prescriptions graphiques. De plus, les préconisations attachées à la servitude sont jointes en annexe du rapport de présentation.*
 - *Transport en surface sur la RD31, la RD996 et la voie ferrée Dijon Saint-Amour*
- o *Il n'existe pas de Plan de Prévention des Risques Technologiques pour la Commune de SAULON LA CHAPELLE.*

Appréciation des règles du règlement :

S'agissant de l'application de l'article R.151-21 3^{ème} alinéa du code de l'urbanisme, il est précisé que les règles édictées par le présent règlement seront appréciées au regard des divisions issues de l'opération (lotissement, permis valant division parcellaire, ou autres), sauf en secteur Uop pour leurs articles 3, 4, 5 et 6.

Au sein du présent document, l'ensemble des croquis, schémas ou illustrations constituent des éléments permettant de faciliter la compréhension des prescriptions réglementaires, ils n'ont aucune force réglementaire opposable.

Stationnement :

- Au regard du code de l'Urbanisme, il est rappelé que les prescriptions en matière de stationnement fixées par le présent règlement peuvent ne pas être appliquées pour répondre aux règles suivantes :
 - Article L.151-31 du Code de l'Urbanisme « Lorsque le règlement impose la réalisation d'aires de stationnement pour les véhicules motorisés, cette obligation est réduite de 15 % au minimum en contrepartie de la mise à disposition de véhicules électriques munis d'un dispositif de recharge adapté ou de véhicules propres en autopartage, dans des conditions définies par décret. »
 - Article L151-34 du Code de l'Urbanisme : «Le règlement peut ne pas imposer la réalisation d'aires de stationnement lors de la construction : 1° De logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat ; 2° Des établissements assurant l'hébergement des personnes âgées mentionnés au 6° du I de l'article L. 312-1 du code de l'action sociale et des familles ; 3° Des résidences universitaires mentionnées à l'article L. 631-12 du code de la construction et de l'habitation ».
 - Article L151-35 du Code de l'Urbanisme « Il ne peut, nonobstant toute disposition du plan local d'urbanisme, être exigé pour les constructions destinées à l'habitation mentionnées aux 1° à 3° de l'article L. 151-34 la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement. »

Toutefois, lorsque les logements mentionnés aux 1° à 3° de l'article L. 151-34 sont situés à moins de cinq cents mètres d'une gare ou d'une station de transport public guidé ou de transport collectif en site propre et que la qualité de la desserte le permet, il ne peut, nonobstant toute disposition du plan local d'urbanisme, être exigé la réalisation de plus de 0,5 aire de stationnement par logement.

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 fixé par décret en Conseil d'Etat.

Pour la mise en œuvre des plafonds mentionnés aux premier et deuxième alinéa, la définition des établissements assurant l'hébergement des personnes âgées et des résidences universitaires mentionnés aux 2° et 3° de l'article L. 151-34 est précisée par décret en Conseil d'Etat. »

- Article R151-46 du Code de l'Urbanisme « Pour l'application de l'article L. 151-35, trois places d'hébergement d'un établissement d'hébergement pour personnes âgées dépendantes ou d'une résidence universitaire équivalent à un logement. Lorsque le quotient résultant de l'application du précédent alinéa donne un reste, celui-ci n'est pas pris en compte ».
- Article L.151-36 du Code de l'Urbanisme « Pour les constructions destinées à l'habitation, autres que celles mentionnées aux 1° à 3° de l'article L. 151-34, situées à moins de cinq cents mètres d'une gare ou d'une station de transport public guidé ou de transport collectif en site propre et dès lors que la qualité de la desserte le permet, il ne peut, nonobstant toute disposition du plan local

d'urbanisme, être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement. »

- Article L111-19 du Code de l'Urbanisme : « Nonobstant toute disposition contraire du plan local d'urbanisme, l'emprise au sol des surfaces, bâties ou non, affectées aux aires de stationnement annexes d'un commerce soumis à l'autorisation d'exploitation commerciale prévue aux 1° et 4° du I de l'article L. 752-1 du code de commerce et à l'autorisation prévue au 1° de l'article L. 212-7 du code du cinéma et de l'image animée, ne peut excéder un plafond correspondant aux trois quarts de la surface de plancher des bâtiments affectés au commerce. Les espaces paysagers en pleine terre, les surfaces des aménagements relevant de l'article L. 3114-1 du code des transports, les surfaces réservées à l'autopartage et les places de stationnement destinées à l'alimentation des véhicules électriques ou hybrides rechargeables sont déduits de l'emprise au sol des surfaces affectées au stationnement. La surface des places de stationnement non imperméabilisées compte pour la moitié de leur surface.

Pour les projets mentionnés à l'article L. 752-1 du code de commerce, est autorisée la construction de nouveaux bâtiments uniquement s'ils intègrent :

1° Sur tout ou partie de leurs toitures, et de façon non exclusive, soit des procédés de production d'énergies renouvelables, soit un système de végétalisation basé sur un mode cultural garantissant un haut degré d'efficacité thermique et d'isolation et favorisant la préservation et la reconquête de la biodiversité, soit d'autres dispositifs aboutissant au même résultat ;

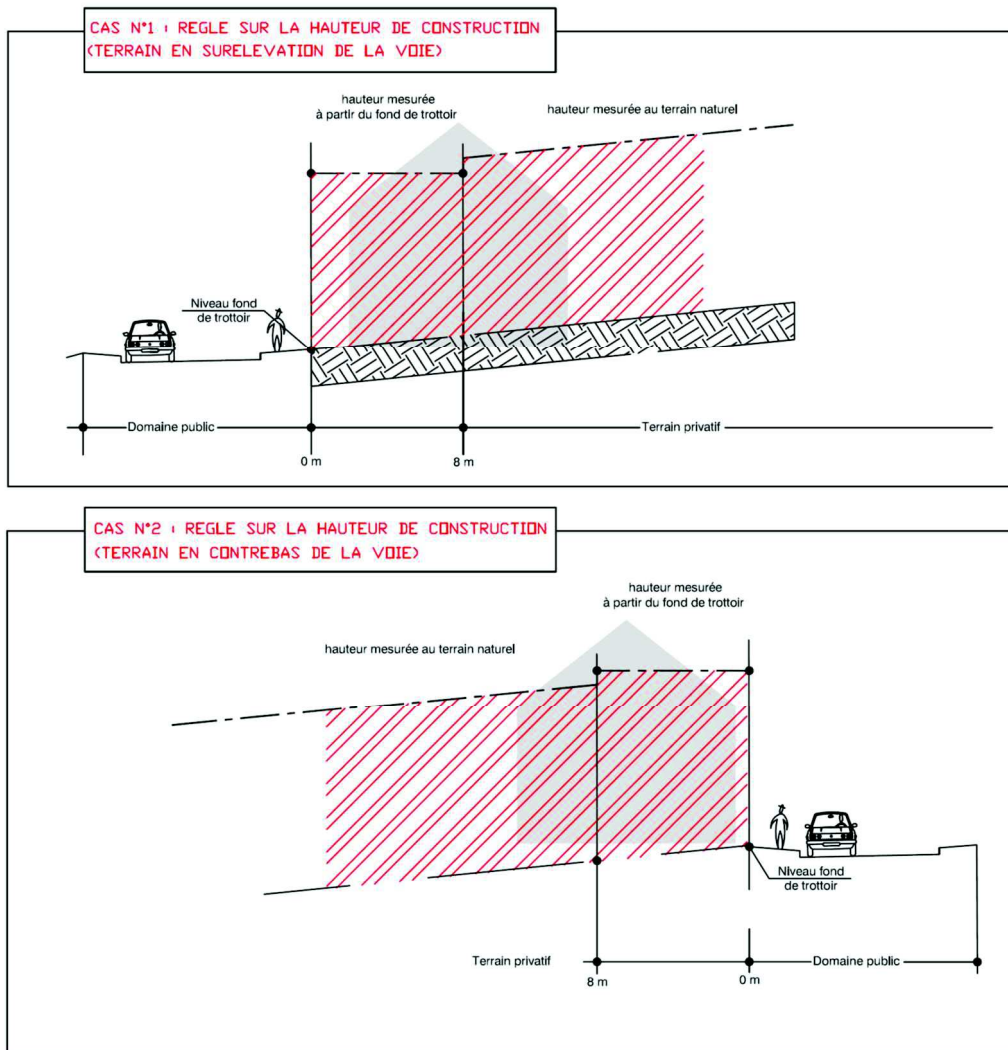
2° Sur les aires de stationnement, des revêtements de surface, des aménagements hydrauliques ou des dispositifs végétalisés favorisant la perméabilité et l'infiltration des eaux pluviales ou leur évaporation et préservant les fonctions écologiques des sols. »

ARTICLE 8 : DÉFINITION DE L'APPLICATION DES RÈGLES DE HAUTEUR, IMPLANTATION ET DE DISTANCE UTILISÉES DANS LE RÈGLEMENT

Définition de la hauteur

Sauf disposition contraire dans le règlement, les points de référence pour calculer la hauteur des constructions et des clôtures sont comptés :

- Dans les huit premiers mètres par rapport à l'alignement public, entre la côte de fond de trottoir et le faîtage, ou le niveau haut de l'acrotère en cas de toiture terrasse.
- Au-delà des huit premiers mètres par rapport à l'alignement public, entre le niveau du terrain naturel (côte IGN) et le faîtage ou le niveau haut de l'acrotère en cas de toiture terrasse.



Cette définition de la hauteur vaut pour toutes les occurrences dans le règlement, en particulier aux articles 3, 4, 7 et 8.

Ne sont pas pris en compte dans le calcul de la hauteur :

- Les murs de soutènement techniquement nécessaires à la tenue du sol naturel pour le seul calcul de la règle de hauteur des clôtures.
- Les équipements techniques, les ouvrages de faible emprise tels que souche de cheminée, lucarne et autres superstructures dépassant de la toiture : chaufferies, cages d'ascenseurs, antennes, paratonnerres, garde-corps, capteurs solaires, etc.

Les dispositions relatives à la hauteur ne s'appliquent pas aux constructions, ouvrages, installations ou équipements publics ou d'intérêt collectif.

Définition de l'implantation par rapport aux voies et emprises publiques

L'article 3 définit les règles d'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques. Sauf dispositions contraires du règlement, l'alignement est celui de l'ensemble des voies ouvertes à la circulation générale, qu'elles soient publiques ou privées et quel que soit

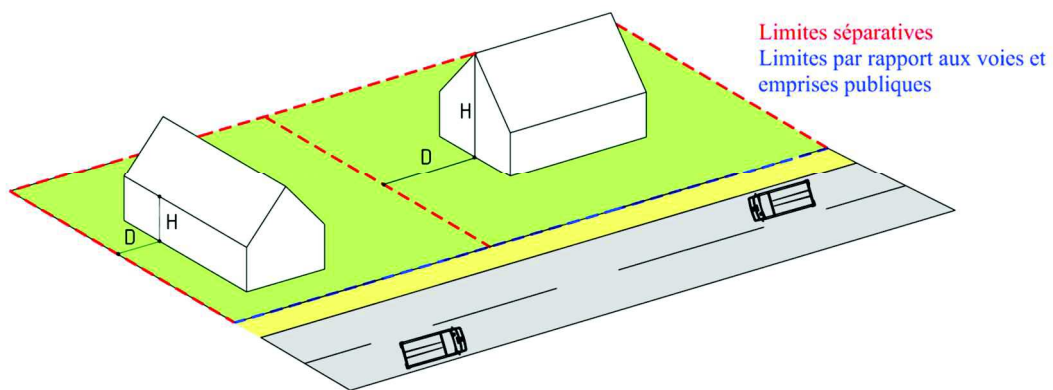
leur statut ou leur fonction (voies piétonnes, cyclistes, routes, chemins, places, parcs de stationnement publics).

En cas d'emplacement réservé à vocation de création ou élargissement de voie, les règles de recul se mesurent à partir du futur alignement.

Sauf dispositions contraires, n'est pas prise en compte dans le calcul de cette marge toute saillie inférieure ou égale à 0,30 m par rapport au nu du mur de façade (débord de toit, garde-corps, élément technique, modénature de façade...), sans que ces dernières puissent être situées en surplomb du domaine public.

Définition de la distance par rapport aux limites séparatives

Les distances se mesurent horizontalement entre tout point de la construction et le point le plus proche de la limite séparative.



Sauf dispositions contraires, n'est pas prise en compte dans le calcul de cette marge toute saillie inférieure ou égale à 0,60 m par rapport au nu du mur de façade (débord de toit, garde-corps, élément technique, modénature de façade...), ainsi que les cheminées, ouvrages techniques et autres superstructures dépassant de la toiture (chaufferie, antenne, paratonnerre, garde-corps...), sans que ces dernières puissent être situées en surplomb du tènement voisin.

ARTICLE 9 : LEXIQUE

Les définitions apportées ci-dessous à titre informatif résultent des lois, décrets, circulaires opposables à la date d'approbation du PLU. Elles ne peuvent prévaloir sur les définitions réglementaires apportées notamment dans le code de l'urbanisme.

À CLAIRE VOIE

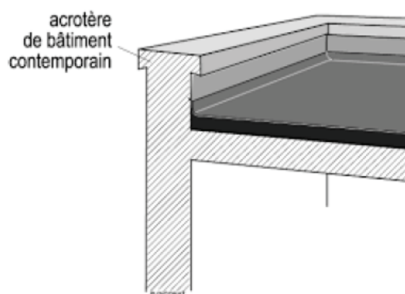
Se dit d'une clôture ou d'un garde-corps constitué d'au moins 50% de vide.

ACCÈS

Élément de desserte d'une unité foncière constitué par la limite entre le terrain et la voie qui le dessert. Un accès peut être un porche ou un portail (on parle alors d'accès charretier). Les accès comprennent les éléments de structures tels que les poteaux.

ACROTÈRE

Couronnement placé à la périphérie d'une toiture terrasse.



ALIGNEMENT

Désigne la limite entre un espace privatif et une voie ou emprise publique.

AFFOUILLEMENT DE SOL

Extraction de terre qui doit faire l'objet d'une autorisation si sa superficie est supérieure à 100 m² et si sa profondeur excède 2 mètres.

ABRI DE JARDIN

Petite construction destinée à protéger des intempéries le matériel de jardinage, outils, machines, mobiliers de jardins, de piscines, bicyclettes. Un abri de jardin peut être démontable ou non, avec ou sans fondations. Dans le présent PLU, sauf disposition contraire dans le règlement, est considéré comme abri de jardin une construction annexe ne dépassant pas 3.2 m de hauteur au faîtage et 15 m² d'emprise au sol.

BÂTIMENTS ANNEXES

Constructions répondant aux conditions cumulatives suivantes :

- non affectées à l'habitation ou à l'activité,
- usage accessoire,
- non contiguës à une construction principale.

CAMPING CARAVANING

Établissement public ou privé mettant des terrains à la disposition des campeurs ou propriétaires de caravanes, dans des conditions administratives qui lui sont propres. A distinguer des terrains de stationnement des caravanes habitées ou non.

CLÔTURE

Une clôture est ce qui sert à enclore un espace, le plus souvent à séparer deux propriétés : propriété privée et domaine public (elle est alors élevée en limite du domaine public), ou deux propriétés privées (elle est alors élevée en limite séparative des deux propriétés). Ceci ne saurait toutefois constituer une règle absolue, la clôture pouvant parfois être édiflée en retrait de cette limite pour diverses raisons, notamment le respect des règles d'alignement. La clôture comprend les piliers et les portails.

Ne constitue en revanche pas une clôture au sens du code de l'urbanisme un ouvrage destiné à séparer différentes parties d'une même unité foncière en fonction de l'utilisation par le même propriétaire de chacune d'elles : espace habitation - espace activité - espace cultivé ; etc.

Ne sont régies par le présent règlement que les clôtures donnant sur le domaine public, celles implantées le long des limites séparatives restent soumises aux dispositions du Code Civil.

Sauf disposition expresse dans le règlement, les clôtures à vocation agricole ou forestière ne sont pas concernées par les règles d'aspect extérieur des articles 8.

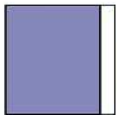
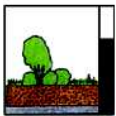


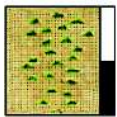




COEFFICIENT DE BIOTOPE

Ce coefficient prévu aux articles L151-23 et R151-43, 1° du Code de l'Urbanisme, est un coefficient qui décrit la proportion des surfaces favorables à la biodiversité (surface écoaménageable) par rapport à la surface totale d'une parcelle.

Coefficient = surface écoaménageable / surface de la parcelle

Chaque type de surface est affecté d'un coefficient dépendant de sa "valeur écologique". La surface écoaménageable est calculée à partir des différents types de surfaces qui composent la parcelle conformément au schéma ci-dessous.

Surface écoaménageable = (surface de type A x coef. A) + (surface de type B x coef. B) + ... + (surface de type N x coef. N)

Coefficient valeur écologique par m ² de sorte de surface	Description des sortes de surface			
 Surfaces imperméables 0,0	Revêtement imperméable pour l'air et l'eau, sans végétation (par ex. béton, bitume, dallage avec une couche de mortier)		Espaces verts sur dalle 0,7	Espaces verts sans corrélation en pleine terre avec une épaisseur de terre végétale au moins de 80 cm
 Surfaces semi-perméables 0,3	revêtement perméable pour l'air et l'eau, normalement pas de végétation (par ex. clinker, dallage mosaïque, dallage avec une couche de gravier/sable)		Espaces verts en pleine terre 1,0	Continuité avec la terre naturelle, disponible au développement de la flore et de la faune
 Surfaces semi-ouvertes 0,5	revêtement perméable pour l'air et l'eau, infiltration d'eau de pluie, avec végétation (par ex. dallage de bois, pierres de treillis de pelouse)		Infiltration d'eau de pluie par m ² de surface de toit 0,2	Infiltration d'eau de pluie pour enrichir la nappe phréatique, infiltration dans des surfaces plantées
 Espaces verts sur dalle 0,5	Espaces verts sur les dalles de rez-de-chaussée et garages souterrains avec une épaisseur de terre végétale jusqu'à 80 cm		Verdissement vertical, jusqu'à la hauteur de 10 m 0,5	Végétalisation des murs aveugles jusqu'à 10 m
			Planter la toiture 0,7	Planter sur les toits de manière extensive ou intensive

Exemple de calcul pour un CBS fixé à 0.3 et une parcelle de 1000 m². Plusieurs options possibles :

Option a : 300 m² en pleine terre : $(300 \times 1) / 1000 = 0,3$

Option b : 300 m² d'espaces vert sur dalle + 180 m² de surfaces semi ouvertes : $(300 \times 0,7 + 180 \times 0,5) / 1000 = 0,3$

Option c : 430 m² de toitures végétalisées : $(430 \times 0,7) / 1000 = 0,3$

(D'autres combinaisons sont possibles.)

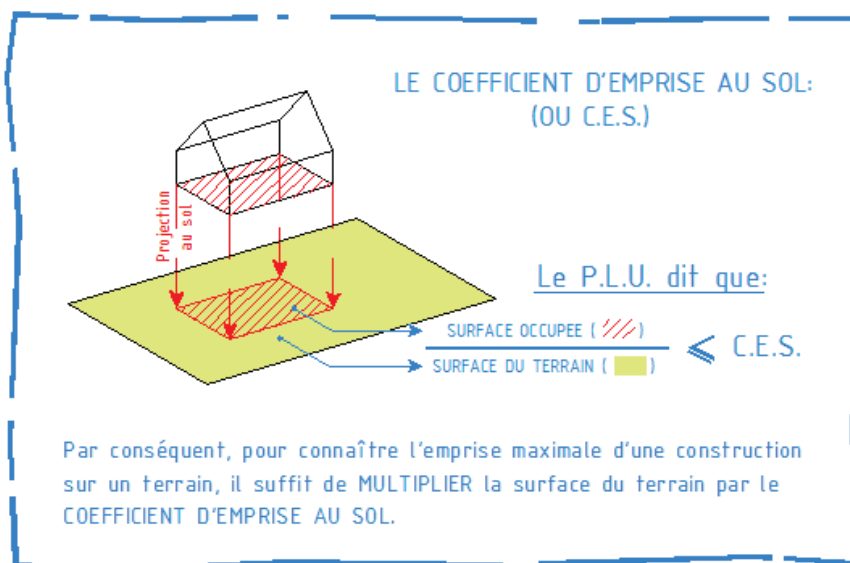
COEFFICIENT D'EMPRISE AU SOL

Le coefficient d'emprise au sol est le rapport de la surface projetée au sol des volumes de l'ensemble des constructions ou installations, à la surface du terrain (les balcons, loggias, terrasses, débords de toiture ne sont pas pris en compte dans le calcul).

Coefficient d'emprise au sol : Surface occupée

Surface du terrain

Toutefois si l'économie du projet le justifie, des dispositions différentes pourront être admises pour l'implantation d'ouvrages publics ou d'intérêt collectif.

**CONSTRUCTION**

Le terme de construction englobe tous les travaux, ouvrages ou installations (à l'exception des clôtures qui bénéficient d'un régime propre) qui entrent dans le champ d'application des autorisations d'occupation du sol.

CONTIGU

Des constructions ou terrains sont contigus lorsqu'une façade, un pignon ou une limite sont directement en contact l'un avec l'autre. Des constructions seulement reliées par un élément architectural tel qu'un portique, porche ou angle de construction, etc., ne constituent pas des constructions contiguës.

DEBORD DE TOITURE

Partie de la toiture d'un bâtiment qui dépasse du nu de la façade.

DÉFRICHEMENT

Est un défrichement toute opération volontaire entraînant directement ou indirectement la destruction de l'état boisé d'un terrain et mettant fin à sa destination forestière.

ÉGOUT DE TOITURE

Correspond à la limite ou à la ligne basse d'un pan de couverture, vers laquelle ruissellent des eaux de pluie pour aller ensuite dans une gouttière.

EMPLACEMENT RESERVE

Il constitue des emprises où doivent être réalisés des voies publiques, des ouvrages publics, des projets d'intérêt généraux ou des espaces verts. Il permet de « geler » la constructibilité de l'emprise concernée pour éviter qu'elle ne soit utilisée de façon incompatible avec la destination future. Leur délimitation est précisée sur les plans de zonage et leur liste y figure.

