



Saint-Bernard

Juin 2024

**SAINT-BERNARD**  
DOMBES SAÔNE VALLÉE

# Modification simplifiée n°4 du PLU

## Dossier pour approbation

### 4 - Règlement



Plan Local d'Urbanisme approuvé le	<b>7 Septembre 2010</b>
Modification simplifiée n°1 approuvée le	<b>15 Mars 2011</b>
Modification simplifiée n°2 approuvée le	<b>6 Octobre 2014</b>
Modification simplifiée n°3 approuvée le	<b>2 Mai 2016</b>
Modification n°1 approuvée le	<b>28 Mars 2018</b>
Modification n°2 approuvée le	<b>4 Septembre 2020</b>
<b>Modification simplifiée n°4 approuvée le</b>	<b>17 Juin 2024</b>

« Vu pour rester annexé à la délibération  
du 17 juin 2024 »

Le Maire, Bernard REY



**Rédaction** : Étienne POULACHON

**Cartographie** : Étienne POULACHON



Agence Mosaïque Environnement

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

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

SCOP à capital variable – RCS 418 353 439 LYON

# SOMMAIRE

<b><u>TITRE I - DISPOSITIONS GENERALES</u></b> .....	<b>1</b>
<b><u>TITRE II – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES</u></b> .....	<b>9</b>
<b>CHAPITRE 1 – ZONE UA</b> .....	<b>11</b>
CARACTÈRE DE LA ZONE .....	11
SECTION 1 – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL .....	11
SECTION 2 – CONDITIONS DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL .....	12
SECTION 3 – POSSIBILITÉS D'OCCUPATION DU SOL .....	18
<b>CHAPITRE 2 – ZONE UB</b> .....	<b>19</b>
CARACTÈRE DE LA ZONE .....	19
SECTION 1 – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL .....	19
SECTION 2 – CONDITIONS DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL .....	20
SECTION 3 – POSSIBILITÉS D'OCCUPATION DU SOL .....	27
<b>CHAPITRE 3 – ZONE UP</b> .....	<b>29</b>
CARACTÈRE DE LA ZONE .....	29
SECTION 1 – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL .....	29
SECTION 2 – CONDITIONS DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL .....	30
SECTION 3 – POSSIBILITÉS D'OCCUPATION DU SOL .....	36
<b><u>TITRE III – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER</u></b> .....	<b>37</b>
<b>CHAPITRE 2 – ZONE 1AU</b> .....	<b>39</b>
CARACTÈRE DE LA ZONE .....	39
SECTION 1 – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL .....	39
SECTION 2 – CONDITIONS DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL .....	40
SECTION 3 – POSSIBILITÉS D'OCCUPATION DU SOL .....	46
<b>CHAPITRE 3 – ZONES 2AU</b> .....	<b>47</b>
CARACTÈRE DE LA ZONE .....	47
SECTION 1 – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL .....	47
SECTION 2 – CONDITIONS DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL .....	48
SECTION 3 – POSSIBILITÉS D'OCCUPATION DU SOL .....	48
<b><u>TITRE IV – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES</u></b> .....	<b>49</b>
<b>CHAPITRE 1 – ZONE A</b> .....	<b>51</b>
CARACTÈRE DE LA ZONE .....	51
SECTION 1 – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL .....	51
SECTION 2 – CONDITIONS DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL .....	51

SECTION 3 – POSSIBILITÉS D'OCCUPATION DU SOL.....	57
<b><u>TITRE V – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES .....</u></b>	<b><u>59</u></b>
<b>CHAPITRE 1 – ZONE N.....</b>	<b>61</b>
CARACTÈRE DE LA ZONE .....	61
SECTION 1 – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL.....	61
SECTION 2 – CONDITIONS DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL .....	62
SECTION 3 – POSSIBILITÉS D'OCCUPATION DU SOL.....	68
 <b><u>ANNEXES.....</u></b>	 <b><u>69</u></b>
<b>ANNEXE 1 : NUANCIER.....</b>	<b>71</b>
 <b>ANNEXE 2 : PLAN DE COMPOSITION – RESIDENCES DES GUILLERMINES .....</b>	 <b>73</b>
 <b>ANNEXE 3 : DEFINITIONS.....</b>	 <b>75</b>

# TITRE I - DISPOSITIONS GENERALES



Ce règlement est établi conformément aux dispositions des articles L.123.1 et R.123.9 du Code de l'Urbanisme.

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

Le présent règlement s'applique au territoire de la commune de **SAINT BERNARD**, sans exclusive aucune.

## **ARTICLE 2 - PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT A L'EGARD D'AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS**

### **Sont et demeurent notamment applicables au territoire communal :**

1 - Les articles du Règlement National d'Urbanisme dits d'ordre public dont la liste figure à l'article R 111-1 du Code de l'Urbanisme et qui demeurent opposables à toute demande d'occupation du sol. Ces articles concernent :

- \* R 111-2 : salubrité et sécurité publique
- \* R 111-3-1 : exposition à des nuisances
- \* R 111-3-2 : conservation et mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques
- \* R 111-15 : respect de l'action d'aménagement du territoire
- \* R 111-21 : respect du patrimoine urbain, naturel et historique

2 - Les servitudes d'utilité publique instituant une limitation administrative au droit de propriété qui font l'objet d'une annexe de ce Plan Local d'Urbanisme.

3 - Si elles sont plus restrictives, les règles de ce Plan Local d'Urbanisme s'appliquent à celles des lotissements approuvés avant l'opposabilité du Plan Local d'Urbanisme aux tiers, sous réserve des dispositions de l'article L 315-8 du code de l'urbanisme.

Dans le cas contraire, ce sont les dispositions du lotissement plus rigoureuses, mais néanmoins compatibles avec celles du P.L.U. qui restent applicables, à moins que les dispositions régissant le lotissement ne soient mises en concordance avec celles du Plan Local d'Urbanisme dans les conditions prévues à l'article L 315.4 du Code de l'Urbanisme.

4 - L'article L 111-7 du code de l'urbanisme qui fixe la liste des cas où il peut être sursis à statuer sur une demande d'autorisation d'utiliser ou d'occuper le sol.

5 - L'article R111-13 du code de l'urbanisme qui permet de refuser un permis de construire, si le terrain n'est pas suffisamment desservi par les réseaux publics de distribution d'eau, d'assainissement et d'électricité.

6 - L'article L.133-1 du code de la santé public qui oblige, dans un délai de 2 ans à compter de la mise en service du réseau collectif d'assainissement des eaux usées, le raccordement des immeubles à ce réseau. Toutefois la communauté peut accorder une

prolongation du délai de raccordement aux propriétaires ayant fait l'objet d'un PC datant de moins de 10 ans, lorsque ces immeubles sont pourvus d'installation réglementaire d'assainissement non collectif.

### **ARTICLE 3 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES**

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

Les plans comportent aussi :

- les terrains classés par ce P.L.U. comme espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer auxquels s'appliquent les dispositions de l'article L 130.1 du Code de l'Urbanisme

- les emplacements réservés aux voies, ouvrages publics, installations d'intérêt général et espaces verts auxquels s'appliquent les dispositions de l'article L 123.17 du Code de l'Urbanisme.

2 - Les zones urbaines auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre II repérées aux plans par les indices correspondants sont :

La zone **UA**, zone qui comprend les parties anciennes et denses de la commune.

Elle comprend également un secteur **UAa** en périphérie immédiate du centre ancien

Et un secteur **UAb** en périphérie du centre ancien.

Et un secteur **UAs**, correspondant à une maison de retraite

La zone **UB**, zone qui correspond au développement de l'urbanisation autour du centre du village.

Elle comprend un secteur **UBa** dans lequel sont autorisés les assainissements non collectifs.

Elle comprend un secteur **UBz** réservé à l'implantation d'équipements collectifs à vocation sociale ou à la réalisation d'espaces naturels.

Elle comprend un secteur **UBax** dans lequel les constructions nouvelles ne sont pas autorisées.

Elle comprend un secteur **UBs** correspondant à un secteur pavillonnaire ancien dense en front de Saône.

La zone **UP**, zone qui correspond au développement urbain sur le front de Saône, et sur la côtère Sud Est, espace particulièrement sensible sur le plan paysager.

3 - Les zones à urbaniser auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre III repérées aux plans par les indices correspondants sont :

La zone **1AU**, zone à urbaniser

Elle comprend un secteur 1AUp à la périphérie duquel les équipements ont une capacité suffisante mais présentant une sensibilité sur le plan paysager (ancien monastère de la Bruyère).

La zone **2AU** est réservée à l'urbanisation future. L'ouverture à l'urbanisation de cette zone est subordonnée à une modification ou à une révision du plan local d'urbanisme. La zone **2AU** n'a pas vocation à être ouverte avant 2029.

4 - Les zones agricoles auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre IV repérées aux plans par les indices correspondants sont :

La zone **A**, zone regroupant tous les espaces protégés en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. Elle est inconstructible sauf pour les constructions autorisées aux articles A1 et A2.

5 - Les zones naturelles ou forestières auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre V repérées aux plans par les indices correspondants sont :

La zone **N**, zone naturelle strictement protégée.

Elle comprend un secteur **Na** pour la sauvegarde des abords du château, du centre ancien du village et du Prieuré.

#### **ARTICLE 4 - DEFINITIONS**

##### 1 - Adaptations mineures

Les dispositions des articles 3 à 13 des règlements de chacune des zones ne peuvent faire l'objet que d'adaptation mineures (article L 123-1 du Code de l'Urbanisme) rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions environnantes.

Par "adaptations mineures", il faut entendre des assouplissements qui peuvent être apportés à certaines règles d'urbanisme sans aboutir à un changement de type d'urbanisation et sans porter atteinte aux droits des tiers.

Ces adaptations excluent tout écart important entre la règle et l'autorisation accordée.

##### 2 - La notion d'extension mesurée des bâtiments existants :

Il s'agit à la fois d'extension horizontale, de surélévation, de transformation de surface hors-œuvre brute en surface hors-œuvre nette.

La "mesure" est appréciée vis-à-vis de trois critères :

- l'habitabilité : l'extension mesurée doit rendre mieux habitable un logement ou doit permettre l'exercice plus commode d'une activité sans en changer l'importance.
- Le potentiel du bâtiment : Si le bâtiment comprend des parties réhabilitables non utilisées, on évitera de recourir à des extensions qui ne seraient alors pas mesurées eu égard au potentiel du bâtiment.
- la qualité du site : plus le site est sensible ou à surveiller, plus il sera fait preuve de vigilance dans les demandes de constructions, dans l'étendue, mais surtout dans les modalités de l'extension.

## **ARTICLE 5 - RAPPELS ET DISPOSITIONS COMMUNES A TOUTES LES ZONES**

- L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable conformément aux articles L441.1 et R441.1 et suivants du Code de l'Urbanisme.
- Les installations et travaux divers sont soumis à autorisation prévue aux articles L442.1 et R442.1 et suivants du Code de l'Urbanisme.
- Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés au titre des articles L123.1 et L130.1 du Code de l'Urbanisme et figurant comme tels aux documents graphiques. Les demandes de défrichements sont irrecevables dans les espaces boisés classés au titre de l'article L130.1 du Code de l'Urbanisme et figurant comme tels aux documents graphiques.
- Les défrichements sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés conformément à l'article L311.1 du Code Forestier.
- Les démolitions peuvent être soumises à une autorisation prévue à l'article L430.1 du Code de l'Urbanisme, en particulier dans les zones auxquelles s'appliquent les dispositions de l'article 13 bis de la loi du 31 décembre 1913 modifiée sur les monuments historiques.
- Au terme de la loi du 27 septembre 1941, 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 Rhône-Alpes - Service Régional de l'archéologie.
- Le décret n° 2002-89 pris pour application de la loi 2001-44 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 qu'après accomplissement des mesures de détection et le cas échéant de conservation ou de sauvegarde par l'étude scientifique... » (art.1)
- Conformément à l'article 5 du même décret, « ... les autorités compétentes pour autoriser les aménagements, ouvrages ou travaux ... peuvent décider de

saisir le préfet de région en se fondant sur les éléments de localisation du patrimoine archéologique dont elles ont connaissance ».

**ARTICLE 6 - DISPOSITION COMMUNE AUX ZONES AVEC C.O.S. (Art. L123-1-1)**

Dans les zones UB, UP et 1AU où ont été fixés un ou des Coefficients d'Occupation des Sols, si une partie a été détachée depuis moins de dix ans d'un terrain dont les droits à construire résultant de l'application du C.O.S. ont été utilisés partiellement ou en totalité, il ne peut plus être construit que dans la limite des droits qui n'ont pas déjà été utilisés.

Si le coefficient d'occupation des sols applicable au terrain est augmenté après la division, la minoration des droits à construire résultant de l'application du premier alinéa est calculée en appliquant le C.O.S. existant à la date de la délivrance du permis de construire.

Si le coefficient d'occupation des sols applicable au terrain est diminué après la division, la minoration éventuelle des droits à construire est calculée en appliquant le C.O.S. existant à la date de la division.

En cas de division d'une parcelle bâtie située dans une des zones mentionnées au premier alinéa, le vendeur fournit à l'acheteur un certificat attestant la surface hors œuvre nette des bâtiments existants sur la ou les parcelles concernées. L'acte de vente atteste de l'accomplissement de cette formalité.

Ces dispositions ne sont pas applicables aux terrains issus d'une division effectuée à une date ou dans une zone où le Plan Local d'Urbanisme ne prévoyait pas la règle prévue au premier alinéa.

casier le maire de région en se foyant sur les données du territoire de  
la commune de Saint-Bernard, les données de la commune de Saint-Bernard

## TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES



### **CARACTÈRE DE LA ZONE**

---

La zone UA a une fonction principale d'habitat. Elle comprend aussi bien des habitations que des commerces, des services et des activités non nuisantes.

Elle concerne la partie dense de la zone urbaine sur le centre du village dans laquelle les constructions sont édifiées, en règle générale, à l'alignement des voies et en ordre continu. Elle concerne aussi l'extension récente du centre autour du nouveau bâtiment de la Mairie.

Elle comprend, également, un secteur UAa en périphérie immédiate du centre ancien admettant une densité plus forte et un secteur UAb en périphérie du centre admettant une densité moyenne.

Elle comprend aussi un secteur UAs, correspondant à une maison de retraite, et ayant vocation à n'accueillir que des bâtiments à vocation d'équipements collectifs liés à une fonction sanitaire (y compris hébergement).