EMPRISE AU SOL

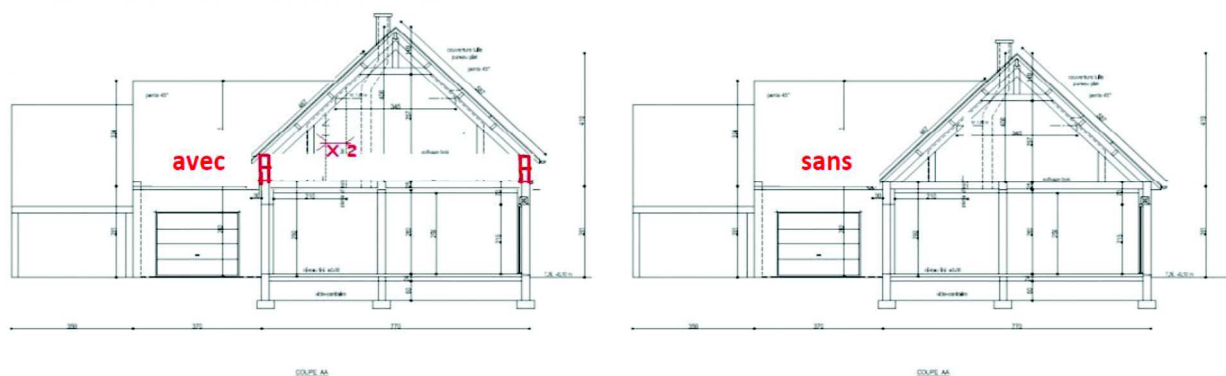
C'est la surface au sol que tous les bâtiments occupent sur le terrain : elle correspond à la projection verticale hors œuvre de la ou des constructions au sol, exception faite des débords de toiture inférieur à 0.6m lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou encorbellements.

EMPRISES PUBLIQUES

Cette notion recouvre tous les espaces publics qui ne peuvent être qualifiés de voies publiques : places et placettes, voies ferrées, cours d'eau domaniaux, canaux, jardins publics, etc.

ENCUVEMENT

Autrement nommé dératellement qui constitue une cloison de faible hauteur qui ferme les parties basses d'un comble et qui permet d'augmenter la hauteur constructible sous combles.



ÉQUIPEMENTS TECHNIQUES

Éléments d'une construction qui revêtent un caractère technique. Il peut s'agir notamment de transformateurs EDF, de machineries d'ascenseurs, de centrales de climatisation, de chaufferies, etc.

ESPACE LIBRE

Le terrain libre de toute construction est la surface du terrain dont sont retranchées les surfaces au sol des constructions principales, de leurs annexes, des terrasses, des piscines, des aires de stationnement (y compris les aires en ever-green), des accès et des équipements à vocation de services publics.

EXHAUSSEMENT DE SOL

Élévation du niveau du sol naturel par remblai.

EXTENSION

Il s'agit d'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.

FAÇADE

Ce terme désigne chaque face verticale en élévation d'un bâtiment. On distingue la façade principale (souvent celle de la porte d'entrée, ou la façade sur rue), la façade arrière et les façades latérales, le plus souvent appelées pignons.

FAITAGE

Ligne de jonction supérieure de deux pans de toiture, inclinés suivant des pentes opposées.

FOND DE TROTTOIR

Dans le présent règlement cette notion entend réglementer le point de référence à prendre en compte dans les règles de calcul de la hauteur, de sorte que le point de référence soit le même sur tout un front de rue.

Ainsi, pour les voies disposant de trottoirs aménagés, dissociables ou non de l'emprise de la chaussée réservée à la circulation des véhicules, le point de référence est le niveau altimétrique du haut du trottoir après aménagement. Pour les voies ne disposant pas de trottoirs, la référence à prendre est celle du niveau altimétrique du fond de la chaussée circulée (donc après aménagement).



HABITAT INDIVIDUEL

Forme d'habitat où chaque logement est desservi par une entrée individuelle, par opposition à l'habitat collectif.

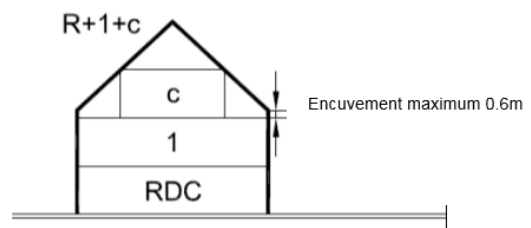
HABITAT INTERMÉDIAIRE

Forme d'habitat de type R+1+C (avec un encuvement maximum de 0.6m)

L'habitat intermédiaire correspond à une forme urbaine entre l'habitat pavillonnaire et le bâtiment collectif qualifié d'immeuble. Il s'apparente à du petit collectif. Il doit permettre, dans des bâtiments de hauteur limitée, de créer des logements avec des entrées indépendantes (maximum deux logements par palier) afin de limiter au maximum les parties communes. Les logements peuvent être superposés, mais ils doivent disposer chacun d'un espace extérieur, soit sous forme de jardin privatif, soit sous forme de terrasse ou balcon spacieux.

On entend par terrasse et balcon spacieux, une superficie d'espace disponible permettant aux occupants potentiels de manger à l'extérieur. L'habitat pavillonnaire groupé est autorisé en habitat intermédiaire.

L'habitat intermédiaire correspond dans le présent PLU à une forme urbaine et non à la notion spécifique du « logement intermédiaire » au sens de l'ordonnance du 20 février 2014.



LIMITES SÉPARATIVES

Il s'agit des limites de propriété autres que celles situées en bordure des voies publiques ou privées.

LOGEMENTS Aidés

Est appelé logement aidé tout logement qui bénéficie d'une aide de l'Etat et / ou des collectivités pour son acquisition ou sa construction.

- Logements à loyer modéré
Il s'agit des logements locatifs tels que visés par l'article L 302-5 du code de la construction et de l'habitation entrant dans l'inventaire annuel réalisé par l'Etat au titre de l'article 55 de la loi Solidarité et Renouvellement Urbains (SRU).
- Logements en accession abordable
Il s'agit de logements destinés à l'accession à la propriété qui bénéficie d'un financement de type prêt social de location-accession (PSL-A) ou d'un mode de financement autre conditionné aux plafonds de ressources des ménages concernés ou encore qui est commercialisé par un opérateur dont l'activité s'inscrit dans un cadre réglementaire national fixant des plafonds de prix de vente ainsi que de ressources des acquéreurs. Il s'agit également des logements intermédiaires au sens de la définition donnée par l'article L302-16 du code de la construction et de l'habitation. Enfin, les logements en habitat individuel, relevant de lots à bâtir, dont le terrain d'assiette est inférieur à 300 m², sont également comptabilisés dans cette catégorie.

OPÉRATION D'AMÉNAGEMENT D'ENSEMBLE

Constituent des opérations d'aménagement d'ensemble notamment les procédures ou dispositifs opérationnels suivants : les zones d'aménagement concerté (ZAC), les lotissements, les permis valant division, les AFU, les permis groupés et tout permis de construire aboutissant à la création d'un nouvel ensemble d'habitation ou d'activités économiques.

PISCINE

Une piscine est considérée comme une construction et doit respecter les règles générales édictées aux articles 3 et 4. Pour le calcul de la marge de recul, les éléments à prendre en compte seront le bord extérieur de la margelle ou, en l'absence, le bord extérieur du bac.

SABLIÈRE

En charpente, une sablière est une poutre placée horizontalement à la base du versant de toiture, sur le mur de façade. Elle correspond à ce qui est également appelé la ligne d'égout.

SAILLIES

Avancée d'un élément de la construction par rapport au nu de la façade et située au-dessus du niveau du sol en surplomb de celui-ci (corniche, avancée de toiture, balcon, garde-corps, escaliers extérieurs...).

SOL OU TERRAIN NATUREL

Il s'agit du sol existant à la date de l'autorisation, avant travaux, remblai ou déblai. En cas de construction réalisée dans l'emprise d'une opération d'aménagement d'ensemble, le sol ou terrain naturel s'entend de celui existant avant l'opération d'aménagement d'ensemble.

SOUS-SOL

Étage de locaux souterrains ou enterrés, partiellement ou entièrement, situés au-dessous du rez-de-chaussée d'une construction.

STATIONNEMENT

Les prescriptions du présent règlement doivent tenir compte des dispositions du Code de l'Urbanisme, à savoir :

- Article L.151-33 du Code de l'Urbanisme :

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. Lorsque le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable ne peut pas satisfaire aux obligations résultant du premier 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. Lorsqu'une aire de stationnement a été prise en compte dans le cadre d'une concession à long terme ou d'un parc privé de stationnement, au titre des obligations prévues aux articles L. 151-30 et L. 151-32, elle ne peut plus être prise en compte, en tout ou en partie, à l'occasion d'une nouvelle autorisation.

- Article L.151-28 du Code de l'Urbanisme :

Le règlement du plan local d'urbanisme ou du document d'urbanisme en tenant lieu peut prévoir, dans le respect des autres règles établies par le document et notamment les servitudes d'utilité publique visées à l'article L. 151-43 et sous réserve des dispositions de l'article L. 151-29 :

1° Des secteurs situés dans les zones urbaines à l'intérieur desquels un dépassement des règles relatives au gabarit, à la hauteur et à l'emprise au sol est autorisé pour permettre l'agrandissement ou la construction de bâtiments à usage d'habitation. Ce dépassement, fixé pour chaque secteur, ne peut excéder 20 % pour chacune des règles concernées. L'application du dépassement ainsi autorisé ne peut conduire à la création d'une surface de plancher supérieure de plus de 20 % à la surface de plancher existante ;

2° Des secteurs à l'intérieur desquels la réalisation de programmes de logements comportant des logements locatifs sociaux au sens de l'article L. 302-5 du code de la construction et de l'habitation bénéficie d'une majoration du volume constructible tel qu'il résulte des règles relatives au gabarit, à la hauteur et à l'emprise au sol. Cette majoration, fixée pour chaque secteur, ne peut excéder 50 %. Pour chaque opération, elle ne peut être supérieure au rapport entre le nombre de logements locatifs sociaux et le nombre total des logements de l'opération ;

3° Dans les zones urbaines ou à urbaniser, un dépassement des règles relatives au gabarit qui peut être modulé mais ne peut excéder 30 %, pour les constructions faisant preuve d'exemplarité énergétique ou environnementale ou qui sont à énergie positive. La limitation en hauteur des bâtiments ne peut avoir pour effet d'introduire une limitation du nombre d'étages plus contraignante d'un système constructif à l'autre. Un décret en Conseil d'Etat détermine les conditions d'application de la majoration ;

4° Des secteurs à l'intérieur desquels la réalisation de programmes de logements comportant des logements intermédiaires, définis à l'article L. 302-16 du code de la construction et de l'habitation, bénéficie d'une majoration du volume constructible qui résulte des règles relatives au gabarit, à la hauteur et à l'emprise au sol. Cette majoration, fixée pour chaque secteur, ne peut excéder 30 %. Pour chaque opération, elle ne peut être supérieure au rapport entre le nombre de logements intermédiaires et le nombre total de logements de l'opération.

- Article L151-29-1 du Code de l'Urbanisme :

Les projets soumis à autorisation de construire bénéficiant d'une dérogation accordée en application des 2° et 3° de l'article L. 151-28 et dont la réalisation présente un intérêt public du point de vue de la qualité ainsi que de l'innovation ou de la création architecturales peuvent obtenir une dérogation supplémentaire, selon le cas, soit du volume constructible, soit des règles relatives au gabarit, dans les limites fixées au présent article.

Les projets soumis à autorisation de construire bénéficiant d'une dérogation accordée en application du 4° du même article L. 151-28 et dont la réalisation présente un intérêt public du point de vue de la qualité ainsi que de l'innovation ou de la création architecturales peuvent obtenir une dérogation supplémentaire, selon le cas, soit de l'emprise au sol, soit de la hauteur, dans les limites fixées au présent article.

L'autorité compétente pour délivrer l'autorisation de construire peut, par décision motivée, après avis de la commission régionale du patrimoine et de l'architecture mentionnée à l'article L. 611-2 du code du patrimoine, accorder les dérogations supplémentaires prévues au présent article, dans la limite de 5 %.

SURÉLEVATION

Désigne l'extension d'un bâtiment existant sur l'emprise au sol totale ou partielle de celui-ci, en rehaussant plusieurs murs ou la toiture.

SURFACE DE PLANCHER

La surface de plancher de la construction est égale à la somme des surfaces de 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 ;
- 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 ;
- 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.

TERRAIN D'ASSIETTE

Le terrain d'assiette du projet est constitué par la ou les unités foncières composées d'une parcelle ou d'un ensemble de parcelles cadastrales. Il est délimité par les emprises publiques et voies et les autres unités foncières contiguës.

TOITURE TERRASSE

Élément horizontal situé à la partie supérieure d'un bâtiment, elle remplace les toitures dans certaines constructions contemporaines.

TERRASSE AU SOL

Une terrasse au sol, quelque que soit son revêtement (dallage, espace vert, ciment...), est considérée comme une construction et soumise aux règles de recul du règlement à partir du moment où elle nécessite la réalisation d'une plate-forme par surélévation du terrain de plus de 60 cm en tout point par rapport au terrain naturel (levée de terres ou remblai).

TRANSPARENCE HYDRAULIQUE

La transparence hydraulique est le principe par lequel les clôtures doivent laisser passer les écoulements hydrauliques sans les retenir, elle se traduit par des clôtures perméables dans leur composition (haie végétale, grillage) ou leur forme (percées pour les murs). Ce principe s'applique à toutes les clôtures quel que soit leur composition.

UNITÉ FONCIÈRE

Ensemble des parcelles cadastrales contiguës qui appartiennent au même propriétaire ou à la même indivision. On parle également de tènement.

TITRE II ZONES URBAINES

Article R.151-18 du code de l'urbanisme :

« Les zones urbaines sont dites zones U.

Peuvent être classés 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.»

LES ZONES URBAINES, DITES « ZONE U » SE COMPOSENT COMME SUIT :

- Ces zones regroupent les sites déjà urbanisés et ceux où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter. Il s'agit des zones U, UF, UE :
 - o **Zone U** : zone urbaine à vocation principale d'habitat. Elle accueille une vocation mixte permettant le développement de l'habitat et d'activités compatibles avec l'habitat. Elle peut accueillir également des équipements.
Elle comporte plusieurs secteurs :
 - **Uj** : secteur de fond de jardins soumis à une constructibilité encadrée.
 - **Uop** : secteur de la zone urbaine soumis à l'obligation de réaliser une opération d'aménagement d'ensemble, avec possibilité d'aménagement via plusieurs tranches.
 - **Ueq** : secteur accueillant des équipements publics ou d'intérêt collectifs.
 - **UI** : secteur permettant le développement des activités et équipements publics ou d'intérêt collectif ainsi que les équipements touristiques et de loisirs existants ou projetés.
 - **Ua** : Secteur dédié au développement de l'activité existante.
 - o **Zone UE** : zone urbaine destinée à l'accueil d'activités économiques.
 - **UEa** : secteur de la zone économique admettant une destination d'habitat.
 - **UEs** : secteur économique dédié à l'exploitation et au développement de l'activité existante.
 - o **Zone UF** : zone dédiée au fonctionnement et développement de la voie ferrée.

CHAPITRE 1 : ZONE U

DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES APPLICABLES

CARACTÈRE DE LA ZONE U

Cette zone « U », est une zone urbaine à vocation principale d'habitat. Elle accueille une vocation mixte permettant le développement de l'habitat et d'activités compatibles avec l'habitat. Elle peut accueillir également des équipements.

Elle comporte plusieurs secteurs :

- Un secteur Ueq destiné à l'accueil et au développement des équipements publics ou d'intérêt collectif.
- Un secteur Uop soumis à l'obligation de réaliser une seule et unique opération d'aménagement d'ensemble sur la totalité du secteur, avec possibilité d'aménagement via plusieurs tranches.
- Un secteur Uj comprenant des restrictions de constructibilité pour des motifs d'ordre écologiques et / ou naturels.
- Un secteur UI permettant le développement des activités et équipements publics ou d'intérêt collectif ainsi que les équipements touristiques et de loisirs existants ou projetés.
- Un secteur Ua permettant le développement des constructions existantes et d'équipements liés à l'activité existante.

Pour les secteurs de la zone urbaine soumis à orientations d'aménagement et de programmation (OAP1, OAP2, OAP3, OAP4, OAP6) les constructions n'y seront autorisées que dans le cadre d'une ou plusieurs opérations d'aménagement d'ensemble permettant un aménagement de l'ensemble cohérent et compatible avec les dispositions des Orientations d'Aménagement et de Programmation de chaque secteur.

Cette zone est en partie concernée par des risques d'ordres technologiques de transport de matière dangereuse notamment les zones de danger de l'oléoduc pétrolier de défense commune FOS – LANGRES.

Rappel :

- *Des prescriptions ou préconisations supplémentaires sont imposées pour les servitudes d'utilité publiques pour lesquelles il convient de se référer en annexe du PLU, notamment la servitude A4 (servitude de passage le long des cours d'eau) au sein du secteur Uj.*
- *Les constructions inscrites dans la bande de bruit devront respecter les prescriptions d'isolement acoustiques imposées par l'arrêté préfectoral de classement des infrastructures de transport terrestre.*

SECTION I – AFFECTATION DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

Toute occupation et utilisation du sol non interdite ou soumise à des conditions particulières aux articles 1 et 2 est admise.

ARTICLE U1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1. Sont interdites les constructions et les utilisations du sol, qui par leur nature, leur destination, leur importance ou leur aspect, sont incompatibles avec la salubrité, la sécurité publique et la vocation d'habitat de la zone.

2. Sont notamment interdits dans toute la zone :

- Les installations de camping-caravaning, ainsi que le camping et le stationnement de caravanes isolées.
- Le dépôt de véhicules désaffectés ou, l'affectation à usage exclusif de dépôt de quelque nature dès lors qu'elle est incompatible avec le caractère de la zone, la sécurité, la salubrité ou la commodité du voisinage.
- L'ouverture et l'exploitation de carrières.
- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation.
- Les occupations et utilisations du sol à vocation forestière, industrielle, d'entrepôts ou de centre de congrès et d'exposition.
- Les cinémas.
- Toutes nouvelles constructions à usage agricole sauf celles admises sous conditions à l'article U2.

3. Toutes les constructions sont interdites au sein du secteurs **Uj, Ua, Ul** et **Ueq**, sauf celles soumises à conditions particulières à l'article U2.

ARTICLE U2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

1. Au sein de l'ensemble de la zone sont admis dans la mesure où ils n'entraînent pas de danger en termes de sécurité et de salubrité publique, d'inconvénients ou de nuisances graves (visuelles, sonores ou olfactives) jugés incompatibles avec l'habitat :

- Toutes les vocations compatibles avec la proximité de l'habitat (activités économiques, artisanales, touristiques, d'hôtelleries, de loisirs, de bureau, de restauration...)
- Les exhaussements et affouillements de sol nécessaires aux opérations autorisées dans la zone d'une hauteur/profondeur inférieure à 0,80 mètre par rapport au terrain naturel. Cette limitation de hauteur ne s'applique pas lorsqu'il existe des impératifs techniques (à justifier) et à la réalisation de bassins de rétention et des ouvrages d'infrastructure.
- L'extension des constructions agricoles existantes.
- Les équipements publics ou d'intérêt collectif.

2. Au sein des secteurs spécifiques de la zone U sont seuls autorisés :

- Pour le secteur **Uj**, les abris de jardins dans la limite d'un abri de moins de 15 m² d'emprise au sol par tènement, ainsi que les piscines et les équipements publics ou d'intérêt collectif.
- Pour le secteur **Ueq**, les équipements publics ou d'intérêt collectif.
- Pour le secteur **Ul**, les activités et équipements publics ou d'intérêt collectif ainsi que les équipements touristiques et de loisirs.

- Pour le secteur **Ua**, l'extension de la construction existante et son changement de destination (sauf destination de logement), ainsi que les équipements liés à l'activité qui y est exercée.

3. Pour le secteur **Uop**, l'aménagement est soumis à l'obligation de réaliser une opération d'aménagement d'ensemble sur la totalité du secteur, avec possibilités d'aménagement via plusieurs tranches.

4. En outre, les constructions, occupations et utilisations du sol autorisées ne doivent pas créer de sous-sol, et doivent privilégier la transparence hydraulique tant des bâtiments que des aménagements extérieurs (clôtures notamment).

Toutefois en secteur **Uop** les sous-sols totalement ou partiellement enterrés sont autorisés pour les constructions à destinations d'habitat intermédiaire ou collectif sous conditions que toutes les précautions soient prises pour mettre à l'abri les sous-sols contre le risque d'inondation, par tous procédés techniques adéquats (cuvelage, pompe, etc...).

SECTION II – QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

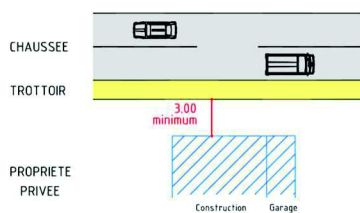
ARTICLE U3 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

1. Les constructions et extensions devront s'implanter soit :

- à l'alignement sur tout ou partie du bâtiment, sauf en secteur Uj.
- en respectant un recul d'au moins 3 mètres par rapport à l'alignement, cette marge est rapportée à 2 mètres en secteur Uj.
- dans le prolongement de bâtiments existants, sur le terrain d'assiette ou immédiatement limitrophe.

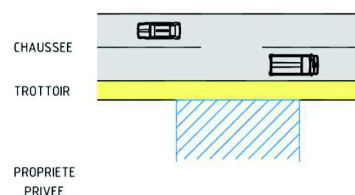
SOIT:

en respectant un recul d'au moins 3m par rapport à l'alignement



SOIT:

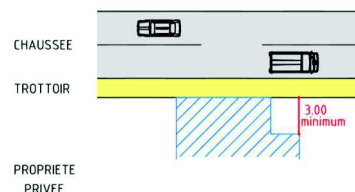
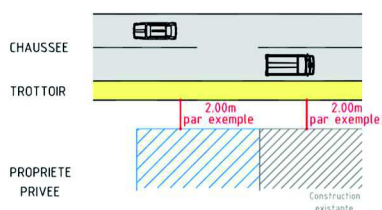
à l'alignement de la rue sur tout ou partie du bâtiment,



OU

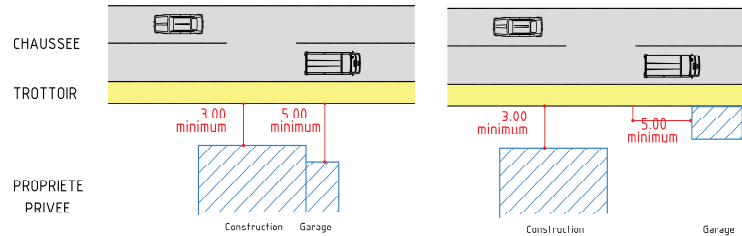
SOIT:

adossé à un bâtiment existant.