Les dispositions du Plan d'Exposition aux Risques Inondations, en annexe, s'appliquent ponctuellement à cette zone.

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

---

#### **ARTICLE UA 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

##### **Sont interdits:**

- L'ouverture et l'exploitation de carrières.
- Les terrains de camping, de caravanning et habitations légères de loisirs.
- Les stationnements hors garage, d'une durée supérieure à trois mois, des caravanes isolées.
- Les constructions à usage agricole.
- Les dépôts de véhicules et de matériaux inertes
- Le changement de destination des locaux à usage commercial situé en RDC et disposant d'un accès direct sur une voie publique

#### **ARTICLE UA 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES**

##### **Les occupations et utilisations du sol ne sont admises que si elles respectent les conditions ci-après :**

- Les constructions admises devront être compatibles avec l'orientation d'aménagement particulière du secteur intégré au dossier de PLU.(revoir les orientations du bourg ancien)
- Les constructions destinées aux bureaux, au commerce, à l'artisanat ou à la fonction d'entrepôt ... ne peuvent être admises que dans la mesure où, par leur nature ou leur fréquentation induite, elles ne risquent pas de nuire à la sécurité, la salubrité, la

tranquillité ou la bonne ordonnance des quartiers environnants dont l'habitat demeure l'affectation principale.

- Les constructions destinées aux bureaux, aux commerces, à l'artisanat ou à la fonction d'entrepôt ne sont autorisées que si leur surface hors œuvre nette est inférieure à 300 m<sup>2</sup>.

- Les affouillements et exhaussements du sol ne sont autorisés que s'ils sont nécessaires aux constructions et ouvrages admis dans la zone.

- Pour les constructions situées en zone rouge du PERI et qui font l'objet de réparation ou de modification, il est de la responsabilité du maître d'ouvrage de prendre toutes les dispositions techniques pour se prémunir contre les dégâts des eaux.

- Les démolitions sont soumises à permis de démolir.

## **SECTION 2 – CONDITIONS DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL**

### **ARTICLE UA 3 – ACCÈS ET VOIRIES**

Les accès et voiries doivent être adaptés aux besoins de l'opération, aménagés de façon à apporter le minimum de gêne ou de risque pour la circulation publique, et ils doivent présenter des caractéristiques adaptées à l'approche des moyens de lutte contre l'incendie.

#### 1 - Accès :

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, les accès doivent être aménagés sur la voie où les risques encourus par les usagers des voies publiques ou par les personnes utilisant les accès sont les moindres.

Les accès à la voie publique qui desservent plus d'un logement ou tout autre mode d'occupation du sol doivent avoir au moins 4 mètres de large.

Les portails d'accès seront réalisés de telle sorte que les véhicules devant stationner avant de les franchir, puissent le faire sans empiéter sur le trottoir ou l'emprise publique.

#### 2 - Voirie :

Les voies nouvelles se terminant en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon que les véhicules de service puissent aisément faire demi-tour, sans obligation de manœuvrer. Le rayon de courbure moyen des voies nouvelles ne doit pas être inférieur à 10,50 m. Les pentes seront inférieures à 12%.

### **ARTICLE UA 4 - RESEAUX**

#### 1 - Eau potable

Toute construction à usage d'habitation ou qui requiert une alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

#### 2 - Eaux usées

Toute construction nouvelle occasionnant des rejets d'eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement d'eaux usées par un dispositif d'évacuation de type séparatif.

L'évacuation des eaux usées des activités de toute nature dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à une autorisation de la collectivité propriétaire du réseau en application de l'article L 1331-10 du Code de la Santé Publique. Elle peut être assortie, si besoin, d'un pré traitement approprié à la composition et à la nature des effluents, à la charge du pétitionnaire et lorsque la collectivité l'exige.

### 3 - Eaux pluviales

Les eaux pluviales issues des constructions et des imperméabilisations qui leur sont liées ne sont pas systématiquement raccordables au réseau pluvial des espaces publics. De manière générale, des mesures seront prises pour limiter l'imperméabilisation des sols et pour assurer la maîtrise des débits et de l'écoulement des eaux pluviales ou de ruissellement. Les aménagements nécessaires visant à la limitation des débits évacués de la propriété sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Les eaux pluviales seront dirigées, après éventuelle rétention, vers le réseau désigné par les services techniques de la commune par l'intermédiaire de dispositifs appropriés réalisés à la charge du constructeur.

### 4 - Réseaux secs

Les réseaux d'électricité, d'éclairage public, de gaz, de téléphone et autres réseaux secs doivent être enterrés.

### 5 - Eclairage des voies

Les voies de desserte doivent remplir les conditions minimales applicables dans la commune en ce qui concerne l'éclairage public des voies de circulations.

## **ARTICLE UA 5 – CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS**

Non réglementé.

## **ARTICLE UA 6 – IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

### 1) Règle générale

Les constructions doivent être implantées soit à l'alignement des voies existantes ou projetées, soit à une distance minimale de 5 mètres mesurée à partir de l'alignement. Toutefois les constructions en limite des voies existantes peuvent être imposées.

Dans le cas de piscine, le retrait minimum est de 4 mètres. Ce retrait est calculé depuis le bord du bassin.

### 2) Toutefois, des implantations différentes peuvent être admises dans les cas suivants :

- lorsque l'implantation des constructions existantes sur les propriétés voisines le justifie
- la reconstruction après sinistre peut être admise sur l'emprise des fondations antérieures dans la mesure où elle n'entraîne aucune contrainte supplémentaire pour les propriétés voisines.
- pour un groupe limité de constructions comprises dans une opération d'ensemble et édifiées le long des voies de desserte intérieure,

- pour les équipements d'infrastructure (transformateurs, ...).

3) Toutefois, dans le secteur **UAb pour le lotissement des « Guillermines »**, sauf pour la maison de retraite, la règle d'implantation par rapport aux voies et emprises publiques est définie par le dessin de l'emprise constructible de chaque lot tel qu'indiqué au plan de composition du lotissement (plan annexé au présent règlement). Hors de cette emprise peuvent être admis les piscines et une emprise au sol supplémentaire de 30 m<sup>2</sup> maximum pour les locaux techniques et « pool house » nécessaires aux piscines, les vérandas et abris de jardins

## **ARTICLE UA 7 – IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES**

### 1) Règle générale

Les constructions doivent être implantées en retrait par rapport à la limite séparative.

La distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus proche doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.

Dans le cas de piscine, le retrait minimum est de 4 mètres. Ce retrait est calculé depuis le bord du bassin.

### 2) Toutefois, les constructions peuvent être admises en limite séparative dans les cas suivants :

- Leur hauteur n'excède pas 3,50 mètres sur la limite séparative
- Elles s'appuient sur des constructions préexistantes, elles-mêmes édifiées en limite séparative sur le tènement voisin
- En cas de reconstruction à l'identique après sinistre.
- Elles sont implantées dans une bande de 15 mètres, comptées à partir de l'alignement ou de la marge de reculement imposée en bordure de l'alignement.
- Pour les équipements d'infrastructure (transformateurs, réservoirs, pylônes, ...).

### 3) Toutefois, d'autres implantation peuvent être admise pour :

- les équipements d'infrastructures

4) Toutefois, dans le secteur **UAb, pour le lotissement des « Guillermines »**, sauf pour la maison de retraite, la règle d'implantation par rapport aux limites séparatives est définie par le dessin de l'emprise constructible de chaque lot tel qu'indiqué au plan de composition du lotissement (plan annexé au présent règlement). Hors de cette emprise peuvent être admis les piscines et une emprise au sol supplémentaire de 30 m<sup>2</sup> maximum pour les locaux techniques et « pool house » nécessaires aux piscines, les vérandas et abris de jardins.

## **ARTICLE UA 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PARCELLE**

Les bâtiments situés sur un terrain appartenant au même propriétaire doivent être implantés de telle manière que les baies éclairant les pièces principales ne soient masquées par aucune partie d'immeuble qui, à l'appui de ces baies, serait vue sous un angle de plus de 45° au-dessus du plan horizontal.

Toutefois, pour la façade la moins ensoleillée, cet angle peut être porté à 60°, à condition que la moitié au plus des pièces principales prennent jour sur cette façade.

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

### **ARTICLE UA 9 – EMPRISE AU SOL**

Le C.E.S maximum est de 0,70.

Toutefois :

Dans le secteur UAa, le Coefficient d'Emprise au Sol est fixé à 0,5

Dans le secteur UAb, le Coefficient d'Emprise au Sol est fixé à 0,25

Dans le cas de constructions existantes dépassant le CES autorisé, les constructions et aménagement sont autorisés à condition qu'ils n'augmentent pas le CES existant. Toutefois, une seule annexe isolée dont l'emprise au sol ne dépasse pas 10 m<sup>2</sup> pourra encore être autorisée.

Dans le cas de constructions existantes atteignant ou dépassant le CES autorisé, une, et une seule, extension de 30 m<sup>2</sup> maximum en rez-de-chaussée sera autorisée. Cette disposition concerne uniquement les habitations principales existantes à la date d'approbation de la modification N°2 du PLU , soit le 6 octobre 2014.

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

### **ARTICLE UA 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

#### 1) Hauteur par rapport aux voies limitrophes

La hauteur de toute construction doit être telle que la différence d'altitude entre tout point de la construction et tout point de l'alignement opposé d'une voie publique ou tout point de la limite d'emprise opposée d'une voie privée n'excède par la distance comptée horizontalement entre ces deux points.

#### 2) Règle générale de hauteur

La hauteur des constructions, mesurée à partir du terrain naturel pris au centre d'emprise du bâtiment, sera proche de celle des constructions environnantes. Toutefois, la hauteur maximum des constructions nouvelles est limitée à R+2 (rez de chaussée et 2 étages).

### **ARTICLE UA 11 – ASPECT EXTÉRIEUR**

Par leur aspect extérieur, les constructions ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, des sites et des paysages naturels.

Elles respecteront les principes suivants :

- les annexes telles que garages, remises, celliers... ne devront être que le complément naturel de l'habitat. Elles seront réalisées avec des matériaux et un choix de coloris faisant un ensemble cohérent et harmonieux.
- Le nuancier déposé en Mairie servira pour le choix des teintes des toits, des murs et huisseries, ainsi que le cahier des recommandations architecturales.
- Les constructions et aménagements doivent respecter les continuités de façades existantes, orientations et niveaux de faîtage, ouvertures, alignements
- Tout pastiche d'une architecture étrangère à la région est interdit.

### Implantation et volume

Les talus en forme de « taupinière » sont interdits.

La construction doit s'adapter à la topographie naturelle du terrain et la perturber le moins possible. Les talus artificiels doivent être conçus de sorte que leur pente ne soit pas trop forte par rapport à la pente naturelle du terrain.

La répartition des niveaux doit être en concordance avec la pente naturelle du terrain.

La ligne principale du faîtage doit être parallèle à la plus grande dimension du bâtiment.

### Toitures

Les constructions seront recouvertes de toits dont la pente sera comprise entre 30 et 40% au dessus de l'horizontale. Les toitures terrasse sont interdites sauf comme élément restreint de liaison.

Les toitures à un pan sont interdites. Le volume général des toitures sera conçu dans l'esprit des toitures régionales traditionnelles.

Les couvertures en matériaux ayant l'aspect de fibro ciment, bardeaux d'asphalte, tôle acier, tôle alu, chaume et autres matériaux, non adaptés au lieu et au caractère de la zone, sont interdites.

### Eléments de surface

Les matériaux de couverture, les enduits, les ouvertures, les menuiseries et huisseries extérieures doivent être déterminées en tenant compte de leur environnement bâti.

Les matériaux doivent être utilisés selon leurs propres qualités, en excluant les imitations et les effets d'inachevé. Les murs en matériaux destinés à être enduits doivent l'être. Les murs en pierre peuvent être laissés apparents lorsque la maçonnerie est de qualité.

Les teintes d'enduits, de menuiseries et de couverture doivent être en harmonie avec leur environnement et conforme au nuancier déposé en Mairie.

### Clôtures

Les clôtures séparatives peuvent être constituées d'une haie végétale incluant ou non un grillage ou une grille. La hauteur totale des ouvrages de clôture ne doit pas dépasser 1,80 mètres, dont un éventuel muret plein de 0,5 mètres maximum, sauf cas de gêne à la visibilité aux carrefours notamment pour les pans coupés, indiqués sur le plan des alignements ou la hauteur maximale est limitée à 1 mètre.

Dans le contexte de la tradition locale, des murs de clôture d'une hauteur maximale de 2,5 mètres peuvent être édifiés s'ils sont en continuité avec le maillage traditionnel.

Les supports de coffret électrique, boîte à lettre, commandes d'accès doivent être intégrés au dispositif de clôture.

Toute clôture de type provisoire en « canisse », en toile de plastique, palissade en bois, ne peut-être que transitoire, le temps que pousse la haie végétale.

### **Recherche architecturale d'ensemble**

Toutefois, dans le cas où une recherche architecturale d'ensemble n'est pas entièrement conforme aux règles ci-dessus, l'aspect des constructions peut être examiné sur le seul critère de la concordance avec le caractère général du site et la qualité du projet.

### **Dispositions particulières aux bâtiments existants**

En cas de réhabilitation, d'aménagement ou d'extension mesurée d'un bâtiment existant qui ne respecterait pas les règles énoncées ci-dessus, il peut être dérogé à celles-ci à condition que la typologie d'implantation, de forme et de matériaux du bâtiment existant soit respectée.

### **Recherche architecture bioclimatique**

Dans le cas d'un projet mettant en œuvre des techniques relevant de la bioclimatique ou permettant d'atteindre de hautes performances énergétiques ou l'utilisation d'énergie renouvelable, les règles sur l'aspect des constructions peuvent être assouplies dans la mesure où il n'est pas possible de les respecter pour des raisons de mise en œuvre de ces techniques. Le demandeur ou l'auteur du projet doit aussi justifier de la cohérence de la recherche architecturale par rapport au caractère général du site.

### **ARTICLE UA 12 – STATIONNEMENTS**

Le stationnement des véhicules automobiles ou des deux roues correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou de desserte collective.

Les places de stationnement peuvent être situées à l'intérieur ou à l'extérieur des constructions.