2. En secteur Uop, les constructions destinées au stationnement des véhicules automobiles doivent être implantées en respectant un recul d'au moins 5 m au droit de l'entrée de garage par rapport à l'alignement, sauf à disposer d'une cour d'évolution permettant d'effectuer les manœuvres d'accès au garage en dehors de la voie de desserte. Des dispositions différentes pourront toutefois être admises en cas d'impératif technique ou foncier à justifier.

- En respectant un recul d'au moins 5m par rapport aux garages



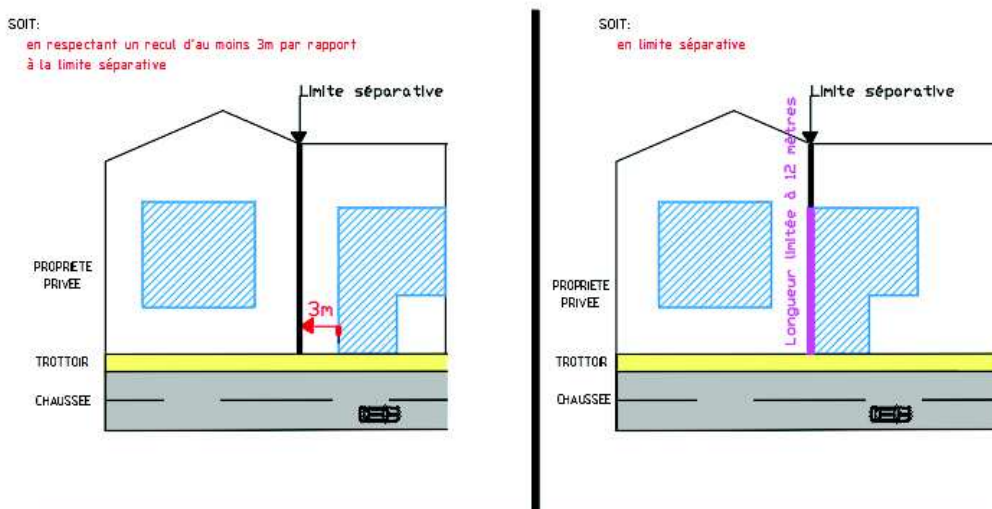
3. Dans le cas de circonstances particulières (virage accentué, croisement de voies, ou pour des motifs de recherche du meilleur ensoleillement), un recul différent du principe ci-dessus sera admis, ou pourra être imposé pour des motifs de sécurité.

4. Les extensions ou surélévations de bâtiments existants à la date d'approbation du PLU qui ne respectent pas le recul imposé, sont admises si elles respectent au maximum le recul de la construction existante.

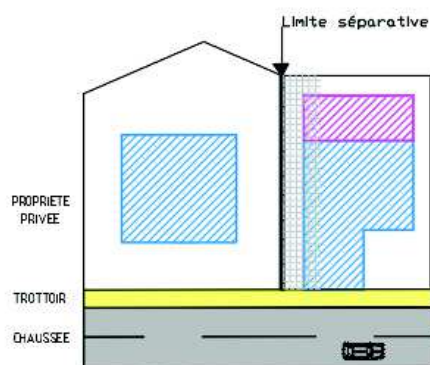
ARTICLE U4 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

1. Les constructions devront s'implanter soit :

- sur une limite séparative (ou plusieurs limites en cas de logements groupés ou en bande), dans ce cas la longueur en limite ne devra pas dépasser 12 mètres linéaires.
- en respectant un recul d'au moins 3 mètres par rapport à la limite séparative,
- dans le prolongement de bâtiment existant qui ne respecte pas le recul imposé



SIT:
dans le prolongement de bâtiment existant (qui ne respecte pas le recul imposé)



2. Pour les constructions existantes à la date d'approbation du PLU :

- les dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables pourront s'implanter dans la marge de recul à condition de respecter les règles de hauteur imposées à l'article 7.
- les extensions et surélévations sont admises sous réserve :
 - o de ne pas accroître de plus de 30% le linéaire du bâtiment pour celles implantées sur la limite séparative,
 - o de respecter le recul de la construction existante pour celles qui ne respectent pas le recul imposé par rapport aux limites séparatives.

3. Au sein de l'ensemble de la zone, secteur Uj compris, les abris de jardin sont limités à 1 abri par tènement. Ils peuvent s'implanter librement par rapport aux limites séparatives, sauf en secteur Uj où un recul de 2 mètres est imposé en bordure des cours d'eau (ce recul sera à adapté en fonction des servitudes I4 éventuellement applicables).

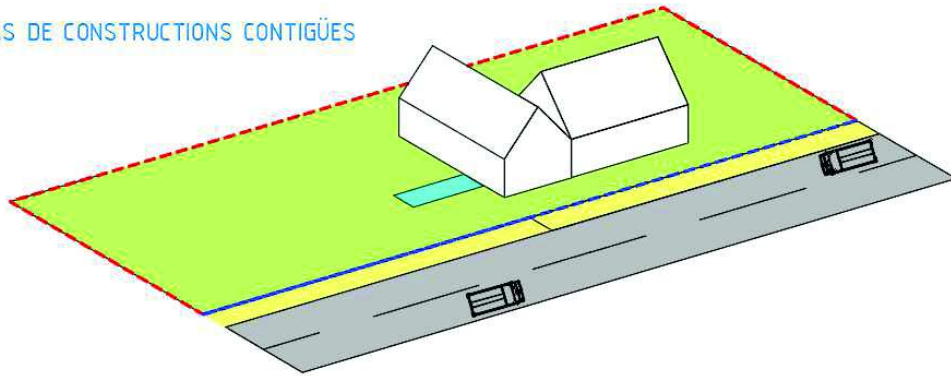
4. Les piscines creusées devront être implantées à 2 mètres minimum.

ARTICLE U5 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

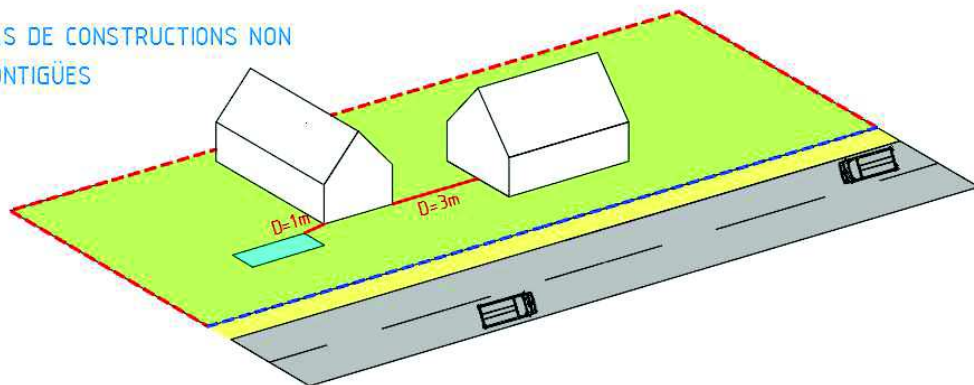
A moins que les constructions ne soient contigües, la distance les séparant doit être telle qu'un recul d'au moins 3 mètres soit respecté entre deux constructions à destination d'habitat (distance calculée en tout point du bâtiment) et d'au moins 1 mètre entre tout autre construction (y compris les annexes).

Les abris de jardin ne sont pas soumis aux présentes dispositions.

CAS DE CONSTRUCTIONS CONTIGÜES



CAS DE CONSTRUCTIONS NON CONTIGÜES



ARTICLE U6 - EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE U7 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

1. La hauteur se mesure conformément à la définition présente dans l'article 8 du Titre I du présent règlement relatif aux dispositions générales.
2. La hauteur des constructions se mesure différemment lorsqu'il s'agit de construction en pente (hauteur mesurée au faîtage), ou de toiture terrasse (hauteur mesurée au niveau haut de l'acrotère). Dans ce cas, la hauteur des constructions mesurée en tout point du bâtiment ne peut excéder :

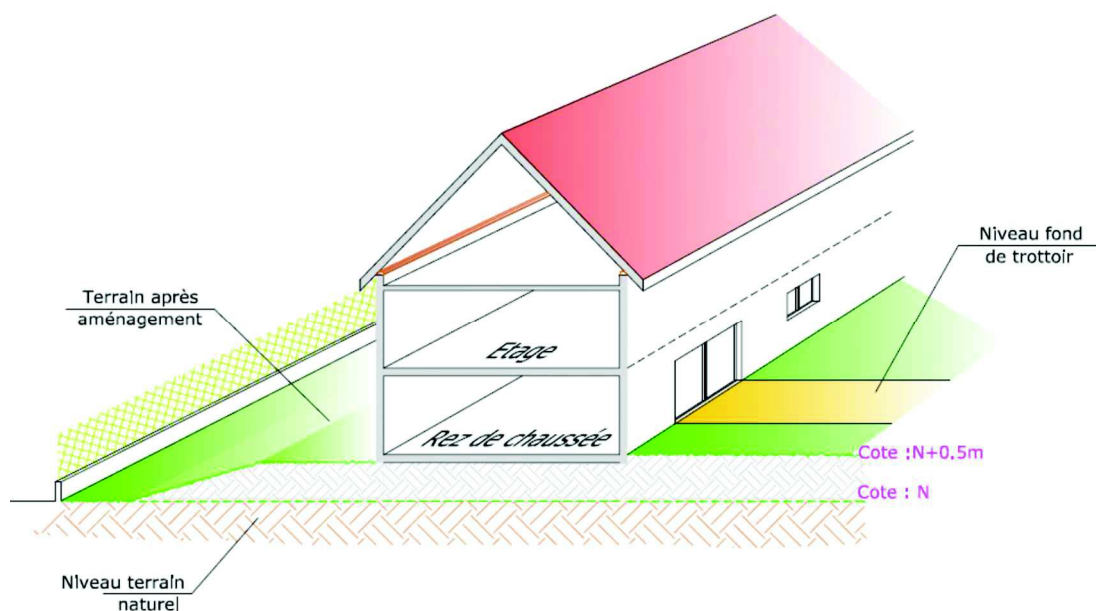
	En cas de toiture en pente	En cas de toiture terrasses
Pour les annexes et garages	6 mètres	3.2 mètres
Pour toute autre construction	10 mètres	6.5 mètres
En secteur Uop uniquement pour l'habitat collectif	12 mètres	12 mètres

3. Sauf en cas d'accord ou d'autorisation de construire commune avec le fond voisin (permis groupé par exemple), les constructions édifiées en limites séparatives ne pourront excéder 3.5 mètres de hauteur mesurée à l'aplomb de la limite.

4. Pour les constructions nouvelles implantées en façade de rue, et afin de préserver une cohérence du front bâti, celles qui s'adosseront à des constructions existantes pourront dépasser la règle de

hauteur du point 2 sans aller au-delà de celle de la construction existante à laquelle elle s'adosse. Cette disposition ne s'applique pas aux constructions annexes ou abris de jardin.

5. Le niveau altimétrique du plancher le plus bas de la construction ne pourra pas être inférieure à la cote altimétrique du fond de trottoir et devra être a minima supérieur de 50 cm au niveau du terrain naturel (pris au point le plus bas dans l'emprise de la construction).



En secteur Uop, les niveaux partiellement enterrés n'entrent dans le calcul de la hauteur maximale que si le revêtement du plancher bas du niveau immédiatement supérieur est situé à plus d'1m au-dessus du point de référence visé ci-avant.

6. L'ensemble des dispositions précédentes ne s'applique pas :

- aux dispositifs nécessaires à l'utilisation ou à la production d'énergies renouvelables ; dispositifs nécessaires à la récupération d'eaux pluviales ; dispositifs nécessaires à l'amélioration des performances thermiques des constructions existantes et à la protection solaire ;
- dans le cas de réhabilitation ou d'extension, la hauteur maximale autorisée pourra être dépassée pour atteindre celle du bâtiment existant.

ARTICLE U8 - ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENTS DE LEURS ABORDS

1. TOITURES :

Les dispositions suivantes ne s'appliquent pas :

- aux extensions modérées (moins de 20 m² d'emprise au sol) de constructions principales.
- aux constructions agricoles.
- aux abris de jardin.
- aux vérandas, marquises et tonnelles.

- aux équipements de services publics ou d'intérêt collectif.

Formes de toiture

La couverture des bâtiments doit être réalisée soit au moyen de toiture à 1 ou plusieurs pentes ou de toiture terrasse ne constituant pas un lieu de vie.

Pour les constructions principales d'habitat, lorsqu'il ne s'agit pas de toiture terrasse, la pente des toitures sera comprise entre 34° et 55°. Une pente inférieure pourra être admise jusqu'à 15° pour les marquises, auvents et sas d'entrée en fonction du matériau de couverture. Pour les constructions d'habitat intermédiaire constituées de toitures 4 pans, la pente des toitures sera comprise entre 18° et 55°.

Pour les bâtiments pavillonnaires à vocation principale d'habitat, seules les toitures terrasses ne constituant pas un lieu de vie sont autorisées. Elles le sont dans la limite de 25% de la surface totale d'emprise au sol du bâtiment (extension incluse).

Les ouvrages techniques propres à la construction, à l'exception des dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables tels que capteurs d'énergie solaire, éoliennes, etc., sont dissimulés ou constituent un élément de la composition architecturale.

Matériaux de couverture

Exceptés pour les bâtiments à usage agricole, les matériaux de toiture devront présenter les aspects similaires à :

- la tuile plate ou mécanique de teinte terre cuite vieillie ou nuancée de teinte rouge brun, marron ou gris foncé.
- l'ardoise.

Sont interdits les matériaux non revêtus, brillants, de mauvais aspect de surface, ou dont le vieillissement altère l'aspect et notamment les éléments présentant un aspect métallique non peint, ou s'apparentant au polyester ou polyéthylène ondulé, ainsi qu'à la tôle galvanisée.

2. MATÉRIAUX ET COULEURS (HORS TOITURES) :

Les abris de jardin et vérandas sont exemptés des dispositions suivantes.

Pour les matériaux et couleurs de façade les projets devront prendre en compte les dispositions des fiches « construire ou rénover » telles qu'annexées au règlement. Des dispositions dérogatoires seront admises en cas de réhabilitation ou d'extension de constructions existantes qui ne respecteraient pas les prescriptions des fiches.

Dans tous les cas les enduits extérieurs des constructions doivent être choisis dans la gamme des tons pierres locales et l'emploi du blanc pur (sauf pour les huisseries, menuiseries et portes) est interdit.

Une homogénéité et unité d'aspect seront recherchées dans le traitement de toutes les façades. Les matériaux et couleurs des façades doivent être en harmonie avec ceux présents sur les constructions existantes alentour.

Les façades d'habitation doivent être peintes ou enduites à l'exception des pierres destinées dès l'origine à rester visibles (encadrements, bandeaux, corniches, ...), à moins que les matériaux utilisés soient, de par leur nature et leur mise en œuvre, d'une qualité suffisante pour rester apparents.

En outre, sont également autorisés les bardages dont la teinte devra être choisie en fonction de la volumétrie du bâtiment : teintes proches de celles des enduits locaux traditionnels pour les bâtiments de petit volume (beige, ...), teintes foncées pour les bâtiments de grand volume (gris foncé, ...).

Sont interdits :

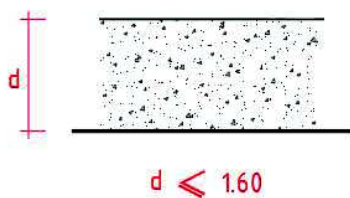
- les imitations de matériaux, tels que fausses briques, faux pans de bois, etc...,
- l'emploi de couleurs criardes ou discordantes sur les murs, menuiseries ou tout autre élément visible de la voie publique.

3. CLÔTURES :

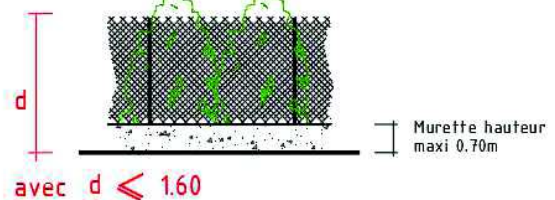
À moins qu'elles ne répondent à des nécessités résultant de la nature du sol (topographie) ou du caractère des constructions édifiées sur le terrain, les clôtures doivent respecter une hauteur maximale de 1.6 mètres, et être constituées pour celles situées en limite du domaine public soit :

- par des murs en pierres, ou maçonnés recouverts d'enduits de teinte similaire à ceux du bâtiment principal (l'enduit côté voies publiques est obligatoire).
- par des grilles, grillages ou dispositifs à claire-voie surmontant éventuellement une murette d'une hauteur maximale de 0,70 m, doublés ou non de haies vives,

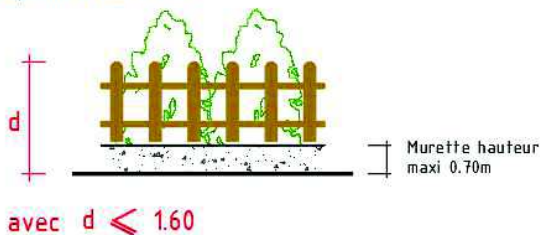
Murs en pierres ou maçonnés:



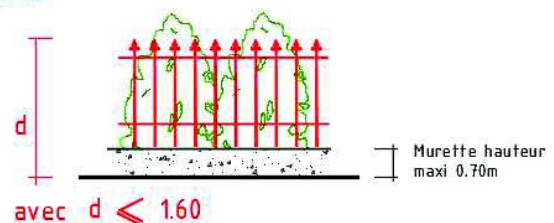
Grillage



Dispositif à claire-voie:



Grille



Les clôtures devront présenter une transparence hydraulique.

La hauteur et la nature des clôtures situées près des carrefours, dans la partie intérieure des virages ou dont la nature du terrain le justifie peuvent faire l'objet, sur avis des services gestionnaires de la voirie, de prescriptions spéciales en vue d'assurer la visibilité, la sécurité de la circulation des véhicules et des piétons, ainsi que la sécurité des propriétaires.

Dans le cas de réfection de clôture existante, dépassant les règles de hauteur imposées ci-avant, la hauteur ne pourra être supérieure à la hauteur existante de la clôture avant réfection.

4. DIVERS :

Les éléments se rapportant au commerce (devantures de magasins, enseignes, formes diverses de publicité) devront, par leurs dimensions, leurs couleurs et les matériaux employés, s'adapter au caractère de l'environnement.

D'une manière générale, les dispositifs techniques d'installation thermiques ou solaires extérieurs (pompes à chaleur, climatiseurs, panneaux photovoltaïques, etc.), ainsi que les citernes devront être intégrés correctement dans l'ensemble architectural ou paysagé. Ils doivent être le moins visibles depuis le domaine public.

Des dispositions différentes pourront également être admises, lorsque l'économie du projet le justifie, pour des équipements publics ou d'intérêt collectif de faible emprise (moins de 20 m² d'emprise au sol).

La pente de talus des exhaussements ne doit pas dépasser 30%.

ARTICLE U9 - STATIONNEMENT

1. Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations admises doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation générale, sur le terrain d'assiette de la construction ou de l'installation et selon les modalités ci-après.

2. Il sera exigé au minimum pour les constructions à usage d'habitation : 1 place de stationnement par tranche de 50 m² de surface de plancher destinée à l'habitat, sachant que toute tranche commencée compte comme une tranche complète et qu'il ne pourra pas être imposé plus de 3 places de stationnement par logement.

3. Pour toutes les autres constructions ou extension ayant une destination autre que l'habitat : le nombre de places de stationnement sera estimé en fonction de la nature de la construction et devra répondre aux besoins engendrés.

A noter toutefois que pour les commerces et activités économiques de plus de 150 m², il est imposé une place de stationnement par tranche de 30 m² de surface de plancher supplémentaire, toute tranche commencée comptant comme une tranche complète.

4. Chaque place de stationnement permettant de répondre aux exigences fixées ci-dessus en matière de véhicules motorisés devra respecter les caractéristiques minimales suivantes :

- Longueur : 5 m
- Largeur : 2,5 m

5. La création d'un espace destiné au stationnement sécurisé des vélos est imposée :

- Pour les immeubles d'habitation groupant au moins deux logements équipés de places de stationnement individuelles couvertes ou d'accès sécurisés, en prévoyant a minima l'emprise nécessaire au stationnement d'un vélo par logement.
- Pour les bureaux constituant principalement un lieu de travail et équipés de places de stationnements destinés aux salariés, en prévoyant a minima l'emprise nécessaire au stationnement d'un vélo pour 50 m² de surface de plancher.

Lorsque l'espace imposé est réalisé à l'extérieur du bâtiment il doit être couvert et clos et situé sur la même unité foncière.

6. En cas de réhabilitation ou restauration du volume existant, sans création de niveau supplémentaire, ou en cas de faible extension du volume existant, et si le terrain d'assiette avant travaux est insuffisant, les exigences minimales fixées ci-dessus pourront être écartées aux fins de faciliter la réhabilitation du patrimoine et d'éviter de défigurer les façades sur rue par une ou plusieurs entrées de garages.

ARTICLE U10 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES

1. Les plantations existantes seront maintenues ou remplacées par des plantations en nombre équivalent.
2. Les dépôts visibles depuis le domaine public feront l'objet d'une intégration visuelle paysagère.
3. Des écrans de verdure peuvent être imposés pour accompagner certaines constructions ou installations, leur volume devra être adapté à leur fonction.
4. Sauf en secteur Uop, Un coefficient de biotope de 0.3 est imposé à toute nouvelle construction ou opération d'aménagement, conformément aux dispositions générales ce dernier doit être apprécié au regard des divisions issues de l'opération. Le coefficient est ramené à 0.2 pour la réalisation de logements intermédiaires ou collectifs.
5. Dans les lotissements et les opérations d'ensemble comportant la création de plus de 10 logements, 4% au moins de l'emprise du projet devra être traités en espace libre commun à tous les lots, aménagés en espaces verts ou aires de jeux. En secteur Uop, ce pourcentage est ramené à 2%.
6. Un arbre à haute tige sera imposé par tranche de 4 places de stationnement.