1) Il est exigé a minimum :

- pour les constructions à usage d'habitation, en cas de création de logement : 2 places par logements
- pour les constructions à usage hôtelier et de restauration : 1 place par tranche de 1 chambre, 1 place pour 4 places de restaurant
- pour les constructions à usage de commerce : 1 place par 40 m<sup>2</sup> de surface de plancher
- pour les constructions à usage artisanal : 1 place pour 2 emplois
- pour les constructions à usage de bureaux et services destinés à abriter du personnel : 1 place par 20 m<sup>2</sup> de surface de plancher

2) Modalités d'application

La règle applicable aux constructions ou aux établissements non prévus ci-dessus est celle prévue pour les cas auxquels ils sont le plus directement assimilables.

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur est autorisé à aménager sur un autre terrain situé à moins de 300 m du premier les surfaces de stationnement qui lui font défaut à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise les dites places. Il peut être tenu quitte de ses obligations lorsqu'il est fait application de l'article L 421.3 (alinéa 3, 4 et 5) du Code de l'Urbanisme.

### **ARTICLE UA 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

L'implantation des constructions et l'aménagement des espaces libres doivent être étudiés de manière à conserver les plantations existantes de qualité. En particulier, on veillera à préserver les haies existantes en long de l'emprise publique.

Pour tout aménagement, la simplicité de réalisation et le choix des essences locales sont recommandés.

## **SECTION 3 – POSSIBILITÉS D'OCCUPATION DU SOL**

---

### **ARTICLE UA 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS**

Sans objet

## CHAPITRE 2 – ZONE UB

### CARACTÈRE DE LA ZONE

La zone UB a une fonction principale d'habitat. Elle comprend aussi bien des habitations que des commerces, des services et des activités non nuisantes.

L'urbanisation qui s'y développe en prolongeant les quartiers centraux est aérée et en groupements discontinus. Les constructions s'y édifient généralement en retrait par rapport aux voies et en ordre discontinu.

Elle comprend les secteurs suivants :

Un secteur **UBa** dans lequel sont autorisés les assainissements autonomes.

Un secteur **UBz** réservé à l'implantation d'équipements collectifs à vocation sociale ou à la réalisation d'espaces naturels.

Un secteur **UBax** dans lequel les constructions nouvelles ne sont pas autorisées.

Un secteur **UBs** correspondant à un secteur pavillonnaire ancien dense en front de Saône.

Elle comprend aussi deux secteurs dans lesquels s'appliquent des Orientations Particulières d'Aménagement (OPA) : « Bruyères » et « Gravier Vaillant ».

Les dispositions du Plan **de Prévention des** Risques Inondations (PPRI) s'appliquent ponctuellement à cette zone.

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

#### **ARTICLE UB 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

##### **Sont interdits:**

- L'ouverture et l'exploitation de carrières.
- Les terrains de camping, de caravaning et habitations légères de loisirs.
- Les stationnements hors garage, d'une durée supérieure à trois mois, des caravanes isolées.
- Les constructions à usage agricole
- Les dépôts de véhicules et de matériaux inertes
- Les garages collectifs non liés à une opération de construction de logement.

##### **De plus, dans le secteur UBz, sont interdits :**

Tous les aménagements et utilisations du sol qui ne sont pas liés et nécessaires à des équipements collectifs à vocation sociale ou à la réalisation d'espaces naturels.

Sont aussi autorisées les constructions à usage d'hébergement liées à un projet d'équipements collectifs à vocation sociale.

Toutefois, sont autorisés l'aménagement des constructions existantes à la date de l'approbation de la modification simplifiée N° 4 et l'extension mesurée à usage de garage et de stockage.

**De plus, dans le secteur UBax, sont interdits :**

Tous les aménagements et utilisations du sol qui ne sont pas liés et nécessaires à l'aménagement ou l'extension mesurée des constructions existantes ou au service public et d'intérêt collectif.

**ARTICLE UB 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES**

**Les occupations et utilisations du sol ne sont admises que si elles respectent les conditions ci-après :**

- Les constructions à usage d'habitation ne sont admises qu'à condition de n'avoir qu'un seul bâtiment principal par parcelle. Les annexes détachées de l'habitat ne pourront faire l'objet d'un changement de destination pour de l'habitat.
- Les constructions destinées aux bureaux, aux commerces, à l'artisanat ou à la fonction d'entrepôt ... ne peuvent être admises que dans la mesure où, par leur nature ou leur fréquentation induite, ils ne risquent pas de nuire à la sécurité, la salubrité, la tranquillité ou la bonne ordonnance des quartiers environnants dont l'habitat demeure l'affectation principale.
- Les constructions destinées aux bureaux ne sont autorisées que si leur surface de plancher est inférieure à 300 m<sup>2</sup>.
- Les constructions destinées au commerce, à l'artisanat ou à la fonction d'entrepôt ne sont autorisées que si leur surface de plancher est inférieure à 80 m<sup>2</sup>.
- Les affouillements et exhaussements du sol ne sont autorisés que s'ils sont nécessaires aux constructions et ouvrages admis dans la zone.

**De plus dans les secteurs avec Orientations Particulières d'Aménagement :**

Elles doivent être compatibles avec les Orientations Particulières d'Aménagement du présent document d'urbanisme (pièce 2b- orientations particulières d'aménagement).

**SECTION 2 – CONDITIONS DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL**

**ARTICLE UB 3 – ACCÈS ET VOIRIES**

Les accès et voiries doivent être adaptés aux besoins de l'opération, aménagés de façon à apporter le minimum de gêne ou de risque pour la circulation publique, et ils doivent présenter des caractéristiques adaptées à l'approche des moyens de lutte contre l'incendie.

**1 - Accès :**

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, les accès doivent être aménagés sur la voie où les risques encourus par les usagers des voies publiques ou par les personnes utilisant les accès sont les moindres.

Les accès à la voie publique qui desservent plus d'un logement ou tout autre mode d'occupation du sol doivent avoir au moins 4 mètres de large.

Les portails d'accès seront réalisés de telle sorte que les véhicules devant stationner avant de les franchir, puissent le faire sans empiéter sur le trottoir ou l'emprise publique

## 2 - Voirie :

Les voies nouvelles se terminant en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon que les véhicules puissent aisément faire demi-tour. Le rayon de courbure moyen des voies nouvelles ne doit pas être inférieur à 10,50 m. Les pentes seront inférieures à 12%.

## **ARTICLE UB 4 - RESEAUX**

### 1 - Eau potable

Toute construction à usage d'habitation ou qui requiert une alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

### 2 - Eaux usées

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

L'évacuation des eaux usées des activités de toute nature dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à une autorisation de la collectivité propriétaire du réseau en application de l'article L1331-10 du Code de la Santé Publique. Elle peut être assortie, si besoin, d'un prétraitement approprié à la composition et à la nature des effluents, à la charge du pétitionnaire et lorsque la collectivité l'exige.

Toutefois, en cas d'absence d'un réseau public d'assainissement des eaux usées au droit de la parcelle, toute construction nouvelle occasionnant des rejets d'eaux usées doit être reliée à un dispositif d'assainissement individuel conforme à la filière recommandée par la structure compétente, adapté, après étude géotechnique, aux caractéristiques du terrain et à l'importance de la construction.

L'implantation du dispositif sur la parcelle se fera, dans la mesure du possible, en permettant un accès facile à l'installation.

Le dispositif doit être conçu de manière à pouvoir être mis hors circuit et être directement raccordé à un réseau public futur.

### 3 - Eaux pluviales

Les eaux pluviales issues des constructions et des imperméabilisations qui leur sont liées ne sont pas systématiquement raccordables au réseau pluvial des espaces publics. De manière générale, des mesures seront prises pour limiter l'imperméabilisation des sols et pour assurer la maîtrise des débits et de l'écoulement des eaux pluviales ou de ruissellement. Les aménagements nécessaires visant à la limitation des débits évacués de la propriété sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Les eaux pluviales seront :

- ° Soit absorbées en totalité sur le terrain,
- ° Soit dirigées, après rétention, vers un déversoir désigné par les services techniques de la commune par l'intermédiaire de dispositifs appropriés réalisés à la charge du constructeur.

Pour les eaux de ruissèlement susceptibles d'être polluées (aire de stationnement des engins par exemple), un pré-traitement, avant rejet dans le réseau, pourra être requis.

#### 4 - Réseaux secs

Les réseaux d'électricité, d'éclairage public, de gaz, de téléphone et autres réseaux secs doivent être enterrés.

#### 5 - Éclairage des voies

Les voies de desserte doivent remplir les conditions minimales applicables dans la commune en ce qui concerne l'éclairage public des voies de circulations.

### **ARTICLE UB 5 – CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS**

Non réglementé.

### **ARTICLE UB 6 – IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

#### 1) Règle générale

Les constructions doivent être implantées soit à l'alignement des voies existantes ou projetées, soit à une distance minimale de 5 mètres, mesurée à partir de l'alignement.

Dans le cas de piscine, le retrait minimum est de 4 mètres. Ce retrait est calculé depuis le bord du bassin.

#### 2) Toutefois, des implantations différentes peuvent être admises dans les cas suivants :

- lorsque l'implantation des constructions existantes sur les propriétés voisines le justifie.
- la reconstruction après sinistre peut être admise sur l'emprise des fondations antérieures dans la mesure où elle n'entraîne aucune contrainte supplémentaire pour les propriétés voisines.
- pour un groupe limité de constructions comprises dans une opération d'ensemble et édifiées le long des voies de desserte intérieure,
- pour les équipements d'infrastructure (transformateurs, ...).

### **ARTICLE UB 7 – IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES**

#### 1) Règle générale

Les constructions doivent être implantées en retrait par rapport à la limite séparative.

La distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus proche doit être au moins égale à la moitié de la

différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.

Dans le cas de piscine, le retrait minimum est de 4 mètres. Ce retrait est calculé depuis le bord du bassin.

2) Toutefois, les constructions peuvent être admises en limite séparative dans les cas suivants :

- Leur hauteur n'excède pas 3,50 mètres sur la limite séparative
- Elles s'appuient sur des constructions préexistantes, elles-mêmes édifiées en limite séparative sur le tènement voisin
- En cas de reconstruction à l'identique après sinistre.
- Pour les équipements d'infrastructure (transformateurs...).
- Pour l'extension du bâti existant.

3) Toutefois, d'autres implantations peuvent être admises pour :

- les équipements d'infrastructures

### **ARTICLE UB 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PARCELLE**

Les bâtiments situés sur un terrain appartenant au même propriétaire doivent être implantés de telle manière que les baies éclairant les pièces principales ne soient masquées par aucune partie d'immeuble qui, à l'appui de ces baies, serait vue sous un angle de plus de 45° au-dessus du plan horizontal.

Toutefois, pour la façade la moins ensoleillée, cet angle peut être porté à 60°, à condition que la moitié au plus des pièces principales prennent jour sur cette façade.

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

### **ARTICLE UB 9 – EMPRISE AU SOL**

Le C.E.S maximum est de 0,15.

Pour les constructions à usage d'habitat, il est au maximum de 0,1.

Toutefois :

Dans le secteur UBax, pour toutes les constructions, le Coefficient d'Emprise au Sol est fixé à 0,1

Dans le secteur UBs, pour toutes les constructions, le Coefficient d'Emprise au Sol est fixé à 0,15

Dans le secteur UBz, pour toutes les constructions, le Coefficient d'Emprise au Sol est fixé à 0,35

Dans le cas de constructions existantes dépassant le CES autorisé, les constructions et aménagement sont autorisés à condition qu'ils n'augmentent pas le CES existant. Toutefois, une seule annexe isolée dont l'emprise au sol ne dépasse pas 10 m<sup>2</sup> pourra encore être autorisée.

Dans le cas de constructions existantes atteignant ou dépassant le CES autorisé, une, et une seule, extension de 30 m<sup>2</sup> maximum en rez-de-chaussée sera autorisée. Cette disposition concerne uniquement les habitations principales existantes à la date d'approbation de la modification simplifiée N°2 du PLU, soit le 6 octobre 2014.

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

Toutefois, le **CES** ne s'applique pas dans les secteurs avec Orientations Particulières d'Aménagement. (application du règlement des permis d'aménager)

## **ARTICLE UB 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

### 1) Hauteur par rapport aux voies limitrophes

La hauteur de toute construction doit être telle que la différence d'altitude entre tout point de la construction et tout point de l'alignement opposé d'une voie publique ou tout point de la limite d'emprise opposée d'une voie privée n'excède par la distance comptée horizontalement entre ces deux points.

### 2) Règle générale de hauteur

La hauteur des constructions, mesurée à partir du terrain naturel pris au centre d'emprise du bâtiment, est limitée à 9 mètres au faîtage et 7 mètres à l'égout de toiture.

### 3) Toutefois, une hauteur différente des normes ci-dessus, peut être admise, voire même imposée, dans les cas suivants :

- Lorsque les volumes bâtis contigus le justifient, en particulier dans le cas d'une recherche d'homogénéité architecturale par le maintien de la ligne de faîtage.
- En cas de reconstruction après sinistre

## **ARTICLE UB 11 – ASPECT EXTÉRIEUR**

Par leur aspect extérieur, les constructions ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, des sites et des paysages naturels.

Elles respecteront les principes suivants :

- les annexes telles que garages, remises, celliers... ne devront être que le complément naturel de l'habitat. Elles seront réalisées avec des matériaux et un choix de coloris faisant un ensemble cohérent et harmonieux.
- Le nuancier déposé en Mairie servira pour le choix des teintes des toits, des murs et huisseries, ainsi que le cahier des recommandations architecturales.
- Les constructions et aménagements doivent respecter les continuités de façades existantes, orientations et niveaux de faîtage, ouvertures, alignements
- Tout pastiche d'une architecture étrangère à la région est interdit.

### Implantation et volume

Les talus en forme de « taupinière » sont interdits.

La construction doit s'adapter à la topographie naturelle du terrain et la perturber le moins possible. Les talus artificiels doivent être conçus de sorte que leur pente ne soit pas trop forte par rapport à la pente naturelle du terrain.

La répartition des niveaux doit être en concordance avec la pente naturelle du terrain.

La ligne principale du faîtage doit être parallèle à la plus grande dimension du bâtiment.

### Toitures

Les constructions seront recouvertes de toits dont la pente sera comprise entre 30 et 40% au dessus de l'horizontale. Les toitures terrasse sont interdites sauf comme élément restreint de liaison.

Les toitures à un pan sont interdites. Le volume général des toitures sera conçu dans l'esprit des toitures régionales traditionnelles.

Les couvertures en matériaux ayant l'aspect de fibro ciment, bardeaux d'asphalte, tôle acier, tôle alu, chaume et autres matériaux, non adaptés au lieu et au caractère de la zone, sont interdites.