SECTION III – ÉQUIPEMENTS, RÉSEAUX ET EMPLACEMENTS RÉSERVES

ARTICLE U11 - ACCÈS ET VOIRIE

1. ACCÈS

Les accès sur les voies publiques ou privées ouvertes à la circulation générale seront de dimension apte à assurer l'approche des services publics, notamment de secours et d'incendie, au plus près des bâtiments.

Tout terrain enclavé est inconstructible, à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, conforme à l'alinéa précédent, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire.

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

Un terrain ne peut être desservi que par un seul accès charretier sur les voies publiques sauf s'il comporte plusieurs constructions justifiant plusieurs accès et que les conditions techniques et le respect de la sécurité le permettent. Les caractéristiques des accès charretiers doivent être adaptées à l'opération et notamment permettre de satisfaire aux règles de défense contre l'incendie et de la protection civile.

2. VOIRIE

Toute construction ou occupation du sol doit être desservie par une voirie suffisante. Celle-ci doit avoir des caractéristiques techniques et dimensionnelles adaptées aux usages qu'elle supporte, aux opérations qu'elle dessert et au fonctionnement des services publics (dont défense incendie).

Les voies en impasse doivent être aménagées à leur extrémité pour permettre le retournement des véhicules, notamment de ceux des services publics, tels que les services de collecte des ordures ménagères ou de défense incendie.

ARTICLE U12 - DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

Tous les dispositifs projetés relatifs à l'alimentation en eau et à l'assainissement devront être conformes à la réglementation en vigueur.

1. EAU POTABLE

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable.

2. ASSAINISSEMENT

Toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement, lorsqu'il existe en capacité adaptée, conformément aux règlements sanitaires en vigueur.

Dans le cas où le raccordement gravitaire au réseau est techniquement impossible, le raccordement à celui-ci par tout autre moyen technique, sera autorisé à la charge exclusive du propriétaire ou de l'aménageur.

Dans le cas où le réseau collectif d'assainissement n'existe pas ou est en capacité insuffisante, un assainissement individuel pourra être exigé dans le respect des normes sanitaires. Le dispositif d'assainissement individuel doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit, et de manière telle que la construction puisse être directement raccordée au système public quand celui-ci sera mis en place en capacité adaptée.

L'évacuation des eaux usées dans les fossés, cours d'eau ou égouts d'eaux pluviales, est interdite.

3. EAUX PLUVIALES

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales. Toute construction ou installation nouvelle ne devra pas avoir pour conséquence d'accroître les débits d'eaux pluviales par rapport à la situation résultant de l'état actuel d'imperméabilisation des terrains.

Les eaux pluviales doivent être infiltrées sur le terrain après recueil et réutilisation. Les pétitionnaires doivent réaliser à leur charge exclusive un dispositif adapté pour recueillir les eaux pluviales non souillées (toiture notamment) avant toute infiltration ou rejet dans le milieu, d'une capacité minimale d'un mètre cube. En cas d'infiltration ou de rejet le débit de fuite ne pourra être supérieur à 10 litres par seconde et par hectare avec un minimum de 2 litres seconde.

En cas d'impossibilité d'infiltration totale ou partielle liée à la nature du sol ou à une situation foncière irrémédiable, le surplus non infiltré sera rejeté dans le réseau d'eaux pluviales lorsqu'il existe en capacité adaptée, avec une limitation de débit si nécessaire.

En cas d'absence d'un réseau public d'eaux pluviales ou insuffisamment dimensionné, un dispositif de limitation de débit sera imposé avant rejet dans le milieu naturel. Dans ce cas, le débit de fuite ne pourra être supérieur à 10 litres par seconde et par hectare avec un minimum de 2 litres seconde.

En outre, en matière de gestion des eaux pluviales souillées (par exemple les eaux ayant ruisselées sur des surfaces de circulation ou de stationnement de véhicules motorisés), les pétitionnaires doivent réaliser à leur charge exclusive un dispositif adapté pour recueillir et/ou épurer si nécessaire les eaux pluviales souillées avant tout rejet dans le milieu ou le réseau, avec limitation de débit si nécessaire, dès que la superficie imperméabilisée dont elles sont issues atteint 200m² d'un seul tenant. Le débit de fuite imposé pour l'infiltration ou le rejet dans le milieu naturel ne pourra être supérieur à 10 litres par seconde et par hectare avec un minimum de 2 litres seconde

Pour tout projet concernant une superficie d'au moins 1 hectare, le rejet des eaux pluviales est soumis à la réalisation de systèmes collecteurs pour des pluies de récurrences minimales de 100 ans.

Le rejet des eaux de piscines dans les réseaux doit être conforme à la réglementation en vigueur.

4. ÉLECTRICITÉ, TÉLÉPHONE ET TÉLÉDIFFUSION

Les réseaux et branchements nouveaux doivent être réalisés en souterrain sauf difficulté technique majeure.

5. DIVERS

Pour l'application des dispositions du présent article, si compte tenu de la destination de la construction projetée, les réseaux publics ne sont pas de capacité suffisante, le permis de construire ou d'aménager pourra être refusé ou être soumis à des prescriptions spéciales permettant de pallier à l'insuffisance des réseaux.

ARTICLE U13 – OBLIGATIONS IMPOSÉES EN MATIÈRE DE PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Il n'est pas fixé de prescription particulière.

ARTICLE U14 – OBLIGATIONS IMPOSÉES EN MATIÈRE D'INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES

Il n'est pas fixé de prescription particulière.

CHAPITRE 2 : ZONE UF

DISPOSITIONS RÉGLEMENTAIRES APPLICABLES

CARACTÈRE DE LA ZONE UF

La zone « UF » est une zone urbaine d'activité spécialisée, réservée au service public ferroviaire. Elle comprend l'ensemble du domaine public du chemin de fer.

Cette zone est en partie concernée par des risques d'ordres technologiques de transport de matière dangereuse notamment les zones de danger de l'oléoduc pétrolier de défense commune FOS – LANGRES.

Rappel :

- Des prescriptions ou préconisations supplémentaires sont imposées pour les servitudes d'utilité publique pour lesquelles il convient de se référer en annexe du PLU.
- Les constructions inscrites dans la bande de bruit devront respecter les prescriptions d'isolement acoustiques imposées par l'arrêté préfectoral de classement des infrastructures de transport terrestre.

SECTION I – AFFECTATION DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

ARTICLE UF1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toutes les occupations et utilisations du sol non soumises à des conditions particulières à l'article 2, sont interdites.

ARTICLE UF2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

Sont seuls autorisées les constructions, aménagements, équipements, ouvrages, affouillements et exhaussement de sols, et dépôts liés à l'activité ferroviaire ou aux équipements publics ou d'intérêt collectif, sous condition de ne pas créer de sous-sol, de réaliser un vide-sanitaire, dans un souci de transparence hydraulique tant des bâtiments que des aménagements extérieurs (clôtures notamment).

SECTION II – QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

ARTICLE UF3 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions et installations peuvent s'implanter librement.

ARTICLE UF4 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES**1. Les constructions peuvent être implantées soit :**

- en limite séparative à condition que toute disposition soit prise en matière de sécurité, notamment par l'établissement de murs coupe-feu.
- en respectant un recul d'au moins 4 mètres.

2. Des dispositions différentes pourront être observées pour répondre à des impératifs techniques.**ARTICLE UF5 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ**

À moins que les constructions ne soient contigües, la distance les séparant doit être telle qu'un recul d'au moins 2 mètres soit respecté entre deux constructions.

ARTICLE UF6 - EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE UF7 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est limitée à 15 mètres.

Toutefois, la hauteur des constructions et équipements ne devra pas constituer une gêne pour les constructions d'habitat existantes à proximité, notamment en matière de risque ou de diminution du phénomène d'ensoleillement.

ARTICLE UF8 - ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENTS DE LEURS ABORDS**1. GENERALITES :**

En cas de bâtiment de stockage semi ouvert, l'orientation du bâtiment sera faite de telle sorte que la partie ouverte soit tournée vers l'intérieur de la zone. De même, tout stockage en plein air devra être dissimulé au mieux des regards, notamment en bordure avec les zones A et U, par des dispositifs adaptés.

2. MATÉRIAUX ET COULEURS :

Une homogénéité et unité d'aspect sera recherchée dans le traitement de toutes les façades. Les matériaux et couleurs des façades doivent être en harmonie avec ceux présents sur les constructions existantes alentour.

3. CLÔTURES :

Les clôtures devront présenter une transparence hydraulique.

4. DIVERS :

La pente de talus des exhaussements ne doit pas dépasser 30%.

ARTICLE UF9 - STATIONNEMENT

1. Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques.

2. Les places de stationnement devront correspondre aux besoins.

3. Chaque place de stationnement permettant de répondre aux exigences fixées ci-dessus en matière de véhicules motorisés devra respecter les caractéristiques minimales suivantes :

- Longueur : 5 m
- Largeur : 2,5 m

4. La création d'un espace destiné au stationnement sécurisé des vélos est imposée pour les bureaux constituant principalement un lieu de travail et équipés de places de stationnement destinées aux salariés, en prévoyant a minima l'emprise nécessaire au stationnement d'un vélo pour 40 m² de surface de plancher.

Lorsque cet emplacement est réalisé à l'extérieur du bâtiment il doit être couvert, clos et situé sur la même unité foncière.

ARTICLE UF10 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES

1. Devront être aménagés et entretenus, de telle manière que la propriété et l'aspect paysager de la zone ne s'en trouvent pas altérés :

- les espaces libres de toute construction ou installation et non soumis à la circulation,
- les abords des bâtiments d'exploitation non soumis à circulation ou au stockage.

2. Insertion dans le site :

- Des écrans de verdure peuvent être imposés pour masquer certaines constructions ou installations inesthétiques.
- La composition des plantations à réaliser devra être adaptée au contexte environnemental et être de préférence constituée d'arbres ou d'arbustes d'essences locales.

3. Les plantations existantes devront être maintenues ou remplacées.

SECTION III – ÉQUIPEMENTS, RÉSEAUX ET EMPLACEMENTS RÉSERVES

ARTICLE UF11 - ACCÈS ET VOIRIE

1 - ACCÈS

Les accès sur les voies publiques ou privées ouvertes à la circulation générale seront de dimension apte à assurer l'approche des services publics, notamment de secours et d'incendie, au plus près des bâtiments.

Tout terrain enclavé est inconstructible, à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, conforme à l'alinéa précédent, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire.

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques.

Les caractéristiques des accès charretiers doivent être adaptées à l'opération et notamment permettre de satisfaire aux règles de défense contre l'incendie et de la protection civile.

2 – VOIRIE

Toute construction ou occupation du sol doit être desservie par une voirie suffisante. Celle-ci doit avoir des caractéristiques techniques et dimensionnelles adaptées aux usages qu'elle supporte, aux opérations qu'elle dessert et au fonctionnement des services publics (dont défense incendie).

ARTICLE UF12 - DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

Tous les dispositifs projetés relatifs à l'alimentation en eau et à l'assainissement devront être conformes à la réglementation en vigueur et soumis à l'approbation des services compétents.

1 - EAU POTABLE

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable.

2 - ASSAINISSEMENT

Toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement, lorsqu'il existe en capacité adaptée, conformément aux règlements sanitaires en vigueur.

Dans le cas où le raccordement gravitaire au réseau est techniquement impossible, le raccordement à celui-ci par tout autre moyen technique, sera autorisé à la charge exclusive du propriétaire ou de l'aménageur.

Dans le cas où le réseau collectif d'assainissement n'existe pas ou est en capacité insuffisante, un assainissement individuel pourra être exigé dans le respect des normes sanitaires. Le dispositif d'assainissement individuel doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit, et de manière telle que la construction puisse être directement raccordée au système public quand celui-ci sera mis en place en capacité adaptée.

Les eaux usées industrielles doivent, le cas échéant, être traitées préalablement à leur rejet dans le réseau collectif d'assainissement.

L'évacuation des eaux usées dans les fossés, cours d'eau ou égouts d'eaux pluviales, est interdite.

3 - EAUX PLUVIALES

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales. Toute construction ou installation nouvelle ne devra pas avoir pour conséquence d'accroître les débits d'eaux pluviales par rapport à la situation résultant de l'état actuel d'imperméabilisation des terrains.

Les eaux pluviales doivent être infiltrées sur le terrain après recueil et réutilisation. Les pétitionnaires doivent réaliser à leur charge exclusive un dispositif adapté pour recueillir les eaux pluviales non souillées (toiture notamment) avant toute infiltration ou rejet dans le milieu, d'une capacité minimale d'un mètre cube. En cas d'infiltration ou de rejet le débit de fuite ne pourra être supérieur à 10 litres par seconde et par hectare avec un minimum de 2 litres seconde.

En cas d'impossibilité d'infiltration totale ou partielle liée à la nature du sol ou à une situation foncière irrémédiable, le surplus non infiltré sera rejeté dans le réseau d'eaux pluviales lorsqu'il existe en capacité adaptée, avec un débit de fuite qui ne pourra être supérieur à 10 litres par seconde et par hectare avec un minimum de 2 litres seconde.

Toutefois, en cas d'absence d'un réseau public d'eaux pluviales ou insuffisamment dimensionné, un dispositif de limitation de débit sera imposé avant rejet dans le milieu naturel. Dans ce cas, le débit de fuite ne pourra être supérieur à 10 litres par seconde et par hectare avec un minimum de 2 litres seconde.

Les pétitionnaires doivent réaliser à leur charge exclusive un dispositif adapté pour recueillir et épurer les eaux pluviales souillées (par exemple les eaux ayant ruisselé sur des surfaces de circulation ou de stationnement de véhicules motorisés), avant tout rejet dans le milieu ou le réseau dès que la superficie imperméabilisée dont elles sont issues atteint 100m² d'un seul tenant.

De plus, pour tout projet concernant une superficie d'au moins 1 hectare, le rejet des eaux pluviales est soumis à la réalisation de systèmes collecteurs pour des pluies de récurrences minimales de 100 ans.

4 - ÉLECTRICITÉ, TÉLÉPHONE ET TÉLÉDIFFUSION

Les réseaux et branchements nouveaux doivent être réalisés en souterrain sauf difficulté technique majeure.

5 - DIVERS

Pour l'application des dispositions du présent article, si compte tenu de la destination de la construction projetée, les réseaux publics ne sont pas de capacité suffisante, le permis de construire ou d'aménager pourra être refusé ou être soumis à des prescriptions spéciales permettant de pallier à l'insuffisance des réseaux.

ARTICLE UF13 – OBLIGATIONS IMPOSÉES EN MATIÈRE DE PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Il n'est pas fixé de prescription particulière.

ARTICLE UF14 – OBLIGATIONS IMPOSÉES EN MATIÈRE D'INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES

Il n'est pas fixé de prescription particulière.

CHAPITRE 4 : ZONE UE

DISPOSITIONS RÉGLEMENTAIRES APPLICABLES

CARACTÈRE DE LA ZONE UE

La zone « UE » est une zone urbaine destinée à l'accueil d'activités économiques compatibles avec la proximité de l'habitat.

Elle comprend un secteur UEa permettant le développement des constructions d'habitat existantes, et un secteur UEs dédié à l'exploitation et au développement de l'activité existante.

Rappel :

- Des prescriptions ou préconisations supplémentaires sont imposées pour les servitudes d'utilité publiques pour lesquelles il convient de se référer en annexe du PLU.
- Les constructions inscrites dans la bande de bruit devront respecter les prescriptions d'isolement acoustiques imposées par l'arrêté préfectoral de classement des infrastructures de transport terrestre.

SECTION I – AFFECTATION DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

ARTICLE UE1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

- Les installations de camping-caravaning, ainsi que le camping et le stationnement de caravanes isolées.
- Les nouvelles constructions à destination d'habitat et leurs annexes sauf celles admises sous conditions à l'article UE2.
- Les carrières.
- Les constructions agricoles.

Au sein du secteur **UEs** sont seules admises les constructions autorisées à l'article UE2.

ARTICLE UE2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

1. Sur l'ensemble de la zone (sauf au sein du secteur UEs) les constructions et installations d'activités économiques sont admises dans la mesure où elles n'entraînent pas de danger (en termes de sécurité et de salubrité publique), d'inconvénients ou de nuisances graves (visuelles, sonores ou olfactives) jugées incompatibles avec la proximité de l'habitat.
2. En outre au sein du secteur **UEa** sont également autorisées la réhabilitation et l'extension des constructions d'habitation existantes et de leurs annexes, à condition de ne pas accroître de plus de 30% la surface de plancher affectée à l'habitat existante sur le tènement objet de la demande à

la date d'approbation de la présente révision générale du PLU.

3. En secteur **UEs** sont seuls admis les constructions, ouvrages, équipements, affouillements et exhaussement de sols, ainsi que les dépôts et aménagements liés au développement du site existant à la date d'approbation du PLU.

4. Les constructions autorisées dans chaque zone ne doivent pas créer de sous-sol, et doivent privilégier la transparence hydraulique tant des bâtiments que des aménagements extérieurs (clôtures notamment). Des dispositions différentes peuvent être admises au sein du secteur **UEs** en fonction des contraintes spécifiques des bâtiments, aussi lorsque la réalisation de sous-sol ne peut pas être écartée un cuvelage devra être mis en place.

SECTION II – QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

ARTICLE UE3 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

1. Les constructions devront s'implanter en respectant un recul d'au moins 2 m par rapport à l'alignement.
2. Dans le cas de circonstances particulières (virage accentué, croisement de voies, ou forte pente), un recul différent du principe ci-dessus sera admis, ou pourra être imposé pour des motifs de sécurité.

ARTICLE UE4 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

1. Les constructions devront s'implanter soit :
 - en limite séparative,
 - en respectant un recul d'au moins 3 m par rapport à la limite séparative,
2. En cas d'implantation en limite séparative, le linéaire de bâtiment implanté en limite ne pourra pas être supérieur à 12m.
3. Pour les constructions existantes à la date d'approbation du PLU :
 - Les dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables pourront s'implanter dans la marge de recul.
 - Pour celles qui ne respectent pas le recul imposé par rapport aux limites séparatives, les extensions sont admises si elles respectent le recul de la construction existante.

ARTICLE UE5 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

À moins que les constructions ne soient contigües, la distance les séparant doit être telle qu'un recul

d'au moins 3 mètres soit respecté entre deux constructions (distance calculée en tout point du bâtiment).

ARTICLE UE6 - EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE UE7 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

1. La hauteur se mesure conformément à la définition présente dans l'article 8 du Titre I du présent règlement relatif aux dispositions générales.
2. La hauteur des constructions ne devra pas excéder :
 - 12m pour les constructions sauf :
 - o En secteur UEs où la hauteur est limitée à celle des constructions existantes
 - o En secteur UEa où la hauteur des annexes est limitée à 3.5 mètres à la sablière avec un maximum de 6 mètres au faîtage, la hauteur des autres constructions est limitée à celle des constructions existantes.
3. L'ensemble des dispositions précédentes ne s'applique pas :
 - Aux dispositifs nécessaires à l'utilisation ou à la production d'énergies renouvelables ; dispositifs nécessaires à la récupération d'eaux pluviales ; dispositifs nécessaires à l'amélioration des performances thermiques des constructions existantes et à la protection solaire ;
 - À l'extension, la transformation des constructions existantes à la date d'approbation du présent PLU dont la hauteur ne respecte pas les règles de la zone, sous réserve de ne pas dépasser la hauteur initiale.
4. Sauf contrainte techniques à justifier, le niveau altimétrique du plancher le plus bas de la construction devra être a minima supérieur de 30 cm au niveau du terrain naturel (pris au point le plus bas dans l'emprise de la construction).

ARTICLE UE8 - ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENTS DE LEURS ABORDS

1. TOITURES :

Formes de toiture

Les ouvrages techniques propres à la construction, à l'exception des dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables tels que capteurs d'énergie solaire, éoliennes, etc., sont dissimulés ou constituent un élément de la composition architecturale.

Matériaux de couverture

Sont interdits les matériaux non revêtus, brillants, de mauvais aspect de surface, ou dont le vieillissement altère l'aspect.

2.MATERIAUX ET COULEURS (HORS TOITURE) :

Une homogénéité et unité d'aspect sera recherchée dans le traitement de toutes les façades. Les matériaux et couleurs des façades (sauf les vérandas) doivent être en harmonie avec ceux présents sur les constructions existantes alentour.

Sont interdits l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (murs de parpaings bruts par exemple), les matériaux brillants, de mauvais aspect de surface, ou dont le vieillissement altère l'aspect, ainsi que le chaume.

Les couleurs vives (telles que le blanc, le noir pur ou se rapprochant du jaune, bleu, vert ou magenta vif) ne sont autorisées qu'en élément ponctuel pour souligner une corniche ou un encadrement mais pas sous la forme d'un aplat, et la surface colorée ne pourra pas être supérieure à 10% de la surface de la façade.

3.CLOTURES :

À moins qu'elles ne répondent à des nécessités résultant de la nature du sol (topographie) ou du caractère des constructions édifiées sur le terrain, les clôtures doivent respecter une hauteur maximale de 2 mètres, et être constituées pour celles situées en limite du domaine public soit :

- Par des murs en pierres, ou maçonnés recouverts d'enduits de teinte similaire à ceux du bâtiment principal.
- Par des grilles, grillages ou dispositifs à claire-voie surmontant éventuellement une murette d'une hauteur maximale de 0,70 m, doublés ou non de haies vives.

Les clôtures devront présenter une transparence hydraulique.

La hauteur et la nature des clôtures situées près des carrefours, dans la partie intérieure des virages ou dont la nature du terrain le justifie peuvent faire l'objet, sur avis des services gestionnaires de la voirie, de prescriptions spéciales en vue d'assurer la visibilité, la sécurité de la circulation des véhicules et des piétons, ainsi que la sécurité des propriétaires.

4. DIVERS :

Les éléments se rapportant au commerce (devantures de magasins, enseignes, formes diverses de publicité) devront, par leurs dimensions, leurs couleurs et les matériaux employés, s'adapter au caractère de l'environnement.

D'une manière générale, les dispositifs techniques d'installation thermiques ou solaires extérieurs (pompes à chaleur, climatiseurs, panneaux photovoltaïques, etc.) et les citernes devront être intégrés correctement dans l'ensemble architectural ou paysagé.

Des dispositions différentes pourront également être admises, lorsque l'économie du projet le justifie, pour des équipements publics ou d'intérêt collectif de faible emprise (moins de 20 m² d'emprise au sol).

La pente de talus des exhaussements ne doit pas dépasser 30%.

ARTICLE UE9 - STATIONNEMENT

1. Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations admises doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation générale, sur le terrain d'assiette de la construction ou de l'installation et selon les modalités ci-après.
2. Le nombre de places de stationnement sera estimé en fonction de la nature de la construction et devra répondre aux besoins engendrés.
3. Il sera exigé au minimum pour les constructions à usage d'habitation : 1 place de stationnement par tranche de 50 m² de surface de plancher destinée à l'habitat, sachant que toute tranche commencée compte comme une tranche complète et qu'il ne pourra pas être imposé plus de 3 places de stationnement par logement.
4. Chaque places de stationnement permettant de répondre aux exigences fixées ci-dessus en matière de véhicules motorisés devra respecter les caractéristiques minimales suivantes :
 - Longueur : 5 m
 - Largeur : 2,5 m
5. La création d'un espace destiné au stationnement sécurisé des vélos est imposée :
 - Pour les immeubles d'habitation groupant au moins deux logements équipés de places de stationnement individuelles couvertes ou d'accès sécurisés, en prévoyant a minima l'emprise nécessaire au stationnement d'un vélo par logement.
 - Pour les bureaux constituant principalement un lieu de travail et équipés de places de stationnement destinées aux salariés, en prévoyant a minima l'emprise nécessaire au stationnement d'un vélo pour 50 m² de surface de plancher.

Lorsque cet emplacement est réalisé à l'extérieur du bâtiment il doit être couvert et clos et situé sur la même unité foncière.

ARTICLE UE10 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES

1. Les plantations existantes seront maintenues ou remplacées par des plantations en nombre équivalent.
2. Les dépôts, citernes et stockages visibles depuis le domaine public doivent être disposés sur les terrains de façon à être visibles le moins possible des voies de desserte.
3. Les marges de recul par rapport aux limites séparatives seront traitées en espaces verts et entretenues.

SECTION III – ÉQUIPEMENTS, RÉSEAUX ET EMPLACEMENTS RÉSERVES

ARTICLE UE11 - ACCÈS ET VOIRIE

1 - ACCÈS

Les accès sur les voies publiques ou privées ouvertes à la circulation générale seront de dimension apte à assurer l'approche des services publics, notamment de secours et d'incendie, au plus près des bâtiments.

Tout terrain enclavé est inconstructible, à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, conforme à l'alinéa précédent, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire.

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

Un terrain ne peut être desservi que par un seul accès charretier sur les voies publiques sauf s'il comporte plusieurs constructions justifiant plusieurs accès et que les conditions techniques et le respect de la sécurité le permettent. Les caractéristiques des accès charretiers doivent être adaptées à l'opération et notamment permettre de satisfaire aux règles de défense contre l'incendie.

Les caractéristiques des accès charretiers doivent être adaptées à l'opération et notamment permettre de satisfaire aux règles de défense contre l'incendie et de la protection civile.

2 – VOIRIE

Toute construction ou occupation du sol doit être desservie par une voirie suffisante. Celle-ci doit avoir des caractéristiques techniques et dimensionnelles adaptées aux usages qu'elle supporte, aux opérations qu'elle dessert et au fonctionnement des services publics (dont défense incendie).

ARTICLE UE12 - DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

Tous les dispositifs projetés relatifs à l'alimentation en eau et à l'assainissement devront être conformes à la réglementation en vigueur.

1 - EAU POTABLE

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable.

2 - ASSAINISSEMENT

Toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement, lorsqu'il existe en capacité adaptée, conformément aux règlements sanitaires en vigueur. Dans le cas où le raccordement gravitaire au réseau est techniquement impossible, le raccordement à celui-ci par tout autre moyen technique, sera autorisé à la charge exclusive du propriétaire ou de l'aménageur.

Dans le cas où le raccordement gravitaire au réseau est techniquement impossible, le raccordement à celui-ci par tout autre moyen technique, sera autorisé à la charge exclusive du propriétaire ou de l'aménageur.

Dans le cas où le réseau collectif d'assainissement n'existe pas ou est en capacité insuffisante, un assainissement individuel pourra être exigé dans le respect des normes sanitaires. Le dispositif d'assainissement individuel doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit, et de manière

telle que la construction puisse être directement raccordée au système public quand celui-ci sera mis en place en capacité adaptée.

L'évacuation des eaux usées dans les fossés, cours d'eau ou égouts d'eaux pluviales, est interdite.

3 - EAUX PLUVIALES

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales. Toute construction ou installation nouvelle ne devra pas avoir pour conséquence d'accroître les débits d'eaux pluviales par rapport à la situation résultant de l'état actuel d'imperméabilisation des terrains.

Les eaux pluviales doivent être infiltrées sur le terrain après recueil et réutilisation. Les pétitionnaires doivent réaliser à leur charge exclusive un dispositif adapté pour recueillir les eaux pluviales non souillées (toiture notamment) avant toute infiltration ou rejet dans le milieu, d'une capacité minimale d'un mètre cube. En cas d'infiltration ou de rejet le débit de fuite ne pourra être supérieur à 10 litres par seconde et par hectare avec un minimum de 2 litres seconde.

En cas d'impossibilité d'infiltration totale ou partielle liée à la nature du sol ou à une situation foncière irrémédiable, le surplus non infiltré sera rejeté dans le réseau d'eaux pluviales lorsqu'il existe en capacité adaptée, avec un débit de fuite qui ne pourra être supérieur à 10 litres par seconde et par hectare avec un minimum de 2 litres seconde.

Toutefois, en cas d'absence d'un réseau public d'eaux pluviales ou insuffisamment dimensionné, un dispositif de limitation de débit sera imposé avant rejet dans le milieu naturel. Dans ce cas, le débit de fuite ne pourra être supérieur à 10 litres par seconde et par hectare avec un minimum de 2 litres seconde.

Les pétitionnaires doivent réaliser à leur charge exclusive un dispositif adapté pour recueillir et épurer les eaux pluviales souillées (par exemple les eaux ayant ruisselé sur des surfaces de circulation ou de stationnement de véhicules motorisés), avant tout rejet dans le milieu ou le réseau dès que la superficie imperméabilisée dont elles sont issues atteint 100m² d'un seul tenant.

De plus, pour tout projet concernant une superficie d'au moins 1 hectare, le rejet des eaux pluviales est soumis à la réalisation de systèmes collecteurs pour des pluies de récurrences minimales de 100 ans.

4 - ÉLECTRICITÉ, TÉLÉPHONE ET TÉLÉDIFFUSION

Les réseaux et branchements nouveaux doivent être réalisés en souterrain sauf difficulté technique majeure.

5 - DIVERS

Pour l'application des dispositions du présent article, si compte tenu de la destination de la construction projetée, les réseaux publics ne sont pas de capacité suffisante, le permis de construire ou d'aménager pourra être refusé ou être soumis à des prescriptions spéciales permettant de pallier à l'insuffisance des réseaux.

ARTICLE UE13 – OBLIGATIONS IMPOSÉES EN MATIÈRE DE PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Il n'est pas fixé de prescription particulière.

ARTICLE UE14 – OBLIGATIONS IMPOSÉES EN MATIÈRE D'INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES

Il n'est pas fixé de prescription particulière.

TITRE III ZONES A URBANISER

Article R.151-20 du Code de l'Urbanisme :

« Les zones à urbaniser sont dites " zones AU ". 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. »

Les zones à urbaniser, dites « Zone AU »

- Les **zones 2AU** sont des zones à urbaniser à long terme qui doivent faire l'objet d'une évolution du PLU pour être rendues opérationnelles. Elles seront aménagées en compatibilité avec le document « Orientation d'aménagement et de programmation », via notamment la réalisation d'une ou plusieurs opérations d'aménagement d'ensemble.

Le règlement prévoit plusieurs types de zones AU :

- La zone **2AUE** destinée à l'accueil d'activités économiques.
- La zone **2AU** à vocation principale d'habitat et d'activités compatibles avec l'habitat. Elle peut accueillir également des équipements dont l'ouverture à l'urbanisation est soumise à une évolution du document d'urbanisme.

CHAPITRE 1 : ZONE 2AUE

DISPOSITIONS RÉGLEMENTAIRES APPLICABLES

CARACTÈRE DE LA ZONE 2AUE

Cette zone est une zone susceptible d'accueillir l'extension économique de la commune de SAULON LA CHAPELLE à long terme.

Les constructions n'y seront autorisées que dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble permettant un aménagement de l'ensemble cohérent et compatible avec les dispositions des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP7, OAP8, OAP9, OAP10).

Dès son ouverture à l'urbanisation, ces dernières, ainsi que les prescriptions réglementaires devront être complétées et s'inscriront en compatibilité avec le schéma d'intention présenté dans le rapport de présentation.

Rappel :

- *Des prescriptions ou préconisations supplémentaires sont imposées pour les servitudes d'utilité publiques pour lesquelles il convient de se référer en annexe du PLU.*
- *Les constructions inscrites dans la bande de bruit devront respecter les prescriptions d'isolement acoustiques imposées par l'arrêté préfectoral de classement des infrastructures de transport terrestre.*

SECTION I – AFFECTATION DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

Toute occupation et utilisation du sol non interdite ou soumise à des conditions particulières aux articles 1 et 2 est admise.

ARTICLE 2AUE1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toutes les constructions sont interdites pour ne pas nuire à l'aménagement d'un programme d'ensemble dès que la zone aura été ouverte à l'urbanisation.

ARTICLE 2AUE2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

Non réglementé.

SECTION II – QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

ARTICLE 2AUE3 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Non réglementé.

ARTICLE 2AUE4 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Non réglementé.

ARTICLE 2AUE5 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Non réglementé.

ARTICLE 2AUE6 - EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE 2AUE7 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

ARTICLE 2AUE8 - ASPECT extérieur

Non réglementé.

ARTICLE 2AUE9 - STATIONNEMENT

Non réglementé.

ARTICLE 2AUE10 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES

Non réglementé.

SECTION III – ÉQUIPEMENTS, RÉSEAUX ET EMPLACEMENTS RÉSERVES

ARTICLE 2AUE11 - ACCÈS ET VOIRIE

Non réglementé.

ARTICLE 2AUE12 - DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

Non réglementé.

ARTICLE 2AUE13 – OBLIGATIONS IMPOSÉES EN MATIÈRE DE PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé.

ARTICLE 2AUE14 – OBLIGATIONS IMPOSÉES EN MATIÈRE D'INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES

Non réglementé.

CHAPITRE 2 : ZONE 2AU

DISPOSITIONS RÉGLEMENTAIRES APPLICABLES

CARACTÈRE DE LA ZONE 2AU

Cette zone est une zone susceptible d'accueillir l'extension urbaine de la commune de SAULON LA CHAPELLE à long terme. Elles doivent l'objet d'une évolution du PLU pour être rendues opérationnelles.

Les constructions n'y seront autorisées que dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble permettant un aménagement de l'ensemble cohérent et compatible avec les dispositions des Orientations d'Aménagement et de Programmation.

Dès son ouverture à l'urbanisation, ces dernières, ainsi que les prescriptions réglementaires devront être complétées et s'inscriront en compatibilité avec le schéma d'intention présenté dans le rapport de présentation.

Rappel :

- *Des prescriptions ou préconisations supplémentaires sont imposées pour les servitudes d'utilité publiques pour lesquelles il convient de se référer en annexe du PLU.*

SECTION I – AFFECTATION DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

Toute occupation et utilisation du sol non interdite ou soumise à des conditions particulières aux articles 1 et 2 est admise.

ARTICLE 2AU1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toutes les constructions sont interdites pour ne pas nuire à l'aménagement d'un programme d'ensemble dès que la zone aura été ouverte à l'urbanisation.

ARTICLE 2AU2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

Non réglementé.

SECTION II – QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

ARTICLE 2AU3 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Non réglementé.

ARTICLE 2AU4 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Non réglementé.

ARTICLE 2AU5 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Non réglementé.

ARTICLE 2AU6 - EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE 2AU7 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

ARTICLE 2AU8 - ASPECT extérieur

Non réglementé.

ARTICLE 2AU9 - STATIONNEMENT

Non réglementé.

ARTICLE 2AU10 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES

Non réglementé.

SECTION III – EQUIPEMENTS, RESEAUX ET EMBLEMES RESERVES

ARTICLE 2AU11 - ACCÈS ET VOIRIE

Non réglementé.

ARTICLE 2AU12 - DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

Non réglementé.

ARTICLE 2AU13 – OBLIGATIONS IMPOSÉES EN MATIÈRE DE PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé.

ARTICLE 2AU14 – OBLIGATIONS IMPOSÉES EN MATIÈRE D'INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES

Non réglementé.

TITRE IV ZONES AGRICOLES, NATURELLES ET FORESTIÈRES

Article L.151-11 du Code de l'Urbanisme :

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

1° Autoriser les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs 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 ;

2° Désigner, en dehors des secteurs mentionnés à l'article L. 151-13, les bâtiments qui peuvent faire l'objet d'un changement de destination, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. Le changement de destination est soumis, en zone agricole, à l'avis conforme de la commission départementale de la préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers prévue à l'article L. 112-1-1 du code rural et de la pêche maritime, et, en zone naturelle, à l'avis conforme de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites ».

Article L.151-12 du Code de l'Urbanisme :

« Dans les zones agricoles, naturelles ou forestières et en dehors des secteurs mentionnés à l'article L. 151-13, les bâtiments d'habitation existants peuvent faire l'objet d'extensions ou d'annexes, dès lors que ces extensions ou annexes ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. Le règlement précise la zone d'implantation et les conditions de hauteur, d'emprise et de densité de ces extensions ou annexes permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone.

Les dispositions du règlement prévues au présent article sont soumises à l'avis de la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers prévue à l'article L. 112-1-1 du code rural et de la pêche maritime. »

Article L.151-13 du Code de l'Urbanisme :

« Le règlement peut, à titre exceptionnel, délimiter dans les zones naturelles, agricoles ou forestières des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées dans lesquels peuvent être autorisés :

1° Des constructions

2° Des aires d'accueil et des terrains familiaux locatifs destinés à l'habitat des gens du voyage au sens de la loi n° 2000-614 du 5 juillet 2000 relative à l'accueil et à l'habitat des gens du voyage ;

3° Des résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs. Il précise les conditions de hauteur, d'implantation et de densité des constructions, permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone.

Il fixe les conditions relatives aux raccordements aux réseaux publics, ainsi que les conditions relatives à l'hygiène et à la sécurité auxquelles les constructions, les résidences démontables ou les résidences mobiles doivent satisfaire.

Ces secteurs sont délimités après avis de la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers prévue à l'article L. 112-1-1 du code rural et de la pêche maritime ».

Article R.151-22 du Code de l'Urbanisme :

« Les zones agricoles sont dites " zones A ". 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. »

Article R151-23 du Code de l'Urbanisme :

« 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. »*

Article R151-24 du Code de l'Urbanisme :

« Les zones naturelles et forestières sont dites " zones N ". 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. »*

Article R151-25 du Code de l'Urbanisme :

« 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. »*

La zone agricole, dite « zone A »

- Cette zone regroupe les emprises de la Commune, équipées ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. Elle comprend un secteur Anc :
 - **Secteur Anc** : secteur inconstructible en raison du caractère inondable des terres agricoles, ou de la volonté de préserver les corridors écologiques présents sur le territoire.

La zone naturelle et forestière, dite « zone N »

- Cette zone regroupe les secteurs de la Commune, équipés ou non, à protéger en raison 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, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels, soit de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles, soit de la nécessité de prévenir les risques notamment d'expansion des crues. Elle comprend un secteur NI :
 - **Secteur NI** : secteur constructible de taille et de capacité d'accueil limitées permettant le développement des activités et équipements touristiques et de loisirs existants ou projetés.

CHAPITRE 1 : ZONE A

DISPOSITIONS RÉGLEMENTAIRES APPLICABLES

CARACTÈRE DE LA ZONE A

La zone A regroupe les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Est compris dans la zone A :

- Le secteur particulier Anc inconstructible pour des motifs d'ordres écologiques ou naturels.
- Les secteurs de taille et de capacité d'accueil limités réservés :
 - o Pour les stecal 1 et 2 aux équipements publics ou d'intérêt collectif.
 - o Pour le stecal 3 à l'accueil d'une pluralité de fonctions en vue de la mise en valeur des lieux, l'objectif étant de permettre l'évolution des bâtiments qui le compose tout en préservant le cadre, le cachet et l'authenticité des lieux. L'aménagement de ce secteur devra être fait en compatibilité avec les orientations d'aménagement et de programmation (OAP5).

De plus, la zone agricole accueille des constructions repérées sur le document graphique en tant qu'habitation existante et ou comme pouvant faire l'objet d'un changement de destination au titre des articles L.151-12 et L.151-11, 2° du Code de l'urbanisme.

Cette zone est en partie concernée par des risques d'ordres technologiques de transport de matière dangereuse notamment les zones de danger de l'oléoduc pétrolier de défense commune FOS – LANGRES.

Rappel :

- *Des prescriptions ou préconisations supplémentaires sont imposées pour les servitudes d'utilité publiques pour lesquelles il convient de se référer en annexe du PLU.*
- *Les constructions inscrites dans la bande de bruit devront respecter les prescriptions d'isolement acoustiques imposées par l'arrêté préfectoral de classement des infrastructures de transport terrestre.*
- *Les défrichements sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés conformément à l'article L.214-13 du Code forestier.*

SECTION I – AFFECTATION DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

ARTICLE A1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toutes les occupations et utilisations du sol non nécessaires à l'exploitation agricole ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées au titre de l'article L.525-1 du Code Rural et de la Pêche Maritime, sont interdites exceptées celles soumises à des conditions particulières à l'article A2.

ARTICLE A2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

1. Sont admis sous réserve d'être compatibles avec l'activité agricole et de ne pas porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages :

- Les constructions, ouvrages, aménagements, dépôts nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, dès lors qu'ils ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel ils sont implantées, notamment au sein des stecal 1 et 2 en vue du développement des équipements existants.
- Les exhaussements et affouillements de sol nécessaires aux opérations autorisées dans la zone d'une hauteur/profondeur inférieure à 0,80 mètre par rapport au terrain naturel. Cette limitation de hauteur ne s'applique pas lorsqu'il existe des impératifs techniques (à justifier) et à la réalisation de bassins de rétention et des ouvrages d'infrastructure.
- Les habitations nécessaires à l'activité des exploitations agricoles sous réserve d'une construction par exploitation agricole implantée à proximité des bâtiments agricoles (moins de 50 mètres).
- Les bâtiments, stockage, dépôts et activités exercées par un exploitant agricole qui sont dans le prolongement de l'acte de production (vente direct, dépôts...) ou qui ont pour support l'exploitation (gîte, camping à la ferme) sont admis sous réserve d'être implantés à proximité des bâtiments agricoles (moins de 50 mètres).
- Dès lors qu'elles ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site, les extensions ou annexes des bâtiments d'habitation existants repérées au document graphique au titre de l'article L151-12 du code de l'urbanisme dans la limite :
 - o De 40m² de surface de plancher par construction principale d'habitation
 - o D'être implantées dans la zone délimitée au plan graphique
- Le changement de destination des bâtiments identifiés sur les plans de zonage.
- La réhabilitation des constructions existantes préalablement à l'approbation du PLU, sous réserve de ne pas changer leur destination.

2. Dans le stecal 3 sont en outre admis :

- Les constructions d'habitats
- les constructions, aménagements ou équipements à vocations touristiques, de loisirs, artisanales ou économiques.

3. Dans le secteur Anc, toute construction ou installation est interdite sauf celles nécessaires aux services publics ou équipements d'intérêt collectif sous réserve qu'elles ne compromettent pas l'exploitation agricole, qu'elles respectent le caractère du site et uniquement lorsqu'elles ne sont pas susceptibles d'aggraver les risques d'inondation en amont ou en aval.

Au sein de cette zone, le changement de destination du bâtiment identifié est également admis et pourra admettre les destinations suivantes :

- o L'habitat sous réserve d'être nécessaire à une activité agricole,
- o Le stockage, dépôts et les activités exercées par un exploitant agricole qui sont dans le prolongement de l'acte de production (vente directe, dépôts...) ou qui ont pour support une exploitation (gîte, camping à la ferme...).

4. Les constructions occupations et utilisations du sol autorisées ne doivent pas créer de sous-sol, et doivent privilégier la transparence hydraulique tant des bâtiments que des aménagements extérieurs (clôtures notamment).

SECTION II – QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

ARTICLE A3 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

1. Les nouvelles constructions devront s’implanter en respectant un recul d'au moins 4 mètres par rapport à l’alignement.
2. Ce recul est porté à 3 mètres pour les annexes et extensions des constructions d’habitat repérées au document graphique au titre de l’article L151-12 du code de l’urbanisme dans la limite de l’emprise identifiée au plan de zonage.
3. Contrairement aux dispositions générales les équipements d’intérêt général et service public devront respecter une marge de recul de 3m.
4. Toutefois, sous réserve de ne pas porter atteinte à la forme urbaine existante, à l’environnement et à la qualité du paysage, des implantations différentes sont admises :
 - Dans le cas de circonstances particulières (virage accentué, croisement de voies, forte pente, ou pour des motifs de recherche du meilleur ensoleillement), un recul différent du principe ci-dessus sera admis, ou pourra être imposé pour des motifs de sécurité.
 - Pour les constructions existantes à la date d’approbation du PLU qui ne respectent pas le recul imposé par rapport à l’alignement, les extensions ou annexes sont admises si elles respectent au maximum le recul de la construction existante.

ARTICLE A4 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

1. Les constructions doivent respecter un recul d’au moins 2 mètres.
2. Au sein du stecal 3 les constructions pourront s’implanter librement.
3. La marge de recul est portée à 10 mètres minimum par rapport aux espaces boisés classés indiqués au plan graphique.
4. Toutefois, sous réserve de ne pas porter atteinte à la forme urbaine existante, à l’environnement et à la qualité du paysage, des implantations différentes sont admises pour les constructions existantes à la date d’approbation du PLU qui ne respectent pas le recul imposé par rapport aux limites séparatives, les extensions ou annexes sont admises si elles respectent au maximum le recul de la construction existante.