### Éléments de surface

Les matériaux de couverture, les enduits, les ouvertures, les menuiseries et huisseries extérieures doivent être déterminées en tenant compte de leur environnement bâti.

Les matériaux doivent être utilisés selon leurs propres qualités, en excluant les imitations et les effets d'inachevé. Les murs en matériaux destinés à être enduits doivent l'être. Les murs en pierre peuvent être laissés apparents lorsque la maçonnerie est de qualité.

Les teintes d'enduits, de menuiseries et de couverture doivent être en harmonie avec leur environnement et conforme au nuancier déposé en Mairie.

### Clôtures

Les clôtures séparatives doivent être constituées d'une haie végétale incluant ou non un grillage ou une grille. La hauteur totale des ouvrages de clôture ne doit pas dépasser 1,80 mètres, dont un éventuel muret plein de 0,5 mètres maximum, sauf cas de gêne à la visibilité aux carrefours notamment pour les pans coupés, indiqués sur le plan des alignements ou la hauteur maximale est limitée à 1 mètre.

Dans le contexte de la tradition locale, des murs de clôture d'une hauteur maximale de 2,5 mètres peuvent être édifiés s'ils sont en continuité avec le maillage traditionnel.

Les supports de coffret électrique, boîte à lettre, commandes d'accès doivent être intégrés au dispositif de clôture.

Toute clôture de type provisoire en « canisse », en toile de plastique, palissade en bois, ne peut-être que transitoire, le temps que pousse la haie végétale.

### **Recherche architecturale d'ensemble**

Toutefois, dans le cas où une recherche architecturale d'ensemble n'est pas entièrement conforme aux règles ci-dessus, l'aspect des constructions peut être examiné sur le seul critère de la concordance avec le caractère général du site.

### **Dispositions particulières aux bâtiments existants**

En cas de réhabilitation, d'aménagement ou d'extension mesurée d'un bâtiment existant qui ne respecterait pas les règles énoncées ci-dessus, il peut être dérogé à celles-ci à condition que la typologie d'implantation, de forme et de matériaux du bâtiment existant soit respectée.

### **Recherche architecture bioclimatique**

Dans le cas d'un projet mettant en œuvre des techniques relevant de la bioclimatique ou permettant d'atteindre de hautes performances énergétiques ou l'utilisation d'énergie renouvelable, les règles sur l'aspect des constructions peuvent être assouplie dans la mesure où il n'est pas possible de les respecter pour des raisons de mise en œuvre de ces techniques. Le demandeur ou l'auteur du projet doit aussi justifier de la cohérence de la recherche architecturale par rapport au caractère général du site.

### **ARTICLE UB 12 – STATIONNEMENTS**

Le stationnement des véhicules automobiles ou des deux roues correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou de desserte collective.

Les places de stationnement peuvent être situées à l'intérieur ou à l'extérieur des constructions.

#### **1) Il est exigé a minimum :**

- pour les constructions à usage d'habitation, en cas de création de logement : 2 places par logement
- pour les constructions à usage hôtelier et de restauration : 1 place par tranche de 1 chambre, 1 place pour 4 places de restaurant
- pour les constructions à usage de commerce : 1 place par 40 m<sup>2</sup> de surface de plancher.
- pour les constructions à usage artisanal : 1 place pour 2 emplois
- pour les constructions à usage de bureaux et services destinés à abriter du personnel : 1 place par 20 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

#### **2) Modalités d'application**

La règle applicable aux constructions ou aux établissements non prévus ci-dessus est celle prévue pour les cas auxquels ils sont le plus directement assimilables.

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur est autorisé à aménager sur un autre terrain situé à moins de 300 m du premier les surfaces de stationnement qui lui font défaut à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise les dites places. Il peut être tenu quitte de ses obligations lorsqu'il est fait application de l'article L 421.3 (alinéa 3, 4 et 5) du Code de l'Urbanisme.

### **ARTICLE UB 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

L'implantation des constructions et l'aménagement des espaces libres doivent être étudiés de manière à conserver les plantations existantes de qualité. En particulier, on veillera à préserver les haies existantes en long de l'emprise publique.

Pour tout aménagement, la simplicité de réalisation et le choix des essences locales sont recommandés.

Les espaces libres et les aires de stationnement doivent être plantés.

### **SECTION 3 – POSSIBILITÉS D'OCCUPATION DU SOL**

---

### **ARTICLE UB 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS**

Sans objet



### **CARACTÈRE DE LA ZONE**

Il s'agit d'une zone correspondant aux secteurs bâtis existant le long de la Saône le long du chemin de halage et dans la vallée du Formans, secteur qu'il convient de protéger et de mettre en valeur pour des motifs d'ordre paysager et écologique.

Cette zone, frontière entre l'espace naturel de la Saône et l'espace urbanisé de Saint Bernard doit rester relativement peu dense pour permettre la conservation d'une forte composante végétale et de points de vue sur la rivière.

C'est une zone urbaine de faible densité, desservie partiellement par les équipements et qu'il n'est pas prévu de renforcer.

Les dispositions du Plan d'exposition aux Risques d'Inondation s'appliquent ponctuellement à cette zone.

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

#### **ARTICLE UP 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

##### **Sont interdits:**

- L'ouverture et l'exploitation de carrières.
- Les terrains de camping, de caravaning et habitations légères de loisirs.
- Les stationnements hors garage, d'une durée supérieure à trois mois, des caravanes isolées.
- Les constructions à usage agricole
- Les constructions à usage d'activités, sauf activités de services sous réserves des conditions ci-après.
- Les dépôts de véhicules et de matériaux inertes

#### **ARTICLE UP 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES**

##### **Les occupations et utilisations du sol ne sont admises que si elles respectent les conditions ci-après :**

- Les constructions à usage d'habitation ne sont admises qu'à condition de n'avoir qu'un seul bâtiment principal par parcelle. Les annexes détachées de l'habitat ne pourront faire l'objet d'un changement de destination pour de l'habitat.
- Les constructions destinées aux bureaux, au commerce, à l'artisanat ou à la fonction d'entrepôt ... ne peuvent être admises que dans la mesure où, par leur nature ou leur fréquentation induite, ils ne risquent pas de nuire à la sécurité, la salubrité, la tranquillité ou la bonne ordonnance des quartiers environnants dont l'habitat demeure l'affectation principale.

- Les constructions destinées aux bureaux ne sont autorisées que si leur surface hors œuvre nette est inférieure à 300 m<sup>2</sup>.
- Les constructions destinées au commerce, à l'artisanat ou à la fonction d'entrepôt ne sont autorisées que si leur surface hors œuvre nette est inférieure à 80 m<sup>2</sup>.
- Les affouillements et exhaussements du sol ne sont autorisés que s'ils sont nécessaires aux constructions et ouvrages admis dans la zone.
- Les démolitions sont soumises à permis de démolir.

## **SECTION 2 – CONDITIONS DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL**

### **ARTICLE UP 3 – ACCÈS ET VOIRIES**

Les accès et voiries doivent être adaptés aux besoins de l'opération, aménagés de façon à apporter le minimum de gêne ou de risque pour la circulation publique, et ils doivent présenter des caractéristiques adaptées à l'approche des moyens de lutte contre l'incendie.

#### 1 - Accès :

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, les accès doivent être aménagés sur la voie où les risques encourus par les usagers des voies publiques ou par les personnes utilisant les accès sont les moindres.

Les accès à la voie publique qui desservent plus d'un logement ou tout autre mode d'occupation du sol doivent avoir au moins 4 mètres de large.

Les portails d'accès seront réalisés de telle sorte que les véhicules devant stationner avant de les franchir, puissent le faire sans empiéter sur le trottoir ou l'emprise publique.

#### 2 - Voirie :

Les voies nouvelles se terminant en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon que les véhicules puissent aisément faire demi-tour. Le rayon de courbure moyen des voies nouvelles ne doit pas être inférieur à 10,50 m. Les pentes seront inférieures à 12%.

### **ARTICLE UP 4 - RESEAUX**

#### 1 - Eau potable

Toute construction à usage d'habitation ou qui requiert une alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

#### 2 - Eaux usées

Toute construction nouvelle occasionnant des rejets d'eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement d'eaux usées par un dispositif d'évacuation de type séparatif..

L'évacuation des eaux usées des activités de toute nature dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à une autorisation de la collectivité propriétaire du

réseau en application de l'article L 1331-10 du Code de la Santé Publique. Elle peut être assortie, si besoin, d'un prétraitement approprié à la composition et à la nature des effluents, à la charge du pétitionnaire et lorsque la collectivité l'exige.

Toutefois, en cas d'absence d'un réseau public d'assainissement des eaux usées au droit de la parcelle, toute construction nouvelle occasionnant des rejets d'eaux usées doit être reliée à un dispositif d'assainissement individuel conforme à la filière recommandée sur le secteur, adapté aux caractéristiques du terrain et à l'importance de la construction.

L'implantation du dispositif sur la parcelle se fera, dans la mesure du possible, en permettant un accès facile à l'installation.

Le dispositif doit être conçu de manière à pouvoir être mis hors circuit et être directement raccordé à un réseau public futur.

### 3 - Eaux pluviales

Les eaux pluviales issues des constructions et des imperméabilisations qui leur sont liées ne sont pas systématiquement raccordables au réseau pluvial des espaces publics. De manière générale, des mesures seront prises pour limiter l'imperméabilisation des sols et pour assurer la maîtrise des débits et de l'écoulement des eaux pluviales ou de ruissellement. Les aménagements nécessaires visant à la limitation des débits évacués de la propriété sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Les eaux pluviales seront :

- ° Soit absorbées en totalité sur le terrain,
- ° Soit dirigées, après éventuelle rétention, vers un déversoir désigné par les services techniques de la commune par l'intermédiaire de dispositifs appropriés réalisés à la charge du constructeur.

### 4 - Réseaux secs

Les réseaux d'électricité, d'éclairage public, de gaz, de téléphone et autres réseaux secs doivent être enterrés.

### 5 - Eclairage des voies

Les voies de desserte doivent remplir les conditions minimales applicables dans la commune en ce qui concerne l'éclairage public des voies de circulations.

## **ARTICLE UP 5 – CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS**

Sans objet.

## **ARTICLE UP 6 – IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

### 1) Règle générale

Les constructions doivent être implantées soit à l'alignement des voies existantes ou projetées, soit à une distance minimale de 5 mètres mesurées à partir de l'alignement.

Dans le cas de piscine, le retrait minimum est de 4 mètres. Ce retrait est calculé depuis le bord du bassin.

2) Toutefois, des implantations différentes peuvent être admises dans les cas suivants :

- lorsque l'implantation des constructions existantes sur les propriétés voisines le justifie.
- la reconstruction après sinistre peut être admise sur l'emprise des fondations antérieures dans la mesure où elle n'entraîne aucune contrainte supplémentaire pour les propriétés voisines.
- pour les équipements d'infrastructure (transformateurs, ...).

### **ARTICLE UP 7 – IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES**

Les constructions doivent être implantées en retrait par rapport à la limite séparative.

La distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus proche doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.

Dans le cas de piscine, le retrait minimum est de 4 mètres. Ce retrait est calculé depuis le bord du bassin.

2) Toutefois, les constructions peuvent être admises en limite séparative dans les cas suivants :

- Leur hauteur n'excède pas 3,50 mètres sur la limite séparative
- Elles s'appuient sur des constructions préexistantes, elles-mêmes édifiées en limite séparative sur le tènement voisin
- En cas de reconstruction à l'identique après sinistre.
- pour les équipements d'infrastructure (transformateurs, réservoirs ...).

3) Toutefois, d'autres implantation peuvent être admise pour :

- les équipements d'infrastructures

### **ARTICLE UP 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PARCELLE**

Les bâtiments situés sur un terrain appartenant au même propriétaire doivent être implantés de telle manière que les baies éclairant les pièces principales ne soient masquées par aucune partie d'immeuble qui, à l'appui de ces baies, serait vue sous un angle de plus de 45° au-dessus du plan horizontal.

Toutefois, pour la façade la moins ensoleillée, cet angle peut être porté à 60°, à condition que la moitié au plus des pièces principales prennent jour sur cette façade.

Une distance d'au moins trois mètres peut être imposée entre deux bâtiments non contigus situés sur un terrain appartenant au même propriétaire.

## **ARTICLE UP 9 – EMPRISE AU SOL**

Le C.E.S maximum est de 0,08.

Toutefois pour les constructions à usage hôtelier, de bureaux et de services il est de 0,10.

Dans le cas de constructions existantes dépassant le CES autorisé, les constructions et aménagement sont autorisés à condition qu'ils n'augmentent pas le CES existant. Toutefois, une seule annexe isolée dont l'emprise au sol ne dépasse pas 10 m<sup>2</sup> pourra encore être autorisée.

Dans le cas de constructions existantes atteignant ou dépassant le CES autorisé, une, et une seule, extension de 30 m<sup>2</sup> maximum en rez-de-chaussée sera autorisée. Cette disposition concerne uniquement les habitations principales existantes à la date d'approbation de la modification N°2 du PLU, soit le 6 octobre 2014.

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

## **ARTICLE UP 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

### 1) Hauteur par rapport aux voies limitrophes

La hauteur de toute construction doit être telle que la différence d'altitude entre tout point de la construction et tout point de l'alignement opposé d'une voie publique ou tout point de la limite d'emprise opposée d'une voie privée n'excède par la distance comptée horizontalement entre ces deux points.

### 2) Règle générale de hauteur

La hauteur des constructions, mesurée à partir du terrain naturel pris au centre d'emprise du bâtiment, est limitée à 9 mètres au faîtage et 7 mètres à l'égout de toiture.

### 3) Toutefois, une hauteur différente des normes ci-dessus, peut être admise, voire même imposée, dans les cas suivants :

- Lorsque les volumes bâtis contigus le justifient, en particulier dans le cas d'une recherche d'homogénéité architecturale par le maintien de la ligne de faîtage.
- En cas de reconstruction après sinistre

## **ARTICLE UP 11 – ASPECT EXTÉRIEUR**

Par leur aspect extérieur, les constructions ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, des sites et des paysages naturels.

Elles respecteront les principes suivants :

- les annexes telles que garages, remises, celliers... ne devront être que le complément naturel de l'habitat. Elles seront réalisées avec des matériaux et un choix de coloris faisant un ensemble cohérent et harmonieux.
- Le nuancier déposé en Mairie servira pour le choix des teintes des toits, des murs et huisseries, ainsi que le cahier des recommandations architecturales.
- Les constructions et aménagements doivent respecter les continuités de façades existantes, orientations et niveaux de faîtage, ouvertures, alignements
- Tout pastiche d'une architecture étrangère à la région est interdit.