ARTICLE A5 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Sauf au sein du stecal 3, à moins que les constructions ne soient contigües, la distance les séparant doit être telle qu'un recul d'au moins 2 mètres soit respecté entre deux constructions (distance calculée en tout point du bâtiment).

Au sein du stecal 3, l'implantation des constructions non contigües devra privilégier au mieux l'ensoleillement.

ARTICLE A6 - EMPRISE AU SOL

1. Les extensions et annexes de constructions d'habitation existantes repérées sur le document graphique au titre de l'article L151-12 du code de l'urbanisme, doivent être réalisées à l'intérieur de la zone d'implantation figurant au document graphique sans accroître de plus de 40% l'emprise au sol des constructions existantes.

2. De plus le coefficient d'emprise au sol ne doit pas excéder :

- o 0.6 en secteur Anc
- o 0.15 au sein du stecal 3.
- o 0.5 au sein des stecal 1 et 2.

ARTICLE A7 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

1. La hauteur se mesure conformément à la définition présente dans l'article 8 du Titre I du présent règlement relatif aux dispositions générales.

2. La hauteur maximale autorisée ne doit pas excéder :

- 9 mètres pour les bâtiments à usage d'habitation au faitage et 6 mètres à la sablière.
- 3.5 mètres pour les annexes des constructions d'habitat repérées au document graphique au titre de l'article L151-12 du code de l'urbanisme.
- 25 mètres pour les silos.
- 12 mètres pour les autres constructions.

3. Le niveau altimétrique du plancher le plus bas de la construction ne pourra pas être inférieure à la cote altimétrique du fond de trottoir et devra être a minima supérieur de 50 cm au niveau du terrain naturel (pris au point le plus bas dans l'emprise de la construction).

4. L'ensemble des dispositions précédentes ne s'applique pas :

- Aux dispositifs nécessaires à l'utilisation ou à la production d'énergies renouvelables ; dispositifs nécessaires à la récupération d'eaux pluviales ; dispositifs nécessaires à l'amélioration des performances thermiques des constructions existantes et à la protection solaire ;
- Dans le cas de réhabilitation ou d'extension de construction existante à la date d'approbation du PLU, la hauteur maximale autorisée pourra alors être dépassée pour atteindre celle du bâtiment existant.

ARTICLE A8 - ASPECT EXTÉRIEUR

1. TOITURES :

Formes de toiture

Les dispositions du présent paragraphe ne s'appliquent pas :

- aux vérandas, marquise et tonnelle.
- aux constructions et installations liées aux équipements publics ou d'intérêt collectif.
- aux extensions modérées (moins de 12m² d'emprise au sol) de constructions principales.
- aux constructions d'une emprise au sol inférieure à 20m² présentant une hauteur hors tout inférieure à 3.5m.

La couverture des bâtiments doit être réalisée soit au moyen de toiture à pente variant entre 35° et 55° (une pente moindre est admise jusqu'à 10° pour les constructions agricoles), soit au moyen de jeux de toitures composées entre elles et éventuellement reliées par des éléments en terrasse.

Les ouvrages techniques propres à la construction, à l'exception des dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables tels que capteurs d'énergie solaire, éoliennes, etc., sont dissimulés ou constituent un élément de la composition architecturale.

Au sein du stecal 3, les dispositions précédentes pourront être écartées pour répondre aux caractéristiques actuelles des bâtiments existants et ce afin de favoriser au mieux l'implantation des constructions dans l'environnement.

Matériaux de couverture

Les matériaux de toiture doivent être en harmonie avec ceux présents sur les constructions existantes alentour.

2. MATÉRIAUX ET COULEURS (hors toitures)

La construction devra être en matériaux compatibles avec la solidité requise pour éviter tout trouble.

Une homogénéité et unité d'aspect sera recherchée dans le traitement de toutes les façades. Les matériaux et couleurs des façades (sauf les vérandas) doivent être en harmonie avec ceux présents sur les constructions existantes alentour.

Les seules couleurs autorisées sont celles de l'environnement naturel ou bâtis existants, ainsi que les contrastes dans la mesure où ils ne constituent pas une agression contre l'environnement.

3. CLÔTURES :

A moins qu'elles ne répondent à des nécessités résultant de la nature du sol (topographie) ou du caractère des constructions édifiées sur le terrain, les clôtures doivent respecter une hauteur maximale de 1.6 mètres et être constituées pour celles situées en limite du domaine public par des grilles, grillages ou dispositifs à claire-voie.

Pour le calcul de la hauteur, les murs de soutènement techniquement nécessaires à la tenue du sol naturel ne sont pas compris dans la hauteur des clôtures.

Les clôtures devront présenter une transparence hydraulique. Elles doivent également garantir la perméabilité de la faune, sauf dans le cas où la clôture a pour fonction d'assurer la sécurité des biens, des personnes ou des animaux domestiques (clôture des propriétés bâties notamment).

La hauteur et la nature des clôtures situées près des carrefours, dans la partie intérieure des virages ou dont la nature du terrain le justifie peuvent faire l'objet, sur avis des services gestionnaires de la voirie, de prescriptions spéciales en vue d'assurer la visibilité, la sécurité de la circulation des véhicules et des piétons, ainsi que la sécurité des propriétaires.

Dans le cas de réfection de clôture existante, dépassant les règles de hauteur imposées ci-avant, la hauteur ne pourra être supérieure à la hauteur existante de la clôture avant réfection.

4. DIVERS :

Les citernes, ainsi que les dépôts, doivent être entièrement dissimulés par un aménagement s'intégrant dans le paysage naturel ou bâti environnant.

D'une manière générale, les dispositifs techniques d'installation thermiques ou solaires extérieurs (pompes à chaleur, climatiseurs, panneaux photovoltaïques, etc.) devront être intégrés correctement dans l'ensemble architectural ou paysagé.

Des dispositions différentes pourront également être admises, lorsque l'économie du projet le justifie, pour des équipements publics ou d'intérêt collectif de faible emprise (moins de 20 m² d'emprise au sol).

La pente de talus des exhaussements ne doit pas dépasser 30%.

ARTICLE A9 - STATIONNEMENT

1. Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation générale, sur le terrain d'assiette de la construction ou de l'installation.

2. Pour les constructions d'habitat (construction nouvelle ou changement de destination), il sera exigé au minimum 1 place de stationnement par tranche de 50m² de surface de plancher, sachant que toute tranche commencée compte comme une tranche complète et qu'il ne pourra être imposé plus de 3 places de stationnement par logement.

3. Pour les extensions des constructions d'habitat repérées au document graphique au titre de l'article L151-12 du code de l'urbanisme, il sera exigé 1 place de stationnement supplémentaire lorsque l'extension porte sur une emprise de plus de 30m² sachant qu'il ne pourra être imposé plus de 3 places de stationnement par logement.

4. Chaque place de stationnement permettant de répondre aux exigences fixées aux points 2 et 3 ci-dessus en matière de véhicules motorisés devra respecter les caractéristiques minimales suivantes :

- Longueur : 5 m
- Largeur : 2,5 m

6. Pour les autres constructions, le nombre de places de stationnement sera estimé en fonction de la nature de la construction et devra répondre aux besoins engendrés (clientèle, personnel, livraison...).

ARTICLE A10 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES

1. Devront être aménagés et entretenus, de telle manière que la propreté et l'aspect paysager de la zone ne s'en trouvent pas altérés :
 - les espaces libres de toute construction ou installation,
 - les abords des bâtiments d'exploitation non soumis à la circulation ou au stockage.
2. La composition des plantations à réaliser devra être adaptée au contexte environnemental et être de préférence constituée d'arbres ou d'arbustes d'essences locales.
3. Des aménagements paysagers peuvent être imposés pour faciliter l'insertion de constructions et installations dans leur site. Leur volume et leur nature d'implantation doivent être adaptés à leur fonction.
4. Un coefficient de biotope de 0.3 est imposé à toute nouvelle construction ou opération d'aménagement.
5. Au sein du stecal 3 les plantations existantes devront être maintenues ou remplacées en nombre équivalents.

SECTION III – ÉQUIPEMENTS, RÉSEAUX ET EMPLACEMENTS RÉSERVES

ARTICLE A11 - ACCÈS ET VOIRIE**ACCÈS**

1. Tout terrain enclavé est inconstructible, à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante instituée par acte authentique ou par voie judiciaire.
2. L'aménagement des accès et des dessertes internes des propriétés doit être tel qu'il :
 - soit adapté au mode d'occupation des sols envisagé (caractéristiques techniques et dimensionnelles),
 - ne nuise pas à la sécurité et à la commodité de la circulation,
 - permette de satisfaire aux règles minimales de défense contre l'incendie et de la protection civile au plus près des bâtiments.
3. L'aspect sécuritaire des accès sur les voies publiques doit être apprécié compte tenu de leur positionnement, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic existant. Le nombre d'accès sur les voies publiques peut par conséquent être limité.
4. Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit. Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques. Le nombre d'accès sur les voies publiques peut par conséquent être limité.
5. Un terrain ne peut être desservi que par un seul accès charretier sur les voies publiques sauf s'il comporte plusieurs constructions justifiant plusieurs accès et que les conditions techniques et le

respect de la sécurité le permettent. Les caractéristiques des accès charretiers doivent être adaptées à l'opération et notamment permettre de satisfaire aux règles de défense contre l'incendie.

VOIRIE

1. Toute construction ou occupation du sol doit être desservie par une voirie suffisante. Celle-ci doit avoir des caractéristiques techniques et dimensionnelles adaptées aux usages qu'elle supporte, aux opérations qu'elle dessert et au fonctionnement des services publics (dont défense incendie).

ARTICLE A12 - DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

Tous les dispositifs projetés relatifs à l'alimentation en eau et à l'assainissement devront être conformes à la réglementation en vigueur et soumis à l'approbation des services compétents.

1. EAU POTABLE

Toute construction ou installation nouvelle qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public d'eau potable lorsque ce dernier existe.

En l'absence de réseau, l'alimentation en eau par puits, par forage ou autres dispositifs techniques est admise dans les limites de la réglementation existante.

2. ASSAINISSEMENT

Toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement, lorsqu'il existe en capacité adaptée, conformément aux règlements sanitaires en vigueur.

Dans le cas où le raccordement gravitaire au réseau est techniquement impossible, le raccordement à celui-ci par tout autre moyen technique, sera autorisé à la charge exclusive du propriétaire ou de l'aménageur.

Dans le cas où le réseau collectif d'assainissement n'existe pas ou est en capacité insuffisante, un assainissement individuel pourra être exigé dans le respect des normes sanitaires. Le dispositif d'assainissement individuel doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit, et de manière telle que la construction puisse être directement raccordée au système public quand celui-ci sera mis en place en capacité adaptée.

L'évacuation des eaux usées non traitées dans les rivières, fossés ou égouts d'eau pluviales est interdite.

3. EAUX PLUVIALES

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales. Toute construction ou installation nouvelle ne doit pas avoir pour conséquence d'accroître les débits d'eaux pluviales par rapport à la situation résultant de l'état actuel d'imperméabilisation des terrains.

Les eaux pluviales doivent être infiltrées sur le terrain après recueil et réutilisation. Les pétitionnaires doivent réaliser à leur charge exclusive un dispositif adapté pour recueillir les eaux pluviales non souillées (toiture notamment) avant toute infiltration ou rejet dans le milieu, d'une capacité

minimale d'un mètre cube. En cas d'infiltration ou de rejet le débit de fuite ne pourra être supérieur à 10 litres par seconde et par hectare avec un minimum de 2 litres seconde.

En cas d'impossibilité d'infiltration totale ou partielle liée à la nature du sol le surplus non infiltré sera rejeté dans le réseau d'eaux pluviales lorsqu'il existe en capacité adaptée, avec une limitation de débit si nécessaire.

Toutefois, en cas d'absence d'un réseau public d'eaux pluviales ou insuffisamment dimensionné, un dispositif de limitation de débit sera imposé si nécessaire avant rejet dans le milieu naturel. Dans ce cas, le débit de fuite ne pourra être supérieur à 10 litres par seconde et par hectare avec un minimum de 2 litres seconde.

Les pétitionnaires doivent réaliser à leur charge exclusive un dispositif adapté pour recueillir et épurer les eaux pluviales souillées (par exemple les eaux ayant ruisselé sur des surfaces de circulation ou de stationnement de véhicules motorisés), avant tout rejet dans le milieu ou le réseau dès que la superficie imperméabilisée dont elles sont issues atteint 100m² d'un seul tenant.

De plus, pour tout projet concernant une superficie d'au moins 1 hectare, le rejet des eaux pluviales est soumis à la réalisation de systèmes collecteurs pour des pluies de récurrences minimales de 100 ans.

4. ÉLECTRICITÉ, TÉLÉPHONE ET TÉLÉDIFFUSION

Les réseaux et branchements nouveaux doivent être réalisés en souterrain sauf difficulté technique majeure.

5 - DIVERS

Pour l'application des dispositions du présent article, si compte tenu de la destination de la construction projetée, les réseaux publics ne sont pas de capacité suffisante, le permis de construire ou d'aménager pourra être refusé ou être soumis à des prescriptions spéciales permettant de pallier à l'insuffisance des réseaux.

ARTICLE A13 – OBLIGATIONS IMPOSÉES EN MATIÈRE DE PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Il n'est pas fixé de prescription particulière.

ARTICLE A14 – OBLIGATIONS IMPOSÉES EN MATIÈRE D'INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES

Il n'est pas fixé de prescription particulière.

CHAPITRE 2 : ZONE N

DISPOSITIONS RÉGLEMENTAIRES APPLICABLES

CARACTÈRE DE LA ZONE N

La zone N couvre les secteurs de la Commune, équipés ou non, à protéger en raison de la qualité des sites, des milieux et espaces 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'espace naturel, soit de la nécessité de prévenir les risques notamment d'expansion des crues.

La zone N est une zone de protection stricte, elle comprend des secteurs identifiés pour des motifs d'ordre écologique au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme et pour lesquels des prescriptions supplémentaires sont imposées dans la fiche annexe du règlement.

Elle comporte un secteur **NI** : secteur constructible de taille et de capacité d'accueil limitées à vocation d'activités et d'équipements de loisirs et de tourisms.

Cette zone est en partie concernée par des risques d'ordres technologiques de transport de matière dangereuse notamment les zones de danger de l'oléoduc pétrolier de défense commune FOS – LANGRES.

Rappel :

- Des prescriptions ou préconisations supplémentaires sont imposées pour les servitudes d'utilité publiques pour lesquelles il convient de se référer en annexe du PLU.
- Les constructions inscrites dans la bande de bruit devront respecter les prescriptions d'isolement acoustiques imposées par l'arrêté préfectoral de classement des infrastructures de transport terrestre.
- Les défrichements sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés conformément à l'article L.214-13 du Code forestier.

SECTION I – AFFECTATION DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

ARTICLE N1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1. Toutes les occupations et utilisations du sol sont interdites à l'exception de celles soumises à des conditions particulières à l'article N2.
2. Les demandes de défrichement sont irrecevables dans les espaces boisés classés figurant comme tels aux documents graphiques.

ARTICLE N2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

1. Au sein de l'ensemble de la zone :

- Au sein de l'ensemble de la zone sont admis, sous réserve de ne pas porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels, écologiques et des paysages ainsi qu'au milieu environnant :
 - o Les constructions, ouvrages, aménagements, dépôts nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, dès lors qu'ils ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel ils sont implantés.
 - o Les exhaussements et affouillements de sol nécessaires aux opérations autorisées dans la zone d'une hauteur/profondeur inférieure à 0,80 mètre par rapport au terrain naturel. Cette limitation de hauteur ne s'applique pas lorsqu'il existe des impératifs techniques (à justifier) et à la réalisation de bassins de rétention et des ouvrages d'infrastructure.
 - o La réhabilitation des constructions existantes préalablement à l'approbation du PLU, sous réserve de ne pas changer leur destination.

2. Dans le secteur NI :

- Sont également autorisées, sous réserve qu'elles respectent le caractère du site, les constructions, installations ou extensions à destination d'activités liées au sport, aux loisirs ou au tourisme.

3. En outre, toutes les occupations et utilisations du sol admises le sont sous condition de ne pas créer de sous-sol et de réaliser un vide-sanitaire pour les constructions, dans le respect d'une transparence hydraulique tant des bâtiments que des aménagements extérieurs (clôtures notamment).

SECTION II – QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

ARTICLE N3 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

1. Les nouvelles constructions devront s'implanter en respectant un recul d'au moins 6 mètres par rapport à l'alignement. Toutefois, en secteur NI, ce recul est ramené à au moins 3 mètres par rapport à l'alignement.
2. Dans le cas de circonstances particulières (virage accentué, croisement de voies, forte pente, ou pour des motifs de recherche du meilleur ensoleillement), un recul différent du principe ci-dessus sera admis, ou pourra être imposé pour des motifs de sécurité.

ARTICLE N4 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

1. Les constructions peuvent être implantées soit :

- en limite séparative,
- en respectant une marge de recul d'au moins 4 mètres, marge ramenée à 2 mètres en secteur NI.

2. Toutefois, sous réserve de ne pas porter atteinte à la forme urbaine existante, à l'environnement et à la qualité du paysage, des implantations différentes sont admises pour les constructions existantes à la date d'approbation du PLU qui ne respectent pas le recul imposé par rapport aux limites séparatives, les extensions ou annexes sont admises si elles respectent au maximum le recul de la construction existante.

ARTICLE N5 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

À moins que les constructions ne soient contigües, la distance les séparant doit être telle qu'un recul d'au moins 4 mètres soit respecté entre deux constructions (distance calculée en tout point du bâtiment).

ARTICLE N6 - EMPRISE AU SOL

Le coefficient d'emprise au sol ne doit pas excéder 0,3 sur l'ensemble de la zone N.

En secteur NI, l'emprise au sol des nouvelles constructions à vocation de tourisme ne doit pas dépasser 300 m² d'emprise au sol.

ARTICLE N7 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

1. La hauteur se mesure conformément à la définition présente dans l'article 8 du Titre I du présent règlement relatif aux dispositions générales.

2. La hauteur maximale autorisée ne doit pas excéder 8 mètres.

3. Le niveau altimétrique du plancher le plus bas de la construction ne pourra pas être inférieure à la cote altimétrique du fond de trottoir et devra être a minima supérieur de 50 cm au niveau du terrain naturel (pris au point le plus bas dans l'emprise de la construction).

4. L'ensemble des dispositions précédentes ne s'applique pas :

- Aux dispositifs nécessaires à l'utilisation ou à la production d'énergies renouvelables ; dispositifs nécessaires à la récupération d'eaux pluviales ; dispositifs nécessaires à l'amélioration des performances thermiques des constructions existantes et à la protection solaire ;
- Dans le cas de réhabilitation ou d'extension, la hauteur maximale autorisée pourra être dépassée pour atteindre celle du bâtiment existant.

ARTICLE N8 - ASPECT EXTÉRIEUR

1. TOITURES :

Formes de toiture

Les dispositions du présent paragraphe ne s'appliquent pas :

- Aux constructions et installations liées aux équipements publics ou d'intérêt collectif
- Aux extensions modérées (moins de 12m² d'emprise au sol) de constructions principales
- Aux constructions d'une emprise au sol inférieure à 20m² présentant une hauteur hors tout inférieure à 4m.

La couverture des bâtiments doit être réalisée soit au moyen de toiture à deux versants d'une pente variant entre 35° et 55°, soit au moyen de jeux de toitures composées entre elles et éventuellement reliées par des éléments en terrasse.

Les ouvrages techniques propres à la construction, à l'exception des dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables tels que capteurs d'énergie solaire, éoliennes, etc., sont dissimulés ou constituent un élément de la composition architecturale.

Matériaux de couverture

Les matériaux de toiture doivent être en harmonie avec ceux présents sur les constructions existantes alentour.

2. MATÉRIAUX ET COULEURS

La construction devra être en matériaux compatibles avec la solidité requise pour éviter tout trouble.

Une homogénéité et unité d'aspect sera recherchée dans le traitement de toutes les façades. Les matériaux et couleurs des façades (sauf les vérandas) doivent être en harmonie avec ceux présents sur les constructions existantes alentour.

Les seules couleurs autorisées sont celles de l'environnement naturel ou bâti existants, ainsi que les contrastes dans la mesure où ils ne constituent pas une agression contre l'environnement.

3. CLÔTURES :

À moins qu'elles ne répondent à des nécessités résultant de la nature du sol (topographie) ou du caractère des constructions édifiées sur le terrain, les clôtures doivent respecter une hauteur maximale de 2 mètres.

Pour le calcul de la hauteur, les murs de soutènement techniquement nécessaires à la tenue du sol naturel ne sont pas compris dans la hauteur des clôtures.

Les clôtures devront présenter une transparence hydraulique. Elles doivent également garantir la perméabilité de la faune, sauf dans le cas où la clôture a pour fonction d'assurer la sécurité des biens, des personnes ou des animaux domestiques (clôture des propriétés bâties notamment).

La hauteur et la nature des clôtures situées près des carrefours, dans la partie intérieure des virages ou dont la nature du terrain le justifie peuvent faire l'objet, sur avis des services gestionnaires de la voirie, de prescriptions spéciales en vue d'assurer la visibilité, la sécurité de la circulation des véhicules et des piétons, ainsi que la sécurité des propriétaires.

Dans le cas de réfection de clôture existante, dépassant les règles de hauteur imposée ci-avant, la hauteur ne pourra être supérieure à la hauteur existante de la clôture avant réfection.

4. DIVERS :

Les citernes, ainsi que les dépôts, doivent être entièrement dissimulées par un aménagement s'intégrant dans le paysage naturel ou bâti environnant.

D'une manière générale, les dispositifs techniques d'installation thermiques ou solaires extérieurs (pompes à chaleur, climatiseurs, panneaux photovoltaïques, etc.) devront être intégrés correctement dans l'ensemble architectural ou paysagé.

Des dispositions différentes pourront également être admises, lorsque l'économie du projet le justifie, pour des équipements publics ou d'intérêt collectif de faible emprise (moins de 20 m² d'emprise au sol).

La pente de talus des exhaussements ne doit pas dépasser 30%.