### Implantation et volume

Les talus en forme de « taupinière » sont interdits.

La construction doit s'adapter à la topographie naturelle du terrain et la perturber le moins possible. Les talus artificiels doivent être conçus de sorte que leur pente ne soit pas trop forte par rapport à la pente naturelle du terrain.

La répartition des niveaux doit être en concordance avec la pente naturelle du terrain.

La ligne principale du faîtage doit être parallèle à la plus grande dimension du bâtiment.

### Toitures

Les constructions seront recouvertes de toits dont la pente sera comprise entre 30 et 40% au dessus de l'horizontale. Les toitures terrasse sont interdites sauf comme élément restreint de liaison.

Les toitures à un pan sont interdites. Le volume général des toitures sera conçu dans l'esprit des toitures régionales traditionnelles.

Les couvertures en matériaux ayant l'aspect de fibro ciment, bardeaux d'asphalte, tôle acier, tôle alu, chaume et autres matériaux, non adaptés au lieu et au caractère de la zone, sont interdites.

### Eléments de surface

Les matériaux de couverture, les enduits, les ouvertures, les menuiseries et huisseries extérieures doivent être déterminées en tenant compte de leur environnement bâti.

Les matériaux doivent être utilisés selon leurs propres qualités, en excluant les imitations et les effets d'inachevé. Les murs en matériaux destinés à être enduits doivent l'être. Les murs en pierre peuvent être laissés apparents lorsque la maçonnerie est de qualité.

Les teintes d'enduits, de menuiseries et de couverture doivent être en harmonie avec leur environnement et conforme au nuancier déposé en Mairie.

## Clôtures

Les clôtures séparatives doivent être constituées d'une haie végétale incluant ou non un grillage ou une grille. La hauteur totale des ouvrages de clôture ne doit pas dépasser 1,80 mètres, dont un éventuel muret plein de 0,5 mètres maximum, sauf cas de gêne à la visibilité aux carrefours notamment pour les pans coupés, indiqués sur le plan des alignements ou la hauteur maximale est limitée à 1 mètre.

Dans le contexte de la tradition locale, des murs de clôture d'une hauteur maximale de 2,5 mètres peuvent être édifiés s'ils sont en continuité avec le maillage traditionnel.

Les supports de coffret électrique, boîte à lettre, commandes d'accès doivent être intégrés au dispositif de clôture.

Toute clôture de type provisoire en « canisse », en toile de plastique, palissade en bois, ne peut-être que transitoire, le temps que pousse la haie végétale.

## **Recherche architecturale d'ensemble**

Toutefois, dans le cas où une recherche architecturale d'ensemble n'est pas entièrement conforme aux règles ci-dessus, l'aspect des constructions peut être examiné sur le seul critère de la concordance avec le caractère général du site.

## **Dispositions particulières aux bâtiments existants**

En cas de réhabilitation, d'aménagement ou d'extension mesurée d'un bâtiment existant qui ne respecterait pas les règles énoncées ci-dessus, il peut être dérogé à celles-ci à condition que la typologie d'implantation, de forme et de matériaux du bâtiment existant soit respectée.

## **Recherche architecture bioclimatique**

Dans le cas d'un projet mettant en œuvre des techniques relevant de la bioclimatique ou permettant d'atteindre de hautes performances énergétiques ou l'utilisation d'énergie renouvelable, les règles sur l'aspect des constructions peuvent être assouplie dans la mesure où il n'est pas possible de les respecter pour des raisons de mise en œuvre de ces techniques . Le demandeur ou l'auteur du projet doit aussi justifier de la cohérence de la recherche architecturale par rapport au caractère général du site.

## **ARTICLE UP 12 – STATIONNEMENTS**

Le stationnement des véhicules automobiles ou des deux roues correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou de desserte collective.

Les places de stationnement peuvent être situées à l'intérieur ou à l'extérieur des constructions.

1) Il est exigé a minimum :

- pour les constructions à usage d'habitation, en cas de création de logement : 2 places par logements
- pour les constructions à usage hôtelier et de restauration : 1 place par tranche de 1 chambre, 1 place pour 4 places de restaurant
- pour les constructions à usage de bureaux et services destinés à abriter du personnel : 1 place par 20 m<sup>2</sup> de surface de plancher

## 2) Modalités d'application

La règle applicable aux constructions ou aux établissements non prévus ci-dessus est celle prévue pour les cas auxquels ils sont le plus directement assimilables.

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur est autorisé à aménager sur un autre terrain situé à moins de 300 m du premier les surfaces de stationnement qui lui font défaut à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise les dites places. Il peut être tenu quitte de ses obligations lorsqu'il est fait application de l'article L 421.3 (alinéa 3, 4 et 5) du Code de l'Urbanisme.

## **ARTICLE UP 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

L'implantation des constructions et l'aménagement des espaces libres doivent être étudiés de manière à conserver les plantations existantes de qualité. En particulier, on veillera à préserver les haies existantes en long de l'emprise publique.

Pour tout aménagement, la simplicité de réalisation et le choix des essences locales sont recommandés.

Les espaces libres et les aires de stationnement doivent être plantés.

## **SECTION 3 – POSSIBILITÉS D'OCCUPATION DU SOL**

### **ARTICLE UP 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS**

Sans objet.

## TITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER



## **CHAPITRE 2 – ZONE 1AU**

### **CARACTÈRE DE LA ZONE**

La zone 1AU actuellement peu équipée est destinée à l'extension, à court et moyen terme, des zones urbaines.

Sa vocation est d'accueillir, dès à présent, aussi bien des habitations que des commerces, des services et des activités non nuisantes dans le cadre d'opérations d'ensemble ou de projets soumis à des contraintes d'organisation de l'espace et à une programmation des équipements.

Elle comprend un secteur **1AU<sub>p</sub>**, secteur à la périphérie duquel les équipements ont une capacité suffisante mais présentant une sensibilité sur le plan paysager (ancien prieuré de la Bruyère).

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

#### **ARTICLE 1AU 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Toutes les occupations et utilisations du sol sont interdites en dehors de celles autorisées sous conditions à l'article 1AU.2 du présent règlement.

#### **ARTICLE 1AU 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES**

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont admises :

- 1** - Les équipements d'infrastructure et les constructions à usage d'équipements publics.
- 2** - Les affouillements et exhaussements du sol sont autorisés s'ils sont liés et nécessaires à un aménagement ou une occupation du sol autorisés dans la zone.
- 3** - L'aménagement et l'extension des bâtiments d'habitations existant ainsi que la création de leurs annexes fonctionnelles.
- 4** - La reconstruction sur le même terrain d'un bâtiment de même destination et dans la limite de surface de plancher hors œuvre nette initialement bâtie en cas de destruction par sinistre.
- 5** - Les annexes détachées de l'habitat ne pourront faire l'objet d'un changement de destination pour l'habitat.
- 6** - Les constructions à usage d'habitation ou d'activités isolées (commerce, artisanat, industrie, entrepôts, bureaux ou services...) ne sont admises que si elles respectent les principes suivants :

- \* Elles doivent garantir que les équipements d'infrastructures et de superstructures nécessaires seront opérationnels lors de la mise en service des constructions.
- \* Elles ne doivent pas nécessiter, du fait de leur seule création, extension ou aménagement, l'extension ou le renforcement des équipements publics de desserte.
- \* Elles doivent être compatibles avec les Orientations d'Aménagement et de Programmation du présent document d'urbanisme (pièce 2b - Orientations d'Aménagement et de Programmation).
- \* Elles font l'objet d'une seule opération d'aménagement concernant l'ensemble de la zone.

De plus,

- Les constructions destinées aux bureaux, au commerce, à l'artisanat ou à la fonction d'entrepôt ... ne peuvent être admises que dans la mesure où, par leur nature ou leur fréquentation induite, elles ne risquent pas de nuire à la sécurité, la salubrité, la tranquillité ou la bonne ordonnance des quartiers environnants dont l'habitat demeure l'affectation principale.
- Les constructions destinées aux bureaux ne sont autorisées que si leur surface de plancher est inférieure à 300 m<sup>2</sup>.
- Les constructions destinées au commerce, à l'artisanat ou à la fonction d'entrepôt ne sont autorisées que si leur surface de plancher est inférieure à 80 m<sup>2</sup>.

De plus, la densité des constructions devra être compatible avec les éléments prévus dans les orientations d'aménagement et de programmation, à savoir :

Pour la zone 1AUp des « Bruyères », en visibilité avec le Prieuré, la densité prévue par l'orientation d'aménagement et de programmation doit être de 15 logements par hectare dont les 2/3 seront de type intermédiaire ou groupé.

Pour la zone 1AU de « Bois Faguin », la densité prévue par l'orientation d'aménagement et de programmation doit être de 15 logements/hectare dont la moitié environ seront de type intermédiaire ou groupé.

## **SECTION 2 – CONDITIONS DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL**

### **ARTICLE 1AU 3 – ACCÈS ET VOIRIES**

Les accès et voiries doivent être adaptés aux besoins de l'opération, aménagés de façon à apporter le minimum de gêne ou de risque pour la circulation publique, et ils doivent présenter des caractéristiques adaptées à l'approche des moyens de lutte contre l'incendie.

#### 1 - Accès :

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, les accès doivent être aménagés sur la voie où les risques encourus par les usagers des voies publiques ou par les personnes utilisant les accès sont les moindres.

Les accès à la voie publique qui desservent plus d'un logement ou tout autre mode d'occupation du sol doivent avoir au moins 4 mètres de large.

Les portails d'accès seront réalisés de telle sorte que les véhicules devant stationner avant de les franchir, puissent le faire sans empiéter sur le trottoir ou l'emprise publique.

## 2 - Voirie :

Les voies nouvelles se terminant en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon que les véhicules puissent aisément faire demi-tour. Le rayon de courbure moyen des voies nouvelles ne doit pas être inférieur à 10,50 m. Les pentes seront inférieures à 12%.

## **ARTICLE 1AU 4 - RESEAUX**

### 1 - Eau potable

Toute construction à usage d'habitation ou qui requiert une alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

### 2 - Eaux usées

Toute construction nouvelle occasionnant des rejets d'eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement d'eaux usées par un dispositif d'évacuation de type séparatif.

L'évacuation des eaux usées des activités de toute nature dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à une autorisation de la collectivité propriétaire du réseau en application de l'article L1331-10 du Code de la Santé Publique. Elle peut être assortie, si besoin, d'un prétraitement approprié à la composition et à la nature des effluents, à la charge du pétitionnaire et lorsque la collectivité l'exige.

### 3 - Eaux pluviales

Les eaux pluviales issues des constructions et des imperméabilisations qui leur sont liées ne sont pas systématiquement raccordables au réseau pluvial des espaces publics. De manière générale, des mesures seront prises pour limiter l'imperméabilisation des sols et pour assurer la maîtrise des débits et de l'écoulement des eaux pluviales ou de ruissellement. Les aménagements nécessaires visant à la limitation des débits évacués de la propriété sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Les eaux pluviales seront :

- ° absorbées en totalité sur le terrain,

### 4 - Réseaux secs

Les réseaux d'électricité, d'éclairage public, de gaz, de téléphone et autres réseaux secs doivent être enterrés.

### 5 - Eclairage des voies

Les voies de desserte doivent remplir les conditions minimales applicables dans la commune en ce qui concerne l'éclairage public des voies de circulations.

Le dispositif d'éclairage public doit être conçu dans le souci de diminuer les dépenses en énergie et de réduire la pollution lumineuse.

#### **ARTICLE 1AU 5 – CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS**

Non réglementé.

#### **ARTICLE 1AU 6 – IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

##### 1) Règle générale

Les constructions doivent être implantées soit à l'alignement des voies existantes ou projetées, soit à une distance minimale de 5 mètres mesurées à partir de l'alignement.

Dans le cas de piscine, le retrait minimum est de 4 mètres. Ce retrait est calculé depuis le bord du bassin.

##### 2) Toutefois, des implantations différentes peuvent être admises dans les cas suivants :

- lorsque l'implantation des constructions existantes sur les propriétés voisines le justifie et si cela ne pose aucun problème par rapport à la sécurité sur la voie publique.
- pour un groupe limité de constructions comprises dans une opération d'ensemble et édifiées le long des voies de desserte intérieure,
- pour les équipements d'infrastructure (transformateurs, ...).

#### **ARTICLE 1AU 7 – IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES**

##### 1) Règle générale

Les constructions doivent être implantées en retrait par rapport à la limite séparative.

La distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus proche doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.

Dans le cas de piscine, le retrait minimum est de 4 mètres. Ce retrait est calculé depuis le bord du bassin.

##### 2) Toutefois, les constructions peuvent être admises en limite séparative dans les cas suivants :

- Leur hauteur n'excède pas 3,50 mètres sur la limite séparative
- Elles s'appuient sur des constructions préexistantes, elles-mêmes édifiées en limite séparative sur le tènement voisin
- pour les équipements d'infrastructure (transformateurs, ...).

- 3) Toutefois, d'autres implantations peuvent être admises pour :
- les équipements d'infrastructures

### **ARTICLE 1AU 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PARCELLE**

Les bâtiments situés sur un terrain appartenant au même propriétaire doivent être implantés de telle manière que les baies éclairant les pièces principales ne soient masquées par aucune partie d'immeuble qui, à l'appui de ces baies, serait vue sous un angle de plus de 45° au-dessus du plan horizontal.

Toutefois, pour la façade la moins ensoleillée, cet angle peut être porté à 60°, à condition que la moitié au plus des pièces principales prennent jour sur cette façade.

Une distance d'au moins trois mètres peut être imposée entre deux bâtiments non contigus situés sur un terrain appartenant au même propriétaire.

### **ARTICLE 1AU 9 – EMPRISE AU SOL**

L'emprise au sol des constructions résulte de l'application des dispositions des articles du présent règlement.

### **ARTICLE 1AU 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

#### 1) Hauteur par rapport aux voies limitrophes

La hauteur de toute construction doit être telle que la différence d'altitude entre tout point de la construction et tout point de l'alignement opposé d'une voie publique ou tout point de la limite d'emprise opposée d'une voie privée n'excède par la distance comptée horizontalement entre ces deux points.

#### 2) Règle générale de hauteur

La hauteur des constructions, mesurée à partir du terrain naturel pris au centre d'emprise du bâtiment, est limitée à 9 mètres au faîtage et 7 mètres à l'égout de toiture.