ARTICLE N9 - STATIONNEMENT

1. Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques.
2. Le nombre de places de stationnement sera estimé en fonction de la nature de la construction et devra répondre aux besoins engendrés.

ARTICLE N10 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES

1. Les espaces libres de toute construction ou installation devront être aménagés et entretenus, de telle manière que la propreté et l'aspect paysager de la zone ne s'en trouvent pas altérés.
2. La composition des plantations à réaliser devra être adaptée au contexte environnemental et de préférence constitué d'arbres ou d'arbustes d'essences locales.
3. Des aménagements paysagers peuvent être imposés pour faciliter l'insertion de constructions et installations dans leur site. Leur volume et leur nature d'implantation doivent être adaptés à leur fonction.
4. Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions des articles L.113-2 et R.113-2 et suivant du Code de l'Urbanisme.
5. Les éléments repérés sur les plans des prescriptions réglementaires au titre de leur intérêt écologique sont à préserver conformément aux dispositions édictées dans la pièce réglementaire n°4.2.

SECTION III – ÉQUIPEMENTS, RÉSEAUX ET EMPLACEMENTS RÉSERVES

ARTICLE N11 - ACCÈS ET VOIRIE

ACCÈS

1. Tout terrain enclavé est inconstructible, à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante instituée par acte authentique ou par voie judiciaire.
2. L'aménagement des accès et des dessertes internes des propriétés doit être tel qu'il :
 - soit adapté au mode d'occupation des sols envisagé (caractéristiques techniques et dimensionnelles),
 - ne nuise pas à la sécurité et à la commodité de la circulation,
 - permette de satisfaire aux règles minimales de défense contre l'incendie et de la protection civile au plus près des bâtiments.
3. L'aspect sécuritaire des accès sur les voies publiques doit être apprécié compte tenu de leur positionnement, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic existant. Le nombre d'accès sur les voies publiques peut par conséquent être limité.
4. Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit. Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques. Le nombre d'accès sur les voies publiques peut par conséquent être limité.
5. Un terrain ne peut être desservi que par un seul accès charretier sur les voies publiques sauf s'il comporte plusieurs constructions justifiant plusieurs accès et que les conditions techniques et le respect de la sécurité le permettent. Les caractéristiques des accès charretiers doivent être adaptées à l'opération et notamment permettre de satisfaire aux règles de défense contre l'incendie.

VOIRIE

1. Toute construction ou occupation du sol doit être desservie par une voirie suffisante. Celle-ci doit avoir des caractéristiques techniques et dimensionnelles adaptées aux usages qu'elle supporte, aux opérations qu'elle dessert et au fonctionnement des services publics (dont défense incendie).

ARTICLE N12 - DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

Tous les dispositifs projetés relatifs à l'alimentation en eau et à l'assainissement devront être conformes à la réglementation en vigueur et soumis à l'approbation des services compétents.

1. EAU POTABLE

Toute construction ou installation nouvelle qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public d'eau potable lorsque ce dernier existe.
En l'absence de réseau, l'alimentation en eau par puits, par forage ou autres dispositifs techniques est admise dans les limites de la réglementation existante.

2. ASSAINISSEMENT

Toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement, lorsqu'il existe en capacité adaptée, conformément aux règlements sanitaires en vigueur.

Dans le cas où le raccordement gravitaire au réseau est techniquement impossible, le raccordement à celui-ci par tout autre moyen technique, sera autorisé à la charge exclusive du propriétaire ou de l'aménageur.

Dans le cas où le réseau collectif d'assainissement n'existe pas ou est en capacité insuffisante, un assainissement individuel pourra être exigé dans le respect des normes sanitaires. Le dispositif d'assainissement individuel doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit, et de manière telle que la construction puisse être directement raccordée au système public quand celui-ci sera mis en place en capacité adaptée.

L'évacuation des eaux usées non traitées dans les rivières, fossés ou égouts d'eau pluviales est interdite.

3. EAUX PLUVIALES

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales. Toute construction ou installation nouvelle ne devra pas avoir pour conséquence d'accroître les débits d'eaux pluviales par rapport à la situation résultant de l'état actuel d'imperméabilisation des terrains.

Les eaux pluviales doivent être infiltrées sur le terrain après recueil et réutilisation. Les pétitionnaires doivent réaliser à leur charge exclusive un dispositif adapté pour recueillir les eaux pluviales non souillées (toiture notamment) avant toute infiltration ou rejet dans le milieu, d'une capacité minimale d'un mètre cube. En cas d'infiltration ou de rejet le débit de fuite ne pourra être supérieur à 10 litres par seconde et par hectare avec un minimum de 2 litres seconde.

En cas d'impossibilité d'infiltration totale ou partielle liée à la nature du sol le surplus non infiltré sera rejeté dans le réseau d'eaux pluviales lorsqu'il existe en capacité adaptée, avec une limitation de débit si nécessaire.

Toutefois, en cas d'absence d'un réseau public d'eaux pluviales ou insuffisamment dimensionné, un dispositif de limitation de débit sera imposé si nécessaire avant rejet dans le milieu naturel. Dans ce cas, le débit de fuite ne pourra être supérieur à 10 litres par seconde et par hectare avec un minimum de 2 litres seconde.

Les pétitionnaires doivent réaliser à leur charge exclusive un dispositif adapté pour recueillir et épurer les eaux pluviales souillées (par exemple les eaux ayant ruisselé sur des surfaces de circulation ou de stationnement de véhicules motorisés), avant tout rejet dans le milieu ou le réseau dès que la superficie imperméabilisée dont elles sont issues atteint 100m² d'un seul tenant.

De plus, pour tout projet concernant une superficie d'au moins 1 hectare, le rejet des eaux pluviales est soumis à la réalisation de systèmes collecteurs pour des pluies de récurrences minimales de 100 ans.

4. ÉLECTRICITÉ, TÉLÉPHONE ET TÉLÉDIFFUSION

Les réseaux et branchements nouveaux doivent être réalisés en souterrain sauf difficulté technique

majeure.

5 - DIVERS

Pour l'application des dispositions du présent article, si compte tenu de la destination de la construction projetée, les réseaux publics ne sont pas de capacité suffisante, le permis de construire ou d'aménager pourra être refusé ou être soumis à des prescriptions spéciales permettant de pallier à l'insuffisance des réseaux.

ARTICLE N13 – OBLIGATIONS IMPOSÉES EN MATIÈRE DE PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Il n'est pas fixé de prescription particulière.

ARTICLE N14 – OBLIGATIONS IMPOSÉES EN MATIÈRE D'INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES

Il n'est pas fixé de prescription particulière.

Les couleurs des menuiseries et ferronneries

Les anciennes peintures associaient à l'huile de lin un élément colorant –antiseptique ou non– tel que la cendre (gris), la chaux (blanc), l'oxyde de cuivre (vert), l'oxyde de fer (brun), le sang de bœuf (grenat).

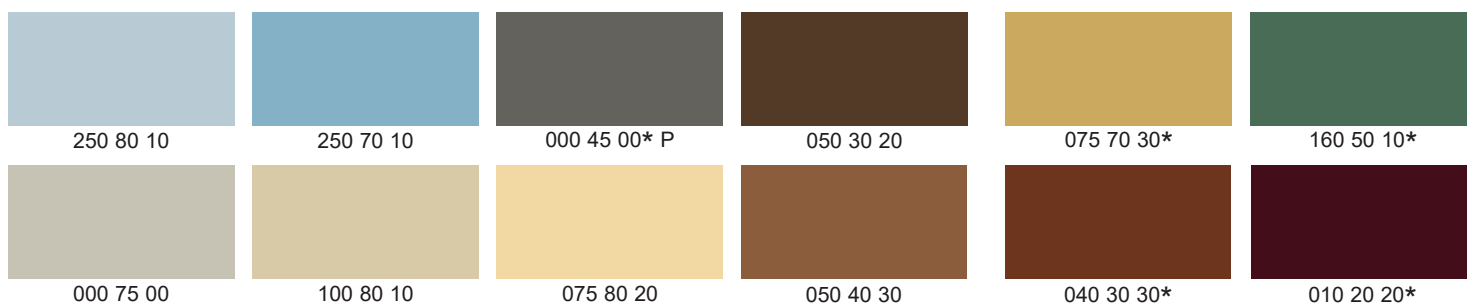
On s'en tiendra à cette gamme de tons, y compris pour les bâtiments construits au XX^e siècle, **en privilégiant des tons moyens**, mieux à même de se marier avec la couleur des pierres ou des enduits.

Le terme « **menuiserie** » recouvre les fenêtres, volets, et barres d'appui. Les pentures et crémones sont peintes à l'identique de la menuiserie, surtout pas en noir. Les portes, si elles ne sont pas de la même couleur que les fenêtres, peuvent être d'une teinte plus soutenue.

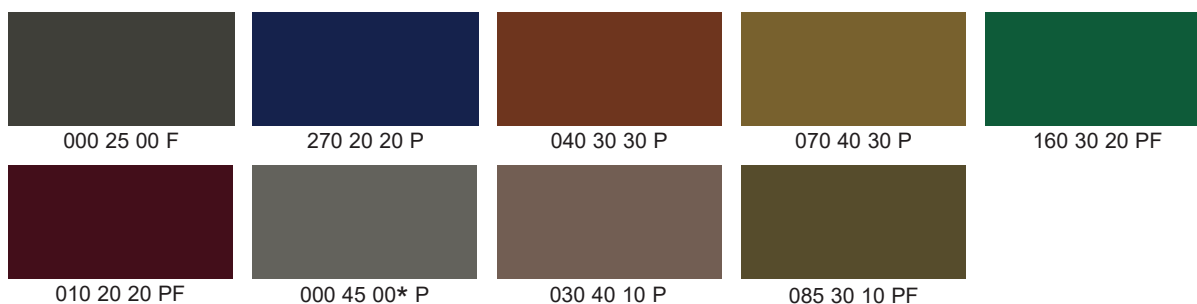
La ferronnerie comprend les grilles, garde-corps, mains courantes...

Menuiseries (réf. RDS)

* = teintes à utiliser avec vigilance, voir colonne de gauche page 2



Portails [P] - Ferronneries [F] (réf. RDS)



Les échantillons de cette fiche sont produits à titre indicatif, seules les références RDS permettent d'obtenir la couleur réelle dont on cherchera à s'approcher pour établir son propre projet.

Certains bâtiments jouent un rôle particulier dans la composition de notre espace. Issus de l'histoire ou de la création contemporaine, ces « points de repère » rythment la ville en dérogeant souvent aux palettes traditionnelles.

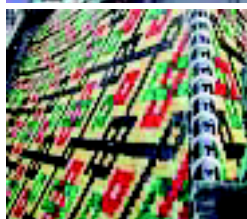


Attention

Le **choix** d'une couleur est une opération **difficile**. La teinte choisie sur un nuancier à la **lumière du jour** peut donner des résultats **très différents** selon :

- la **taille** du support à traiter,
- l'**aspect de la surface** (lisse/grenue, mate/brillante...),
- les couleurs des **surfaces voisines** (sur la façade ou les immeubles voisins)
- pour les enduits naturels, le degré et la vitesse de séchage.

Un **essai en vraie grandeur** est vivement conseillé : env. 1 m² réalisé suffisamment tôt pour permettre de valider la teinte après séchage.



Principales transcriptions réglementaires et prescriptions :

Des dispositions différentes peuvent être envisagées, dans le cadre d'une étude au cas par cas, en fonction de particularismes locaux ou lorsque le projet apparaît comme une réelle œuvre de création.

- Les **enduits** reprendront la **teinte d'origine** si celle-ci est encore visible sur le bâtiment, ou la **tonalité de la pierre locale** dans les autres cas, de manière à se fondre dans le paysage.
La teinte de la façade sera obtenue par apposition d'un **badigeon à la chaux**, sauf incompatibilité du support auquel cas il devra être trouvé une peinture de même aspect fini.
Lorsqu'ils ne sont pas réalisés en pierre, les **encadrements** seront soulignés par un ton légèrement différent du remplissage.
- Tous les éléments traditionnellement réalisés en **bois** (menuiseries, volets, lucarnes, poteaux et avant-toits...) reprendront la **teinte d'origine** (en cas de remplacement d'ouvrage ancien) ou une teinte empruntée aux **gammes traditionnelles** locales (en cas d'ouvrage neuf).
- Les **ferronneries** reprendront la **teinte d'origine** (en cas de remplacement d'ouvrage ancien) ou une teinte empruntée aux **gammes traditionnelles** locales (en cas d'ouvrage neuf).
- Le produit utilisé et son mode d'application devront permettre un vieillissement normal de l'aspect du bâtiment.
- Les teintes seront choisies dans la gamme des coloris anciens du secteur en se référant à des documents publiés (palette locale ou fiche « **les couleurs** »).

Procédures

Les réfections ou modifications de façades nécessitent le dépôt en mairie d'une Déclaration de Travaux (art. L422-2 du Code de l'Urbanisme).

Lorsque l'immeuble se trouve situé à l'intérieur d'un espace protégé, le projet est soumis à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France (abords de monuments historiques, secteurs sauvegardés, zones de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager) ou des commissions des sites, perspectives et paysages (sites classés).

Par ailleurs, le commerce des matériaux issus de la déconstruction, qu'ils soient en pierre (dalles, linteaux, cheminées, corniches...), en bois (poutres, boiseries, menuiseries...) ou en métal, est soumis à certaines obligations incombant tant aux professionnels (tenue d'un registre permettant l'identification des objets et des vendeurs, facturation) qu'aux particuliers (délivrance d'un justificatif).

Rens. : DDCCRF21 - 15, rue de l'Arquebuse

BP269 21007 Dijon Cédex - Tél. : 03 80 76 82 00 - Fax : 03 80 43 18 84

Pour vous renseigner

- **Mairie**
- **Direction Départementale de l'Équipement et ses subdivisions**
57, rue de Mulhouse 21000 Dijon - Tél. : 03 80 29 44 44
- **Service Départemental de l'Architecture et du Patrimoine**
39, rue Vannerie 21000 Dijon - Tél. : 03 80 68 42 85
Fax : 03 80 68 42 86 - sdap.cote-d'or@culture.gouv.fr
Informations nationales et régionales : www.culture.gouv.fr
- **Conseil d'Architecture, d'Urbanisme et d'Environnement**
24, rue de la Préfecture 21000 Dijon - Tél. : 03 80 30 02 38
- **Maisons Paysannes de France**
Mme DULERY Le Logis 21310 Bézouotte - Tél. : 03 80 36 57 03
- **Conseil Régional de l'Ordre des Architectes**
7, Bd W.Churchill 21000 Dijon - Tél. : 03 80 28 90 03

Pour établir et réaliser votre projet

- **Architectes** (tableau régional disponible aux adresses ci-dessus)
- **Artisans spécialisés**
(Chambre des Métiers 18, rue Chabot-Charny 21000 Dijon - 03 80 63 13 50)
- **Constructeurs de maisons individuelles**

Bibliographie

- *Restaurer sans défigurer*, J-F DEVALIERE,
- *Le petit guide illustré de la chaux*, F. CARLI, les cahiers de Terres et Couleurs, 2001
- *Habiter en Morvan*, Parc Naturel Régional du Morvan, 2000
- *L'architecture rurale et bourgeoise en France*, G. DOYON et R. HUBRECHT, éd. V. Fréal et Cie, 1969
- *L'architecture rurale française-Bourgogne*, R. BUCAILLE, éd. Berger-Levrault, 1980
- *Les couleurs de la France*, J.P. LENCLOS, éd. du Moniteur, 1990
- *Dicobat*, J. de VIGAN, éd. Arcature
- *Maisons Paysannes de France* (revue)

Transcription réglementaire et prescriptions:

Des dispositions différentes peuvent être envisagées, dans le cadre d'une étude au cas par cas, en fonction de particularismes locaux ou lorsque le projet apparaît comme une réelle œuvre de création.

- * L'enduit sera réalisé soit par mélange de chaux NHL, CL ou DL + sables locaux + pigments éventuels, soit par un produit tout prêt.
- * L'enduit reprendra la teinte d'origine si celle-ci est encore visible sur le bâtiment, ou la tonalité de la pierre locale dans les autres cas, de manière à se fondre dans le paysage (cf. fiche « les couleurs » ou palette locale disponible en mairie lorsqu'elle existe).
- * La finition sera
 - traditionnelle épaisse (à 3 passes) avec parement « taloché fin ».
 - traditionnelle mince (à 2 passes) non dressée, dessinant sans surépaisseur des encadrements réguliers. Le parement sera « lissé à la truelle » ou « jeté au balai ».
 - à joints beurrés (dite aussi à pierre vue), avec parement raclé à la truelle.
 - talochée fin, sans baguette d'angle.
 - talochée fin, non dressée.
 - donnée par un badigeon à base de chaux et coloré par des ocres, par une peinture minérale ou par une lasure suivant la nature du support.
 - en bardage bois peint ou traité aux sels métalliques pour permettre un vieillissement naturel.
- * Lorsqu'ils ne sont pas réalisés en pierre ou en brique, les encadrements seront soulignés par un ton ou une finition différant légèrement du corps d'enduit.
- * Les chaînages d'angle seront recouverts s'ils sont d'aspect irrégulier.
- * Le décor d'enduit existant sera repris à l'identique (dessin, finition et teintes).
- * Le mur de clôture aura un aspect à joints vifs, sans mortier apparent.

Procédures

Les créations ou modifications de façades nécessitent le dépôt en mairie :

- ⇒ d'un Permis de Construire dans les cas prévus à l'article L. 421-1 du Code de l'Urbanisme,
- ⇒ d'une Déclaration de Travaux dans les autres cas (art. L422-2).

Les créations ou modifications de clôtures nécessitent le dépôt en mairie :

- ⇒ d'une Déclaration Préalable dans les cas prévus à l'article L. 441-1 du Code de l'Urbanisme.

Dans tous les cas, lorsque l'immeuble se trouve situé à l'intérieur d'un espace protégé, le projet est soumis à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France (abords de monuments historiques, secteurs sauvegardés, Zones de Protection du Patrimoine Architectural, Urbain et Paysager, sites inscrits ou classés).

Pour vous renseigner

- Mairie
- Direction Départementale de l'Équipement et ses subdivisions
57 rue de Mulhouse 21000 Dijon 03.80.29.44.44
- Service Départemental de l'Architecture et du Patrimoine
39 rue Vannerie 21000 Dijon 03.80.68.42.85
- Fax. 03.80.68.42.86 sdap.cote-d'or@culture.gouv.fr
- Informations nationales et régionales : www.culture.gouv.fr
- Conseil d'Architecture, d'Urbanisme et d'Environnement
24 rue de la Préfecture 21000 Dijon 03.80.30.02.38
- Maisons Paysannes de France,
Mme DULERY Le Logis 21310 Bézouotte 03.80.36.57.03
- Conseil Régional de l'Ordre des Architectes
7 Bd W.Churchill 21000 Dijon 03.80.28.90.03

Pour établir et réaliser votre projet

- Architectes (tableau régional disponible aux adresses ci-dessus)
- Artisans spécialisés en restauration du patrimoine
(Chambre des Métiers 18 rue Chabot-Charny 21000 Dijon 03.80.63.13.50)
- Constructeurs de maisons individuelles



PREFECTURE DE LA COTE D'OR



Service
Départemental de
l'Architecture et du
Patrimoine de la
Côte d'Or



Direction
Départementale
de l'Équipement

Bibliographie

- *Restaurer sans défigurer*,
J-F DEVALIERE,
- *Le petit guide illustré de la chaux*,
F.CARLI, les cahiers de Terres et
Couleurs, 2001
- *Habiter en Morvan*, Parc Naturel
Régional du Morvan, 2000
- *L'architecture rurale et bourgeoise
en France*, G.DOYON et
R.HUBRECHT, éd. V.Fréal et Cie,
1969
- *L'architecture rurale française-
Bourgogne*, R.BUCAILLE,
éd.Berger-Levrault, 1980
- *Les couleurs de la France*,
J.P. LENCLLOS, éd. du Moniteur,
1990
- *Dicobat*, J. de VIGAN, éd. Arcature
- *Maisons Paysannes de France
(revue)*
- DTU 26-1

Conception et réalisation SIDAP 21 - juin 2004 - clichés ©SIDAP 21

Service
Départemental
de
l'Architecture
et du
Patrimoine de
Côte d'Or

construire ou restaurer

L'ASPECT DES MURS



Cette fiche est destinée à orienter les projets de construction neuve autant que de rénovation ou de réhabilitation. Elle s'appuie sur les observations réalisées sur l'ensemble du département de la Côte d'Or. Elle ne peut toutefois refléter tous les cas particuliers et donne ainsi des orientations générales, à nuancer en cas de besoin par une étude spécifique, notamment quand le projet apparaît comme une réelle œuvre de création.

Fiches disponibles ou prévues:

Le volet paysager du Permis de Construire
L'implantation des constructions
La volumétrie et les niveaux
L'aspect des murs
Les baies et les menuiseries
La couverture
L'utilisation des combles
Les couleurs
Les clôtures
Les coffrets (EDF GDF...)
Les devantures et les enseignes

En Côte d'Or, où la pierre a toujours été appréciée tant pour sa résistance et sa capacité à être sculptée que pour sa couleur blonde et chaude, la peau du bâtiment revêt une importance considérable.

Il ne faut cependant pas oublier les murs de brique du Val de Saône avec leur décor traditionnel (encadrements, corniches voire redents de pignon).

Egalement dans le Val de Saône, mais aussi dans les bourgs et jusqu'au nord du département, subsistent de nombreux exemples de constructions en pans de bois. Recouvertes d'un lattis et d'un enduit après le grand incendie de Rennes en 1620, au moins dans les villes, elles montrent à nouveau la géométrie de leur façades.

Bois apparents ou bois cachés, murs enduits ou pierres vues, crépis simple ou à faux appareil, chaque époque a apporté ses modes, évitant ainsi la monotonie.

Il reste cependant un grand sentiment d'unité qui fait l'attrait de notre département. Que l'on construise ou que l'on restaure, la connaissance des techniques anciennes et des autres solutions modernes permet de respecter cette unité tout en répondant aux besoins actuels et en affirmant sa personnalité.

Même modestes tous travaux altèrent
ou au contraire valorisent notre cadre de vie.

Les matériaux traditionnels :

LE MUR DE PIERRE

Constitué de pierres locales assemblées avec du mortier de chaux (voir encadré) et de sable qui provient de l'érosion de ces mêmes pierres, le mur est un ensemble cohérent où chaque matériau est en adéquation avec son voisin. Son épaisseur varie généralement de 50 à 80 cm.

Ce mur n'est pas une barrière étanche. L'épaisseur de pierre offre une forte inertie thermique (habitat frais l'été, tempéré l'hiver). La relative porosité du matériau implique un important échange gazeux et hydraulique avec l'atmosphère: l'humidité traverse doucement le mur, depuis le sol et dans son épaisseur. C'est ce phénomène qui assure la longévité du mur.

Il ne faut donc pas chercher à :

- isoler un mur ancien selon des normes prévues pour le bâti contemporain.
- rendre étanche le mur (ciment, peintures plastiques...): l'humidité remontant du sol s'y trouverait prisonnière et créerait à moyen terme (20 à 30 ans) des désordres importants.

LE MUR DE BRIQUE PLEINE

Obtenu par cuisson d'argile, la brique est le matériau traditionnel du Val de Saône.

Poreuse, elle demande à être protégée de l'humidité: sa mise en œuvre requiert un savoir-faire spécifique, de même que les décors qui lui sont souvent associés.

Suivant la richesse du constructeur et l'importance des décors, le mur de brique était enduit ou restait jointoyé, l'important étant d'assurer sa parfaite perméabilité à la vapeur d'eau, d'autant qu'il est moins épais que le mur de pierre (en général 22 cm).

LE MUR EN PANS DE BOIS

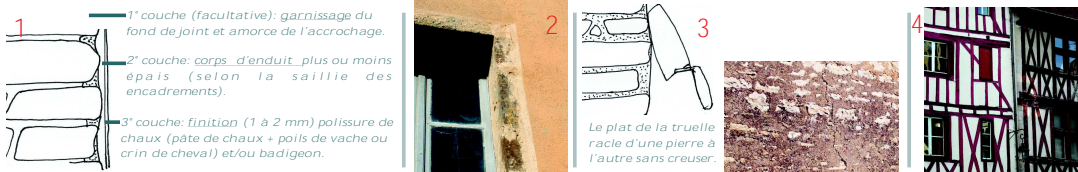
On le trouve autant en ville qu'en milieu rural. Le remplissage était réalisé en pierres de faible hauteur, en briques ou en pisé (pisé ou torchis = terre argileuse + paille, fixée sur des baguettes de bois). Son épaisseur est faible (17 cm environ).

Les finitions traditionnelles :

L'ENDUIT TRADITIONNEL (tableau et figures ci-dessous)

Il assure la pérennité du mur en permettant à la vapeur d'eau de sortir sans laisser la pluie entrer. Il protège les pierres ou les briques du gel et des attaques acides. Il laisse le mur respirer et évite les moisissures. L'enduit est un régulateur hydrique et thermique.

La parenté du matériau utilisé (chaux) avec celui constituant le mur (calcaire) permet un bon accrochage par réaction chimique. Sa souplesse lui permet de suivre les petites déformations ultérieures du mur sans se fissurer.



ASPECT DU MUR	TYPE HABITUEL DE CONSTRUCTION	ASPECT DES ENCADREMENTS ET CHAINAGES	CARACTÉRISTIQUES DU REVÈTEMENT	ÉPAISSEUR
Enduit épais Fig. 1	Habitation de qualité jusqu'au XIX ^{ème} siècle puis tout type de bâtiments.	En saillie d'environ 2 cm par rapport à la maçonnerie de remplissage. Si le chaînage d'angle n'est pas saillant, il peut être redessiné en faux-appareil.	Enduit à 3 couches : - un gobetis/garnissage des joints à niveau pour l'accroche (forte granulométrie) - un corps d'enduit épais (forte ou moyenne granulométrie) - une fine couche de finition (faible granulométrie), elle donne la texture finale (lisse) et peut être badigeonnée (décor et protection).	20 à 25 mm.
Enduit mince Fig. 2	Cas général des habitations.	Au même niveau que la maçonnerie de remplissage. L'encadrement est visible, redessiné par une bande régulière (env. 17 cm de large).	Enduit à 2 couches: - un gobetis/garnissage des joints à niveau - une couche mince : polissure de chaux armée de fibres, lissée et badigeonnée ou bien enduit au balai.	Saillie sur la pierre : polissure = 2mm enduit au balai = 5mm
Enduit à pierre vue, ou à joints beurrés Fig. 3	Bâtiments annexes.	Au même niveau que la maçonnerie de remplissage. Les irrégularités des encadrements restent visibles.	1 couche : Garnissage des joints et finition en une seule passe. Seul le surplus de mortier est enlevé par la truelle. Les morceaux de pierre restant visibles sont colorés par la laitance.	Bouche tous les creux, au ras des pierres saillantes.
Jointoiment Fig. 5	Bâtiments de grande qualité, en pierre de taille (arêtes parfaites), à joints de largeur constante. Mode récente A PROSCRIRE sur maçonnerie de remplissage.	L'ensemble des pierres est visible. L'ensemble des pierres est visible, les irrégularités comme celles qui ont été dressées pour être vues.	Joints dans le ton de la pierre, à niveau, de même texture (brossés) ou lissés. A PROSCRIRE Joints de ton clairs ou gris foncés, en creux ou en saillie	Au niveau de la pierre.
Joints vifs cf. cliché p.1	Murs de clôture en pierre sèche.	Au même niveau que la maçonnerie de remplissage.	Néant.	Néant.
Pans de bois Fig. 4	Immeubles urbains et fermes rurales jusqu'au XIX ^{ème} siècle.	L'ossature reste naturelle ou est peinte dans une gamme très réduite (gris, ocre).	Enduit sur le remplissage.	Au nu des bois.

Les matériaux actuels :

LE BÉTON COULÉ

Il est très utilisé dans les immeubles urbains du fait de sa grande résistance, même en faible épaisseur, et de la possibilité de lui donner un aspect lisse dès le coulage.

LES AGGLOMÉRÉS DE CIMENT

Matériau le plus répandu, notamment en construction individuelle, l'aggloméré de ciment permet une mise en œuvre rapide, même sans qualification. Il n'offre toutefois ni isolation ni inertie thermique ni aspect fini satisfaisant.

LA BRIQUE CREUSE

Ses qualités d'isolation en forte épaisseur (briques à rupture de joints) lui donnent une nouvelle attractivité, notamment dans le vignoble (cuvées).

La brique creuse est enduite sauf dans quelques bâtiments à l'architecture affirmée.

Les finitions actuelles :

SUR MUR ÉPAIS (maçonnerie ancienne de pierre ou brique pleine)

⇒ Après s'être assuré de l'absence de remontées capillaires, au besoin en réalisant un drainage, la reprise en enduit traditionnel est la meilleure solution, d'autant qu'elle peut se limiter aux parties soufflées (un badigeon redonnera l'unité de teinte à l'ensemble).

Attention, les normes actuelles conduisent à utiliser des dosages supérieurs en chaux pure et des sables moins riches en fines. La tonalité générale est ainsi beaucoup plus claire et il faut la corriger, par exemple en ajoutant à la chaux une teinte à base de terre (ocre naturelle) ou de la brique concassée.

⇒ Sur un support ciment c'est une peinture minérale qui sera appliquée.

SUR UNE MAÇONNERIE CREUSE OU COULÉE

Diverses solutions sont possibles:

- ⇒ Enduits traditionnels de composition adaptée ou monocouche (agglomérés de ciment ou briques creuses),
- ⇒ enduit pelliculaire ou lasure (béton banché).

L'aspect fini dépendra du type du bâtiment et du cadre environnant:

- ⇒ secteur urbain: forte planéité de l'enduit.
- ⇒ bourg ou village: Enduit non dressé évite une surface sèche ou uniforme (pas de baguette d'angle en plastique ou métal!).

UNE ARCHITECTURE INNOVANTE

Les ossatures bois, bardages divers, textures du béton... Peuvent offrir une alternative à la tradition, pourvu qu'ils soient justifiés et n'apparaissent pas comme un contraste gratuit.

Chaux ou ciment?

Tous deux sont obtenus par cuisson du calcaire. Un calcaire pur donnera de la chaux naturelle aérienne (en poudre ou en pâte): blanche, très souple, elle fait sa prise lentement par carbonatation à l'air. C'est celle qui est traditionnellement utilisée (réf. CL ou DL).

Plus le taux d'impureté (argile) augmente, plus la chaux devient hydraulique (elle fait sa prise en présence d'eau): plus solide mais aussi plus résistante au passage de la vapeur d'eau et sujette à fissuration.

En restauration de bâti ancien, on se limitera à la chaux hydraulique naturelle marquée NHL.

Les ciments, avec ou sans additifs sont des chaux très hydrauliques, très dures et très étanches. Sur les murs, ils piègent l'humidité qui ne pourra pas ressortir et créent des microfissures (réf. NHLZ).

Un badigeon est constitué de chaux pure et d'eau (lait de chaux) teinté par des colorants naturels (terres, ocres). Il peut présenter des caractéristiques bactéricides et fongicides.



L'architecture contemporaine utilise les propriétés esthétiques du béton et de ses différentes finitions.



En restauration ou en neuf, la finition et la couleur de l'enduit jouent un rôle primordial.

Principes dans un environnement traditionnel

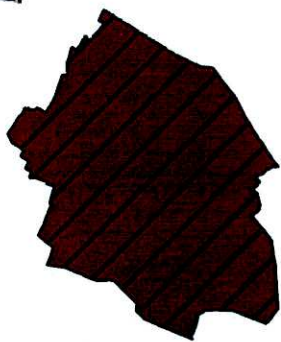
En abord de monument historique et plus généralement dans les centres anciens, l'objectif est de maintenir une qualité d'aspect au moins équivalente à celle existante.

Celle-ci passe essentiellement par une recherche d'unité avec les caractères dominants du cadre bâti environnant, basée sur le respect des principes analysés ci-dessus.

à éviter :



Cas particuliers



Commune de SAULON LA CHAPELLE

Plan Local d'Urbanisme

- Révision générale prescrite par délibération du Conseil Municipal en date du 25 août 2014 et par délibération complémentaire en date du 20 novembre 2017
- Révision générale arrêtée par délibération du Conseil Municipal en date du 13 mai 2019
- Révision générale approuvée par délibération du Conseil Municipal en date du 27 janvier 2020

4.2 – Éléments repérés au titre de leur intérêt écologique



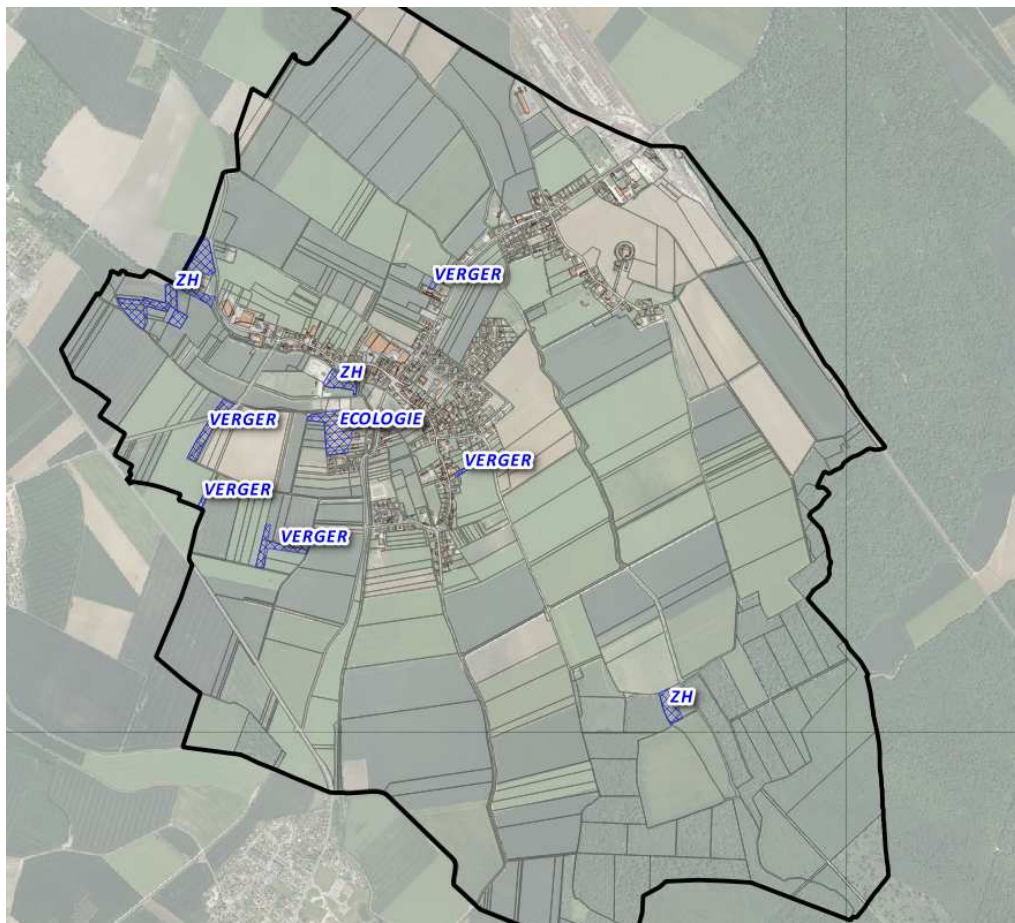
DOSSIER D'APPROBATION
27/01/2020

FICHE D'IDENTIFICATION DES ÉLÉMENTS A PRESERVER POUR LEUR MOTIFS ECOLOGIQUES

L'article L151-23 du code de l'Urbanisme dispose que « *Le règlement peut identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les sites et secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation. Lorsqu'il s'agit d'espaces boisés, il est fait application du régime d'exception prévu à l'article L. 421-4 pour les coupes et abattages d'arbres. Il peut localiser, dans les zones urbaines, les terrains cultivés et les espaces non bâtis nécessaires au maintien des continuités écologiques à protéger et inconstructibles quels que soient les équipements qui, le cas échéant, les desservent.* »

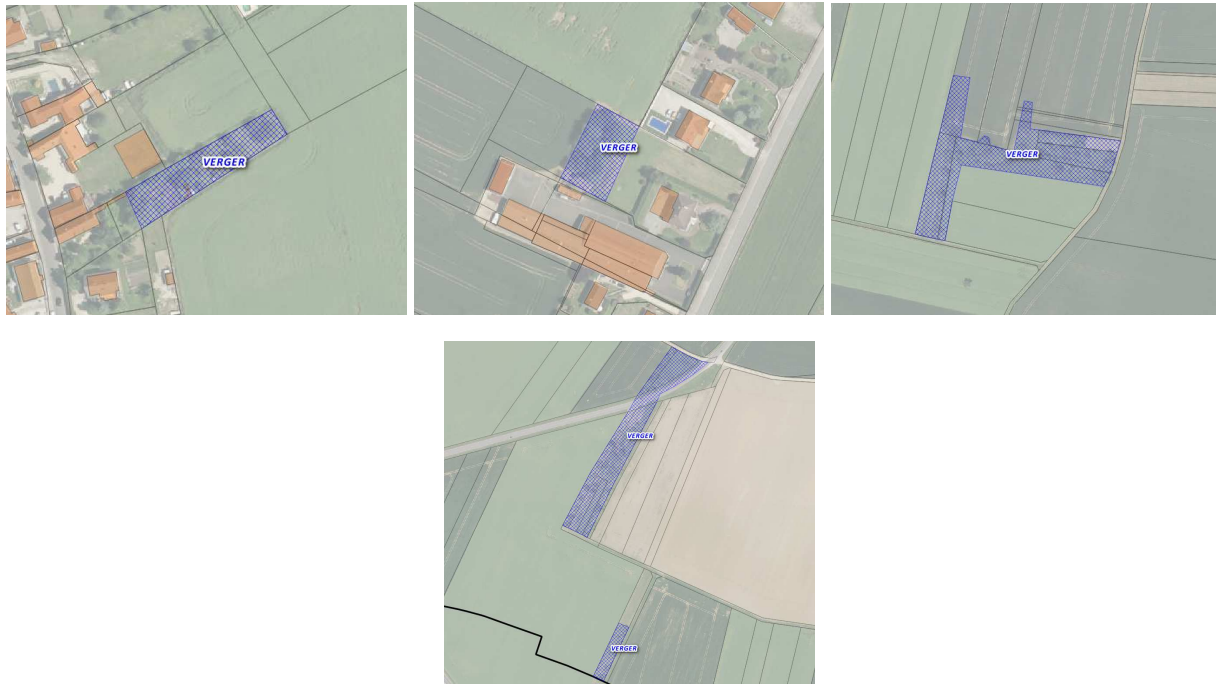
Les éléments écologiques identifiés sur les plans graphiques des prescriptions au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme sont préservés au titre de leur intérêt écologique, et notamment pour certains, pour leur rôle dans le maintien des continuités écologiques. La présente fiche permet de détailler les prescriptions mises en œuvre pour leur préservation.

La carte ci-dessous permet de localiser ces éléments qui se composent de vergers pour 4 des secteurs relevés, d'une zone aux composantes environnementales à préserver au droit du bourg, ainsi que de zones humides identifiées après prospection.



Préservation des vergers :

Identification et justification des secteurs



La préservation des vergers apparaît indispensable compte-tenu de leur rôle écologique sur le territoire. En effet, ils présentent un intérêt paysager, écologique et patrimonial indéniable.

Au printemps, la floraison abondante des arbres fruitiers attire une grande diversité d'insectes butineurs et leurs prédateurs. Les vieux arbres creux abritent quant à eux de nombreux oiseaux cavernicoles dont la chouette chevêche (espèce non menacée en région Bourgogne). À l'automne et en hiver, les fruits non récoltés constituent une ressource alimentaire importante pour la faune (grives, merles, rongeurs...).

Les vergers et les bosquets isolés au sein des grandes cultures forment également un corridor discontinu (corridor en « pas japonais ») à maintenir. Ils constituent ainsi une zone refuge pour les espèces liées aux espaces agricoles et présentent un intérêt paysager et patrimonial social important.

Prescription de préservation

Les vergers et espaces identifiés sur les plans graphiques doivent être préservés, les arbres doivent être maintenus ou remplacés en quantités équivalentes.

Le cerisier, le pommier et le noyer, principales essences cultivées, sont à privilégier mais d'autres essences contribuant à la richesse des vergers peuvent être mises en œuvre.

A noter que toute plantation d'espèces exotiques invasives est interdite. Une liste de ces espèces est transmise à titre indicatif en annexe 3 de l'état initial de l'environnement.

Préservation du secteur à enjeux écologiques :

Identification et justification du secteur



Des prospections de terrain ont permis de mettre en avant des enjeux écologiques sur une partie du site en raison de la présence d'espèces d'oiseaux protégées et d'une station remarquable d'orchidées. Bien qu'il s'agisse d'espèces non protégées, leur nombre témoigne toutefois du caractère remarquable de la station puisqu'au moins 3 espèces différentes (plus d'une centaine de pieds) ont été relevés.

Situé en bordure du bourg, entre un lotissement et la nouvelle salle de sport, ce secteur présente une certaine sensibilité à préserver d'autant qu'il est régulièrement emprunté par les randonneurs.

A noter à ce titre que le chemin de grande randonnée traversant le territoire est implanté sur sa frange Ouest conférant à ce secteur un intérêt touristique majeur d'autant qu'il constitue l'un des points de vue sur la Commune (plusieurs perspectives visuelles permettant de valoriser le patrimoine de Saulon la Chapelle).

Prescription de préservation

Les zones agricoles exploitées de manière intensive présentent peu d'enjeux pour la trame verte, c'est pourquoi dans l'ensemble l'état écologique du secteur doit être maintenu en évitant le recours à l'agriculture intensive. Un zonage en zone naturelle est ainsi privilégié au titre du PLU mais la création de la fiche et la mise en œuvre de prescriptions apparaissent indispensables considérant que le PLU ne régit pas l'usage agricole des sols.

La valorisation du site est possible sous conditions de maintenir les stations d'orchidées (qui devront être déterminées par des prospections à réaliser lors des périodes de floraison).

Des mesures visant à limiter la dissémination des espèces exotiques invasives, particulièrement bien représentées à SAULON-LA-CHAPELLE, doivent être mises en œuvre, comme l'interdiction de toute plantation d'espèces exotiques invasives (dont la liste est fixée à l'annexe 3 de l'état initial de l'environnement).

De même, l'entretien régulier du site est indispensable pour éviter la création de friche et les dangers potentiels qu'elles peuvent engendrer lors des épisodes de sécheresse (risque d'embrasement).

Préservation des zones humides :

Identification et justification des secteurs



La DREAL Bourgogne-Franche-Comté ne répertorie que deux zones humides sur la commune qui correspondent aux deux étangs (étang « Jean Cêtre » et « étang de la Châtelaine »).

Sur le bassin de la Vouge, un inventaire précis des zones humides a été réalisé par le Syndicat du Bassin de la Vouge. Il a été adopté en Commission Locale de l'Eau le 8 novembre 2011 et diffusé auprès des services de l'Etat. Aucune « zone humide avérée » et aucune « zone à enjeux zones humides » n'a été identifiée sur la commune de SAULON LA CHAPELLE. Cet inventaire se veut complet mais pas exhaustif.

Toutefois, la prospection réalisée par le cabinet PRELUDE en 2015 dans le cadre de la révision du PLU a notamment permis de relever quelques fragments de forêt alluviale résiduelle en amont du village.

Ainsi, trois zones humides sont identifiées sur le territoire. Ces dernières abritent une avifaune spécifique qui vient s'y alimenter (héron cendré, grande aigrette, martin-pêcheur et canard colvert par exemple). Ils font l'objet d'une protection pour leur rôle dans la biodiversité locale, leur rôle hydraulique (épuration et rétention des eaux) et pour les menaces qui pèsent sur ces milieux (drainage, urbanisation, plantations de peupliers).

En effet, la prévention du risque inondation passe également par une protection des milieux humides qui jouent un rôle hydraulique majeur : en « absorbant » une partie des eaux de ruissellement ou de remontée de nappe, ils limitent les phénomènes de crue.

Identification et justification des secteurs

Les zones humides identifiées devront être préservées. Le régime de constructibilité de la zone naturelle est déjà bien encadré toutefois sur ces secteurs, les affouillements et exhaussements de sols sont interdits.

Les aménagements mis en œuvre ne doivent pas compromettre la conservation de l'intérêt écologique.