#### 3) Toutefois, une hauteur différente des normes ci-dessus, peut être admise, voire même imposée, dans les cas suivants :

- Lorsque les volumes bâtis contigus le justifient, en particulier dans le cas d'une recherche d'homogénéité architecturale par le maintien de la ligne de faîtage.

### **ARTICLE 1AU 11 – ASPECT EXTÉRIEUR**

Par leur aspect extérieur, les constructions ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, des sites et des paysages naturels.

Elles respecteront les principes suivants :

- Pour les travaux et extensions sur le bâti existant ainsi que les annexes, une cohérence de nature et d'aspect avec les matériaux employés pour la construction initiale doit être respectée ; les bâtiments annexes (pool house, abris de jardins, locaux techniques...) seront intégrés dans le bâti principal ou

implantés en limite, dans une logique d'implantation orthogonale ou parallèle à la construction principale.

- Le nuancier déposé en Mairie servira pour le choix des teintes des toits, des murs et huisseries, ainsi que le cahier des recommandations architecturales.
- Les constructions et aménagements doivent respecter les continuités de façades existantes, orientations et niveaux de faîtage, ouvertures, alignements
- Tout pastiche d'une architecture étrangère à la région est interdit.

### Implantation et volume

Les talus en forme de « taupinière » sont interdits.

La construction doit s'adapter à la topographie naturelle du terrain et la perturber le moins possible. Les talus artificiels doivent être conçus de sorte que leur pente ne soit pas trop forte par rapport à la pente naturelle du terrain.

La répartition des niveaux doit être en concordance avec la pente naturelle du terrain.

La ligne principale du faîtage doit être parallèle à la plus grande dimension du bâtiment.

Dans le périmètre de protection initial des édifices protégés au titre des Monuments Historiques, les constructions futures devront présenter des volumes simples partant de toitures à deux pans en évitant une trop grande complexité de volume. Le plan des constructions devra respecter une trame orthogonale.

### Toitures

Les constructions seront recouvertes de toits dont la pente sera comprise entre 30 et 40% au dessus de l'horizontale. Les toitures terrasse sont interdites sauf comme élément restreint de liaison.

Les toitures à un pan sont interdites. Le volume général des toitures sera conçu dans l'esprit des toitures régionales traditionnelles.

Les couvertures en matériaux ayant l'aspect de fibro ciment, bardeaux d'asphalte, tôle acier, tôle alu, chaume et autres matériaux, non adaptés au lieu et au caractère de la zones ont interdites.

Dans le périmètre de protection initial des édifices protégés au titre des Monuments Historiques, les constructions futures devront présenter des volumes simples partant de toitures à deux pans en évitant une trop grande complexité de volume. Le plan des constructions devra respecter une trame orthogonale.

### Eléments de surface

Les matériaux de couverture, les enduits, les ouvertures, les menuiseries et huisseries extérieures doivent être déterminés en tenant compte de leur environnement bâti.

Les matériaux doivent être utilisés selon leurs propres qualités, en excluant les imitations et les effets d'inachevé. Les murs en matériaux destinés à être enduits doivent l'être. Les murs en pierre peuvent être laissés apparents lorsque la maçonnerie est de qualité.

Les teintes d'enduits, de menuiseries et de couverture doivent être en harmonie avec leur environnement et conforme au nuancier déposé en Mairie.

### Équipements liés aux énergies renouvelables

Les équipements liés aux énergies renouvelables (capteurs solaires, photovoltaïques, vérandas...) doivent être intégrés et adaptés à la logique architecturale des constructions, évitant l'effet de superstructures surajoutées et autres effets de mitage.

### Clôtures

Les clôtures séparatives, dans la mesure où elles existent dans le plan d'aménagement d'ensemble, doivent être constituées d'une haie végétale incluant ou non un grillage ou une grille. La hauteur totale des ouvrages de clôture ne doit pas dépasser 1,80 mètres, dont un éventuel muret plein de 0,5 mètres maximum, sauf cas de gêne à la visibilité aux carrefours notamment pour les pans coupés, indiqués sur le plan des alignements ou la hauteur maximale est limitée à 1 mètre.

Les supports de coffret électrique, boîte à lettre, commandes d'accès doivent être intégrés au dispositif de clôture.

Toute clôture de type provisoire en « canisse », en toile de plastique, palissade en bois, ne peut-être que transitoire, le temps que pousse la haie végétale.

### **Recherche architecturale d'ensemble**

Toutefois, dans le cas où une recherche architecturale d'ensemble n'est pas entièrement conforme aux règles ci-dessus, l'aspect des constructions peut être examiné sur le seul critère de la concordance avec le caractère général du site.

### **Dispositions particulières aux bâtiments existants**

En cas de réhabilitation, d'aménagement ou d'extension mesurée d'un bâtiment existant qui ne respecterait pas les règles énoncées ci-dessus, il peut être dérogé à celles-ci à condition que la typologie d'implantation, de forme et de matériaux du bâtiment existant soit respectée.

### **Recherche architecture bioclimatique**

Dans le cas d'un projet mettant en œuvre des techniques relevant de la bioclimatique ou permettant d'atteindre de hautes performances énergétiques ou l'utilisation d'énergie renouvelable, les règles sur l'aspect des constructions peuvent être assouplies dans la mesure où il n'est pas possible de les respecter pour des raisons de mise en œuvre de ces techniques. Le demandeur ou l'auteur du projet doit aussi justifier de la cohérence de la recherche architecturale par rapport au caractère général du site.

### **ARTICLE 1AU 12 – STATIONNEMENTS**

Le stationnement des véhicules automobiles ou des deux roues correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou de desserte collective.

Les places de stationnement peuvent être situées à l'intérieur ou à l'extérieur des constructions.

Des stationnements pour les visiteurs sont définis par les OAP, ils doivent trouver leur place sur les espaces collectifs.

### 1) Il est exigé a minimum :

- pour les constructions à usage d'habitation, en cas de création de logement : 2 places par logements
- pour les constructions à usage hôtelier et de restauration : 1 place par tranche de 1 chambre, 1 place pour 4 places de restaurant
- pour les constructions à usage de commerce : 1 place par 40 m<sup>2</sup> de surface de plancher.
- pour les constructions à usage artisanal : 1 place pour 2 emplois
- pour les constructions à usage de bureaux et services destinés à abriter du personnel : 1 place par 20 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

### 2) Modalités d'application

La règle applicable aux constructions ou aux établissements non prévus ci-dessus est celle prévue pour les cas auxquels ils sont le plus directement assimilables.

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur est autorisé à aménager sur un autre terrain situé à moins de 300 m du premier, les surfaces de stationnement qui lui font défaut à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise les dites places. Il peut être tenu quitte de ses obligations lorsqu'il est fait application de l'article L 421.3 (alinéa 3, 4 et 5) du Code de l'Urbanisme.

## **ARTICLE 1AU 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

Pour tout aménagement, la simplicité de réalisation et le choix des essences locales sont recommandés.

L'implantation des constructions et l'aménagement des espaces libres doivent être étudiés de manière à conserver les plantations existantes de qualité. En particulier, on veillera à préserver les haies existantes en long de l'emprise publique.

Les espaces libres et les aires de stationnement doivent être plantés.

Les plantations devront figurer sur le plan masse du dossier d'autorisation du permis de construire.

## **SECTION 3 – POSSIBILITÉS D'OCCUPATION DU SOL**

### **ARTICLE 1AU 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS**

Sans objet.

### **CARACTÈRE DE LA ZONE**

---

La zone **2AU** est strictement réservée à l'urbanisation future. Elle est destinée à accueillir principalement des constructions à usage d'habitation.

Elle conserve son caractère naturel, peu ou non équipé dans le cadre du présent Plan Local d'Urbanisme.

Elle ne peut être ouverte à l'urbanisation que par l'intermédiaire d'une procédure de modification ou de révision du PLU.

La zone **2AU** a vocation à être ouverte à partir de **2029**.

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

---

#### **ARTICLE 2AU 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Toutes les occupations et utilisations du sol sont interdites en dehors de celles autorisées sous conditions à l'article 2AU 2 du présent règlement.

#### **ARTICLE 2AU 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES**

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont admises :

- 1** - Les équipements d'infrastructure et les constructions à usage d'équipements publics.
  
- 2** - L'aménagement et l'extension mesurée des constructions à usage d'habitation et d'activités existantes et la création de dépendances qui leur sont nécessaires, dans le respect des volumes et aspects architecturaux existants.
  
- 3** - La reconstruction sur le même terrain d'un bâtiment de même destination et dans la limite de surface de plancher hors œuvre nette initialement bâtie en cas de destruction par sinistre.

Toutes ces occupations et utilisations du sol ne peuvent être admises que dans la mesure où, par leur nature ou leur fréquentation induite, elles ne risquent pas de nuire à la sécurité, la salubrité, la tranquillité ou la bonne ordonnance des quartiers environnants dont l'habitat demeure l'affectation principale.

## **SECTION 2 – CONDITIONS DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL**

### **ARTICLE 2AU 3 à 2AU 13**

Les règles qui s'appliquent sont celles de la zone **UB**.

## **SECTION 3 – POSSIBILITÉS D'OCCUPATION DU SOL**

### **ARTICLE 2AU 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS**

Sans objet.

## TITRE IV - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES



## **CHAPITRE 1 – ZONE A**

### **CARACTÈRE DE LA ZONE**

---

La zone A est la zone regroupant tous les espaces protégés en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. Elle est inconstructible sauf pour les constructions autorisées aux articles A1 et A2.

Cette zone est par ailleurs concernée par le passage de la canalisation de transports de gaz.

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

---

#### **ARTICLE A 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol qui ne sont pas liées et nécessaires au service public ou d'intérêt collectif et à l'exploitation agricole.

Sont également interdits les Etablissements Recevant du Public de la 1<sup>ère</sup> à la 3<sup>ème</sup> catégorie.

#### **ARTICLE A 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES**

**Sont admises les occupations et utilisations du sol suivantes si elles respectent les conditions ci-après :**

- Les constructions, aménagements et installations nécessaires aux services publics peuvent être admis s'ils ne compromettent pas l'exploitation agricole.
- Les affouillements et exhaussements du sol sont admis à condition qu'ils ne portent pas atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux, au site et au paysage naturel ou bâti.
- Les démolitions sont soumises à permis de démolir.
- Tout nouveau bâtiment d'élevage ou d'engraissement, à l'exclusion des élevages de types familial, doit être éloigné au moins de 100 mètres de la limite des zones dont l'affectation principale est l'habitat.

### **SECTION 2 – CONDITIONS DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL**

---

#### **ARTICLE A 3 – ACCÈS ET VOIRIES**

Les accès et voiries doivent être adaptés aux besoins de l'opération, aménagés de façon à apporter le minimum de gêne ou de risque pour la circulation publique, et ils doivent

présenter des caractéristiques adaptés à l'approche des moyens de lutte contre l'incendie.

#### 1 - Accès :

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, les accès doivent être aménagés sur la voie où les risques encourus par les usagers des voies publiques ou par les personnes utilisant les accès sont les moindres.

Les accès à la voie publique qui desservent plus d'un logement ou tout autre mode d'occupation du sol doivent avoir au moins 4 mètres de large.

Les portails d'accès seront réalisés de telle sorte que les véhicules devant stationner avant de les franchir, puissent le faire sans empiéter sur le trottoir ou l'emprise publique

#### 2 - Voirie :

Les constructions nouvelles doivent être implantées de manière à ménager la possibilité d'élargir rationnellement à 8 mètres la plate-forme des voies existantes.

Les voies nouvelles se terminant en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon que les véhicules puissent aisément faire demi-tour. Le rayon de courbure moyen des voies nouvelles ne doit pas être inférieur à 10,50 m. Les pentes seront inférieures à 12%.

### ARTICLE A 4 - RESEAUX

#### 1 - Eau potable

Toute construction à usage d'habitation ou qui requiert une alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

#### 2 - Eaux usées

Toute construction nouvelle occasionnant des rejets d'eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement d'eaux usées par un dispositif de type séparatif..

L'évacuation des eaux usées des activités de toute nature dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à une autorisation de la collectivité propriétaire du réseau en application de l'article L 1331-10 du Code de la Santé Publique. Elle peut être assortie, si besoin, d'un prétraitement approprié à la composition et à la nature des effluents, à la charge du pétitionnaire et lorsque la collectivité l'exige.

Toutefois, en cas d'absence d'un réseau public d'assainissement des eaux usées au droit de la parcelle ou lorsque le raccordement exige une mise en œuvre hors de proportion avec la construction envisagée, toute construction nouvelle occasionnant des rejets d'eaux usées doit être reliée à un dispositif d'assainissement individuel conforme à la filière recommandée sur le secteur, adapté aux caractéristiques du terrain et à l'importance de la construction.

L'implantation du dispositif sur la parcelle se fera, dans la mesure du possible, en permettant un accès facile à l'installation.

Le dispositif doit être conçu de manière à pouvoir être mis hors circuit et être directement raccordé à un réseau public futur.

### 3 - Eaux pluviales

Les eaux pluviales issues des constructions et des imperméabilisations qui leur sont liées ne sont pas systématiquement raccordables au réseau pluvial des espaces publics. De manière générale, des mesures seront prises pour limiter l'imperméabilisation des sols et pour assurer la maîtrise des débits et de l'écoulement des eaux pluviales ou de ruissellement. Les aménagements nécessaires visant à la limitation des débits évacués de la propriété sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Les eaux pluviales seront :

- ° Soit absorbées en totalité sur le terrain,
- ° Soit dirigées, après éventuelle rétention, vers un déversoir désigné par les services techniques de la commune par l'intermédiaire de dispositifs appropriés réalisés à la charge du constructeur.

### 4 - Réseaux secs

Les réseaux d'électricité, d'éclairage public, de gaz, de téléphone et autres réseaux secs doivent être enterrés.

## **ARTICLE A 5 – CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS**

Non réglementé.

## **ARTICLE A 6 – IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

### 1) Règle générale

Les constructions doivent être implantées à une distance minimale de 5 mètres mesurées à partir de l'alignement des voies existantes ou projetées.

Dans le cas de piscine, le retrait minimum est de 4 mètres. Ce retrait est calculé depuis le bord du bassin.

### 2) Toutefois, des implantations différentes peuvent être admises dans les cas suivants :

- lorsque l'implantation des constructions existantes sur les propriétés voisines le justifie
- la reconstruction après sinistre peut être admise sur l'emprise des fondations antérieures dans la mesure où elle n'entraîne aucune contrainte supplémentaire pour les propriétés voisines.
- pour les équipements d'infrastructure (transformateurs, ...).

## **ARTICLE A 7 – IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES**

Les constructions doivent être implantées en retrait par rapport à la limite séparative.

La distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus proche doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.

Dans le cas de piscine, le retrait minimum est de 4 mètres. Ce retrait est calculé depuis le bord du bassin.

2) Toutefois, les constructions peuvent être admises en limite séparative dans les cas suivants :

- Leur hauteur n'excède pas 3,50 mètres sur la limite séparative
- Elles s'appuient sur des constructions préexistantes, elles-mêmes édifiées en limite séparative sur le tènement voisin
- En cas de reconstruction à l'identique après sinistre.
- pour les équipements d'infrastructure (transformateurs, réservoirs, pylônes, ...).

3) Toutefois, d'autres implantation peuvent être admise pour :

- les équipements d'infrastructures

## **ARTICLE A 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PARCELLE**

Les bâtiments situés sur un terrain appartenant au même propriétaire doivent être implantés de telle manière que les baies éclairant les pièces principales ne soient masquées par aucune partie d'immeuble qui, à l'appui de ces baies, serait vue sous un angle de plus de 45° au-dessus du plan horizontal.

Toutefois, pour la façade la moins ensoleillée, cet angle peut être porté à 60°, à condition que la moitié au plus des pièces principales prennent jour sur cette façade.

Une distance d'au moins trois mètres peut être imposée entre deux bâtiments non contigus situés sur un terrain appartenant au même propriétaire.

## **ARTICLE A 9 – EMPRISE AU SOL**

L'emprise au sol des constructions résulte de l'application des dispositions des articles du présent règlement.

## **ARTICLE A 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

1) Hauteur par rapport aux voies limitrophes

La hauteur de toute construction doit être telle que la différence d'altitude entre tout point de la construction et tout point de l'alignement opposé d'une voie publique ou tout point de la limite d'emprise opposée d'une voie privée n'excède par la distance comptée horizontalement entre ces deux points.

## 2) Règle générale de hauteur

La hauteur des constructions, mesurée à partir du terrain naturel pris au centre d'emprise du bâtiment, est limitée à 9 mètres au faîtage et 7 mètres à l'égout de toiture.

## 3) Toutefois, une hauteur différente des normes ci-dessus, peut être admise, voire même imposée, dans les cas suivants :

- Pour les constructions et installations à usage d'activité agricole
- En cas de reconstruction après sinistre

## **ARTICLE A 11 – ASPECT EXTÉRIEUR**

Par leur aspect extérieur, les constructions ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, des sites et des paysages naturels.

Elles respecteront les principes suivants :

- les annexes telles que garages, remises, celliers... ne devront être que le complément naturel de l'habitat. Elles seront réalisées avec des matériaux et un choix de coloris faisant un ensemble cohérent et harmonieux.
- Le nuancier déposé en Mairie servira pour le choix des teintes des toits, des murs et huisseries, ainsi que le cahier des recommandations architecturales.
- Les constructions et aménagements doivent respecter les continuités de façades existantes, orientations et niveaux de faîtage, ouvertures, alignements
- Tout pastiche d'une architecture étrangère à la région est interdit.

## Implantation et volume

Les talus en forme de « taupinière » sont interdits.

La construction doit s'adapter à la topographie naturelle du terrain et la perturber le moins possible. Les talus artificiels doivent être conçus de sorte que leur pente ne soit pas trop forte par rapport à la pente naturelle du terrain.

La répartition des niveaux doit être en concordance avec la pente naturelle du terrain.

La ligne principale du faîtage doit être parallèle à la plus grande dimension du bâtiment.

## Toitures

Les constructions seront recouvertes de toits dont la pente sera comprise entre 10 et 30 % au-dessus de l'horizontale. Les toitures terrasse sont interdites sauf comme élément restreint de liaison.

Les toitures à un pan sont interdites. Le volume général des toitures sera conçu dans l'esprit des toitures régionales traditionnelles.

### Éléments de surface

Les matériaux de couverture, les enduits, les ouvertures, les menuiseries et huisseries extérieures doivent être déterminées en tenant compte de leur environnement bâti.

Les matériaux doivent être utilisés selon leurs propres qualités, en excluant les imitations et les effets d'inachevé. Les murs en matériaux destinés à être enduits doivent l'être. Les murs en pierre peuvent être laissés apparents lorsque la maçonnerie est de qualité.

Les teintes d'enduits, de menuiseries et de couverture doivent être en harmonie avec leur environnement.

### Clôtures

Les clôtures seront constituées de haies et éventuellement d'un grillage d'une hauteur maximum d'1,2 mètres noyé dans la haie.

### **Recherche architecturale d'ensemble**

Toutefois, dans le cas où une recherche architecturale d'ensemble n'est pas entièrement conforme aux règles ci-dessus, l'aspect des constructions peut être examiné sur le seul critère de la concordance avec le caractère général du site.

### **Dispositions particulières aux bâtiments existants**

En cas de réhabilitation, d'aménagement ou d'extension mesurée d'un bâtiment existant qui ne respecterait pas les règles énoncées ci-dessus, il peut être dérogé à celles-ci à condition que la typologie d'implantation, de forme et de matériaux du bâtiment existant soit respectée.

### **Recherche architecture bioclimatique**

Dans le cas d'un projet mettant en œuvre des techniques relevant de la bioclimatique ou permettant d'atteindre de hautes performances énergétiques ou l'utilisation d'énergie renouvelable, les règles sur l'aspect des constructions peuvent être assouplie dans la mesure où il n'est pas possible de les respecter pour des raisons de mise en œuvre de ces techniques. Le demandeur ou l'auteur du projet doit aussi justifier de la cohérence de la recherche architecturale par rapport au caractère général du site.

## **ARTICLE A 12 – STATIONNEMENTS**

Le stationnement des véhicules automobiles et des engins divers liés et nécessaires à l'activité agricole doit être assuré en dehors des voies publiques. Il devra correspondre aux besoins des occupations ou utilisation du sol.

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur est autorisé à aménager sur un autre terrain situé à moins de 300 m du premier les surfaces de stationnement qui lui font défaut à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise les dites places. Il peut être tenu quitte de ses obligations lorsqu'il est fait application de l'article L 421.3 (alinéa 3, 4 et 5) du Code de l'Urbanisme.

### **ARTICLE A 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

L'implantation des constructions et l'aménagement des espaces libres doivent être étudiés de manière à conserver les plantations existantes de qualité. En particulier, on veillera à préserver les haies existantes en long de l'emprise publique.

Pour tout aménagement, la simplicité de réalisation et le choix des essences locales sont recommandés.

## **SECTION 3 – POSSIBILITÉS D'OCCUPATION DU SOL**

---

### **ARTICLE A 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS**

Non réglementé.

Le stationnement des véhicules automobiles est autorisé sur les places de stationnement à l'usage des véhicules automobiles, à l'exception des places de stationnement réservés aux véhicules à deux roues.

## TITRE V - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES



## **CHAPITRE 1 – ZONE N**

### **CARACTÈRE DE LA ZONE**

Cette zone constitue un espace naturel qu'il convient de protéger en raison des risques d'inondation en bordure de Saône, ou en raison de la qualité des sites, et de leur intérêt environnemental ou paysager.

Elle correspond aussi à des sites ou les ruissellements, en cas d'orage, sont importants et qu'il convient de ne pas imperméabiliser.

Elle comprend un secteur **Na**, destiné à la sauvegarde des abords du château et centre ancien du village, et à ceux du Prieuré.

Les dispositions du Plan d'exposition aux Risques d'Inondation s'appliquent intégralement à cette zone.

Cette zone est par ailleurs concernée par le passage de la canalisation de transports de gaz.

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

#### **ARTICLE N 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol en dehors de celles soumises à condition à l'article 2 suivant.

Sont également interdits les Etablissements Recevant du Public de la 1<sup>ère</sup> à la 3<sup>ème</sup> catégorie.

#### **ARTICLE N 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES**

Dans l'ensemble de la zone, les occupations et utilisations du sol suivantes sont admises si elles respectent les conditions ci-après :

**1** - Les équipements d'infrastructure d'intérêt public

**2** - L'aménagement et l'extension mesurée des constructions à usage d'habitation existantes dans la limite de 120 m<sup>2</sup> de surface de plancher (surface de plancher initiale + extension), et la création de dépendances qui leur sont nécessaires, dans le respect des volumes et aspects architecturaux existants.

**3** - La reconstruction sur le même terrain d'un bâtiment de même destination et dans la limite de surface de plancher hors œuvre nette initialement bâtie en cas de destruction par sinistre.

**4** - Les aires de stationnement de plus de 10 véhicules dans la mesure où elles ne sont pas de nature à compromettre l'intérêt environnemental ou paysager du secteur.

**5** - Les aménagements et occupations du sol liés et nécessaires à la gestion des milieux naturels.

**6** - Les démolitions sont soumises à permis de démolir.

**7** - Les équipements liés à l'irrigation agricole

## **SECTION 2 – CONDITIONS DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL**

### **ARTICLE N 3 – ACCÈS ET VOIRIES**

Les accès et voiries doivent être adaptés aux besoins de l'opération, aménagés de façon à apporter le minimum de gêne ou de risque pour la circulation publique, et ils doivent présenter des caractéristiques adaptées à l'approche des moyens de lutte contre l'incendie.

#### **1 - Accès :**

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, les accès doivent être aménagés sur la voie où les risques encourus par les usagers des voies publiques ou par les personnes utilisant les accès sont les moindres.

Les accès à la voie publique qui desservent plus d'un logement ou tout autre mode d'occupation du sol doivent avoir au moins 4 mètres de large.

Les portails d'accès seront réalisés de telle sorte que les véhicules devant stationner avant de les franchir, puissent le faire sans empiéter sur le trottoir ou l'emprise publique

#### **2 - Voirie :**

Les constructions nouvelles doivent être implantées de manière à ménager la possibilité d'élargir rationnellement à 8 mètres la plate-forme des voies existantes.

Les voies nouvelles se terminant en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon que les véhicules puissent aisément faire demi-tour. Le rayon de courbure moyen des voies nouvelles ne doit pas être inférieur à 10,50 m. Les pentes seront inférieures à 12%.

## **ARTICLE N 4 - RESEAUX**

### 1 - Eau potable

Toute construction à usage d'habitation ou qui requiert une alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

### 2 - Eaux usées

Toute construction nouvelle occasionnant des rejets d'eaux et matières usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement d'eaux usées par un dispositif d'évacuation de type séparatif.

L'évacuation des eaux usées des activités de toute nature dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à une autorisation de la collectivité propriétaire du réseau en application de l'article L 1331-10 du Code de la Santé Publique. Elle peut être assortie, si besoin, d'un prétraitement approprié à la composition et à la nature des effluents.

Toutefois, en cas d'absence d'un réseau public d'assainissement des eaux usées au droit de la parcelle ou lorsque le raccordement exige une mise en œuvre hors de proportion avec la construction envisagée, toute construction nouvelle occasionnant des rejets d'eaux usées doit être reliée à un dispositif d'assainissement individuel conforme à la filière recommandée sur le secteur, adapté aux caractéristiques du terrain et à l'importance de la construction.

L'implantation du dispositif sur la parcelle se fera, dans la mesure du possible, en permettant un accès facile à l'installation.

Le dispositif doit être conçu de manière à pouvoir être mis hors circuit et être directement raccordé à un réseau public futur.

### 3 - Eaux pluviales

Les eaux pluviales issues des constructions et des imperméabilisations qui leur sont liées ne sont pas systématiquement raccordables au réseau pluvial des espaces publics. De manière générale, des mesures seront prises pour limiter l'imperméabilisation des sols et pour assurer la maîtrise des débits et de l'écoulement des eaux pluviales ou de ruissellement. Les aménagements nécessaires visant à la limitation des débits évacués de la propriété sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Les eaux pluviales seront :

- ° Soit absorbées en totalité sur le terrain,
- ° Soit dirigées, après éventuelle rétention, vers un déversoir désigné par les services techniques de la commune par l'intermédiaire de dispositifs appropriés réalisés à la charge du constructeur.

### 4 - Réseaux secs

Les réseaux d'électricité, d'éclairage public, de gaz, de téléphone et autres réseaux secs doivent être enterrés.

## **ARTICLE N 5 – CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS**

Non réglementé.

## **ARTICLE N 6 – IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

### 1) Règle générale

Les constructions doivent être implantées à une distance minimale de 5 mètres mesurées à partir de l'alignement des voies existantes ou projetées.

Dans le cas de piscine, le retrait minimum est de 4 mètres. Ce retrait est calculé depuis le bord du bassin.

### 2) Toutefois, des implantations différentes peuvent être admises dans les cas suivants :

- lorsque l'implantation des constructions existantes sur les propriétés voisines le justifie
- la reconstruction après sinistre peut être admise sur l'emprise des fondations antérieures dans la mesure où elle n'entraîne aucune contrainte supplémentaire pour les propriétés voisines.
- pour les équipements d'infrastructure (transformateurs, ...).

## **ARTICLE N 7 – IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES**

Les constructions doivent être implantées en retrait par rapport à la limite séparative.

La distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus proche doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.

Dans le cas de piscine, le retrait minimum est de 4 mètres. Ce retrait est calculé depuis le bord du bassin.

### 2) Toutefois, les constructions peuvent être admises en limite séparative dans les cas suivants :

- Leur hauteur n'excède pas 3,50 mètres sur la limite séparative
- Elles s'appuient sur des constructions préexistantes, elles-mêmes édifiées en limite séparative sur le tènement voisin
- En cas de reconstruction à l'identique après sinistre.

- pour les équipements d'infrastructure (transformateurs, réservoirs, pylônes, ...).

3) Toutefois, d'autres implantation peuvent être admise pour :

- les équipements d'infrastructures

### **ARTICLE N 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PARCELLE**

Les bâtiments situés sur un terrain appartenant au même propriétaire doivent être implantés de telle manière que les baies éclairant les pièces principales ne soient masquées par aucune partie d'immeuble qui, à l'appui de ces baies, serait vue sous un angle de plus de 45° au-dessus du plan horizontal.

Toutefois, pour la façade la moins ensoleillée, cet angle peut être porté à 60°, à condition que la moitié au plus des pièces principales prennent jour sur cette façade.

Une distance d'au moins trois mètres peut être imposée entre deux bâtiments non contigus situés sur un terrain appartenant au même propriétaire.

### **ARTICLE N 9 – EMPRISE AU SOL**

L'emprise au sol des constructions résulte de l'application des dispositions des articles du présent règlement.

### **ARTICLE N 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

1) Hauteur par rapport aux voies limitrophes

La hauteur de toute construction doit être telle que la différence d'altitude entre tout point de la construction et tout point de l'alignement opposé d'une voie publique ou tout point de la limite d'emprise opposée d'une voie privée n'excède par la distance comptée horizontalement entre ces deux points.

2) Règle générale de hauteur

La hauteur des constructions, mesurée à partir du terrain naturel pris au centre d'emprise du bâtiment, est limitée à 9 mètres au faîtage et 7 mètres à l'égout de toiture.

3) Toutefois, une hauteur différente des normes ci-dessus, peut être admise, voire même imposée, dans les cas suivants :

- Lorsque les volumes bâtis contigus le justifient, en particulier dans le cas d'une recherche d'homogénéité architecturale par le maintien de la ligne de faîtage.
- En cas de reconstruction après sinistre

### **ARTICLE N 11 – ASPECT EXTÉRIEUR**

Par leur aspect extérieur, les constructions ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, des sites et des paysages naturels.

Elles respecteront les principes suivants :

- les annexes telles que garages, remises, celliers... ne devront être que le complément naturel de l'habitat. Elles seront réalisées avec des matériaux et un choix de coloris faisant un ensemble cohérent et harmonieux.
- Le nuancier déposé en Mairie servira pour le choix des teintes des toits, des murs et huisseries, ainsi que le cahier des recommandations architecturales.
- Les constructions et aménagements doivent respecter les continuités de façades existantes, orientations et niveaux de faîtage, ouvertures, alignements
- Tout pastiche d'une architecture étrangère à la région est interdit.

### Implantation et volume

Les talus en forme de « taupinière » sont interdits.

La construction doit s'adapter à la topographie naturelle du terrain et la perturber le moins possible. Les talus artificiels doivent être conçus de sorte que leur pente ne soit pas trop forte par rapport à la pente naturelle du terrain.

La répartition des niveaux doit être en concordance avec la pente naturelle du terrain.

La ligne principale du faîtage doit être parallèle à la plus grande dimension du bâtiment.

### Toitures

Les constructions seront recouvertes de toits dont la pente sera comprise entre 30 et 40% au dessus de l'horizontale. Les toitures terrasse sont interdites sauf comme élément restreint de liaison.

Les toitures à un pan sont interdites. Le volume général des toitures sera conçu dans l'esprit des toitures régionales traditionnelles.

Les couvertures en matériaux ayant l'aspect de fibro ciment, bardeaux d'asphalte, tôle acier, tôle alu, chaume et autres matériaux, non adaptés au lieu et au caractère de la zone, sont interdites.

### Éléments de surface

Les matériaux de couverture, les enduits, les ouvertures, les menuiseries et huisseries extérieures doivent être déterminées en tenant compte de leur environnement bâti.

Les matériaux doivent être utilisés selon leurs propres qualités, en excluant les imitations et les effets d'inachevé. Les murs en matériaux destinés à être enduits doivent l'être. Les murs en pierre peuvent être laissés apparents lorsque la maçonnerie est de qualité.

Les teintes d'enduits, de menuiseries et de couverture doivent être en harmonie avec leur environnement et conforme au nuancier déposé en Mairie..

### Clôtures

Les clôtures séparatives doivent être constituées d'une haie végétale incluant ou non un grillage ou une grille. La hauteur totale des ouvrages de clôture ne doit pas dépasser 1,80 mètres, dont un éventuel muret plein de 0,5 mètres maximum, sauf cas de gêne à la visibilité aux carrefours notamment pour les pans coupés, indiqués sur le plan des alignements ou la hauteur maximale est limitée à 1 mètre.

Dans le contexte de la tradition locale, des murs de clôture d'une hauteur maximale de 2,5 mètres peuvent être édifiés s'ils sont en continuité avec le maillage traditionnel.

Les supports de coffret électrique, boîte à lettre, commandes d'accès doivent être intégrés au dispositif de clôture.

Toute clôture de type provisoire en « canisse », en toile de plastique, palissade en bois, ne peut-être que transitoire, le temps que pousse la haie végétale.

### Recherche architecturale d'ensemble

Toutefois, dans le cas où une recherche architecturale d'ensemble n'est pas entièrement conforme aux règles ci-dessus, l'aspect des constructions peut être examiné sur le seul critère de la concordance avec le caractère général du site.

### Dispositions particulières aux bâtiments existants

En cas de réhabilitation, d'aménagement ou d'extension mesurée d'un bâtiment existant qui ne respecterait pas les règles énoncées ci-dessus, il peut être dérogé à celles-ci à condition que la typologie d'implantation, de forme et de matériaux du bâtiment existant soit respectée.

### Recherche architecture bioclimatique

Dans le cas d'un projet mettant en œuvre des techniques relevant de la bioclimatique ou permettant d'atteindre de hautes performances énergétiques ou l'utilisation d'énergie renouvelable, les règles sur l'aspect des constructions peuvent être assouplie dans la mesure où il n'est pas possible de les respecter pour des raisons de mise en œuvre de ces techniques . Le demandeur ou l'auteur du projet doit aussi justifier de la cohérence de la recherche architecturale par rapport au caractère général du site.

## ARTICLE N 12 – STATIONNEMENTS

Le stationnement des véhicules automobiles ou des deux roues correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou de desserte collective.

Les places de stationnement peuvent être situées à l'intérieur ou à l'extérieur des constructions.

1) Il est exigé a minimum :

- pour les constructions à usage d'habitation, en cas de création de logement : 2 places par logements
- pour les constructions à usage hôtelier et de restauration : 1 place par tranche de 1 chambre, 1 place pour 4 places de restaurant
- pour les constructions à usage de commerce : 1 place par 40 m<sup>2</sup> de surface de plancher
- pour les constructions à usage artisanal : 1 place pour 2 emplois
- pour les constructions à usage de bureaux et services destinés à abriter du personnel : 1 place par 20 m<sup>2</sup> de surface de plancher

2) Modalités d'application

La règle applicable aux constructions ou aux établissements non prévus ci-dessus est celle prévue pour les cas auxquels ils sont le plus directement assimilables.

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur est autorisé à aménager sur un autre terrain situé à moins de 300 m du premier les surfaces de stationnement qui lui font défaut à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise les dites places. Il peut être tenu quitte de ses obligations lorsqu'il est fait application de l'article L 421.3 (alinéa 3, 4 et 5) du Code de l'Urbanisme.

### **ARTICLE N 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

L'implantation des constructions et l'aménagement des espaces libres doivent être étudiés de manière à conserver les plantations existantes de qualité. En particulier, on veillera à préserver les haies existantes en long de l'emprise publique.

Pour tout aménagement, la simplicité de réalisation et le choix des essences locales sont recommandés.

Les espaces libres et les aires de stationnement doivent être plantés.

### **SECTION 3 – POSSIBILITÉS D'OCCUPATION DU SOL**

#### **ARTICLE N 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS**

Non réglementé.

## ANNEXES

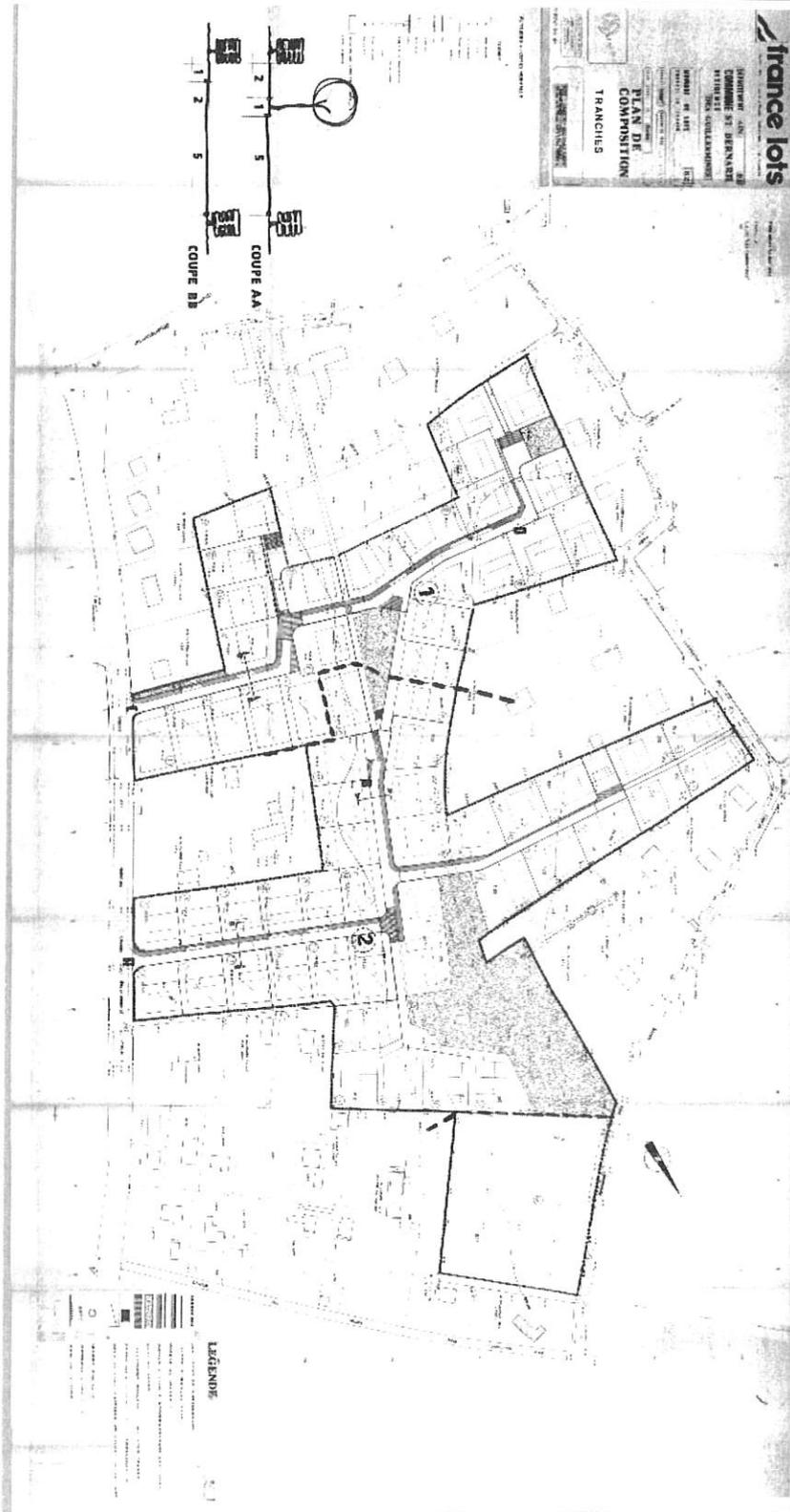


**ANNEXE 1 : NUANCIER**





**ANNEXE 2 : PLAN DE COMPOSITION – RESIDENCES DES  
GUILLERMINES**





## **ANNEXE 3 : DEFINITIONS**

**Ces définitions ont été mises à jour en juillet 2010, elles font références aux articles du code de l'urbanisme en vigueur à cette date.**

### **ANNEXE :**

Construction indépendante physiquement du corps principal d'un bâtiment mais constituant, sur un même tènement, un complément fonctionnel à ce bâtiment (ex. bûcher, abri de jardin, remise, garage individuel, ...).

### **CHANGEMENT DE DESTINATION :**

Il consiste à affecter au bâtiment existant une destination différente de celle qu'il avait au moment où les travaux sont envisagés.

Le changement de destination est considéré au regard des différentes utilisations prévues à l'article R123-9 du Code de l'Urbanisme (habitation, hébergement hôtelier, bureaux ou services, commerce, artisanat, industrie, exploitation agricole ou forestière, entrepôt, service public ou d'intérêt collectif). Les locaux annexes sont réputés avoir la même destination que le local principal.

Constitue un changement de destination contraire au statut de la zone, toute nouvelle destination visant à transformer le bâtiment pour un usage interdit dans la zone.

### **CLOTURE :**

Constitue une clôture, toute édification d'un ouvrage destiné à fermer un passage ou un espace. Elle est le plus souvent édifiée entre deux propriétés mais peut aussi parfois être en retrait de la limite entre ces propriétés (circ. du 26 juillet 1986). Si elle n'est pas nécessaire à l'activité agricole ou forestière, elle peut être subordonnée à la déclaration préalable.

### **COEFFICIENT D'EMPRISE AU SOL (C.E.S.) :**

Rapport entre la surface de terrain occupée par une construction et la surface totale du terrain sur laquelle elle est implantée.

### **CONSTRUCTIONS A USAGE D'EQUIPEMENT COLLECTIF :**

Il s'agit des constructions publiques (scolaires, sociaux, sanitaires, culturels, etc...) ainsi que des constructions privées de même nature.

### **EMPRISE AU SOL :**

Il s'agit de la surface de terrain occupée par une construction.

### **ESPACE BOISE CLASSE :**

Voir annexe 2 du présent règlement

### **EMPLACEMENT RESERVE :**

Voir annexe 3 du présent règlement

### **EXTENSION :**

Tous travaux ayant pour effet de modifier le volume existant par addition contiguë ou surélévation.

**IMPASSE :**

Voie disposant d'un seul accès sur une voie ouverte à la circulation publique.

**OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL NECESSAIRES AU SERVICES PUBLICS OU D'INTERET COLLECTIF**

Il s'agit de tous les ouvrages et installations édifiés pour répondre à une mission de services publics (transport - enseignement et recherche - action sociale - ouvrage spécial - santé - culture et loisirs).

**SURFACE HORS OEUVRE BRUTE :**

Totalité des surfaces de plancher pour chaque niveau d'une construction calculées à partir du nu extérieur des murs, y compris les combles et sous-sols, aménageables ou non, les balcons, les loggias et toitures-terrasses.

**SURFACE HORS OEUVRE NETTE :**

C'est la somme des surfaces de plancher de chaque niveau de la construction (calculées à partir du nu extérieur des murs de façade, au niveau supérieur du plancher) sur laquelle on opère un certain nombre de déductions concernant notamment des surfaces considérées comme non utilisables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial.

Cette surface sert de base à la fois au calcul du coefficient d'occupation des sols et à la taxe locale d'équipement.

**TENEMENT :**

Unité foncière d'un seul tenant, quel que soit le nombre de parcelles cadastrales la constituant.