

COMMUNE DE SEURRE

Plan Local d'Urbanisme



3

Règlement

- PLU approuvé le 20 mars 2007
- PLU modifié le 28 février 2008
- PLU modifié le 26 mars 2009
- Modification simplifiée approuvée le 25 mars 2010
- PLU modifié le 16 décembre 2010
- Révision simplifiée approuvée le 26 janvier 2012

SOMMAIRE

TITRE I : Dispositions générales

TITRE II : Dispositions applicables aux zones urbaines

TITRE III : Dispositions applicables aux zones naturelles ou non équipées

DISPOSITIONS GENERALES

Article 1 - Champ d'application territorial du plan

Le présent règlement s'applique au territoire de la commune de SEURRE.

Article 2 - Portée respective du règlement à l'égard d'autres législations relatives à l'occupation des sols

1 - Les règles de ce plan d'occupation des sols se substituent à celles énoncées à l'article R 111-1 du code de l'urbanisme : R 111-3, R 111-5 à R 111-14, R 111-16 à R 111-20 et R 111-22 à R 111-24 qui ne sont pas applicables dans les territoires dotés d'un plan local d'urbanisme.

Seuls les articles suivants sont d'ordre public :

Article R 111-2 : « Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, des ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations.

Article R 111-4 : « Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature, par sa localisation et ses caractéristiques, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.

Article R 111-15 : « Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable doit respecter les préoccupations d'environnement définies aux articles L 110-1 et L 110-2 du code de l'environnement. Le projet peut n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si, par son importance, sa situation ou sa destination, il est de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement.

Article R 111-21 Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

2 — Sont en outre applicables les articles L. 111-9, L. 111-10 et L. 421-4 du code de l'urbanisme qui stipulent que :

Article L. 111-9 : « L'autorité compétente peut surseoir à statuer dans les conditions définies à l'article L. 111-8 dès la date d'ouverture de l'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique d'une opération, sur les demandes d'autorisation concernant des travaux, constructions ou installations à réaliser sur des terrains devant être compris dans cette opération».

Article L. 111-10 : «Lorsque des travaux, des constructions ou des installations sont susceptibles de compromettre ou de rendre plus onéreuse l'exécution de travaux publics, le sursis à statuer peut être opposé, dans les conditions définies à l'article L. 111-8, dès lors que la mise à l'étude d'un projet de travaux publics a été prise en considération par l'autorité compétente et que les terrains affectés par ce projet ont été délimités.

L'autorité compétente peut surseoir à statuer, dans les mêmes conditions, sur les demandes d'autorisation concernant des travaux, constructions ou installations susceptibles de compromettre ou de rendre plus onéreuse la réalisation d'une opération d'aménagement qui a été prise en considération par le conseil municipal ou par l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale compétent, ou dans le périmètre des opérations d'intérêt national, par le représentant de l'Etat dans le département. La délibération du conseil municipal ou de l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale ou l'arrêté de l'autorité administrative qui prend en considération le projet d'aménagement délimite les terrains concernés.

Le sursis à statuer ne peut être prononcé que si l'acte décidant la prise en considération a été publié avant le dépôt de la demande d'autorisation.

La décision de prise en considération cesse de produire effet si, dans un délai de dix ans à compter de son entrée en vigueur, l'exécution des travaux publics ou la réalisation de l'opération d'aménagement n'a pas été engagée».

3 - S'ajoutent aux règles propres du plan d'occupation des sols les prescriptions prises au titre des législations spécifiques concernant les servitudes d'utilité publique affectant l'occupation ou l'utilisation du sol.

Article 3 — Division du territoire en zones

Le territoire couvert par le plan d'occupation des sols est divisé en zones urbaines et en zones naturelles.

1 - Les ZONES URBAINES auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre II, couvrent le territoire déjà construit, ainsi que les terrains équipés ou qui le seront à court terme, et comprennent :

- La zone UA zone d'habitat et d'activités commerciales à caractère ancien.
- La zone UB zone proche du centre, de bâti dense et activités diverses.
- La zone UC essentiellement pavillonnaire,
- La zone UE, zone d'industrie ou à nuisances, zone d'activité économique.

2 - Les ZONES NATURELLES équipées ou non, auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre III, comprennent :

- La zone 1AU zone où l'urbanisation est prévue à court terme.
- La zone 2AU où l'urbanisation est prévue à long terme.
- La zone A : zone à protéger pour l'agriculture.
- La zone N : zone naturelle.

Les EMPLACEMENTS RESERVES aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts publics, repérés sur le plan.

Article 4 — Adaptations mineures

Les adaptations mineures dérogeant à l'application stricte d'une des règles 3 à 13 des règlements de zones, rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des par celles ou le caractère des constructions avoisinantes font l'objet d'un avis motivé du maire.

Ces adaptations sont accordées dans les formes et suivant la procédure définies par la réglementation en vigueur.

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

ARTICLE 5 - Aménagements apportés aux règles relatives à l'implantation par rapport aux voies, aux limites séparatives, à la hauteur et à la densité pour certaines constructions

Les règles d'implantation par rapport aux voies indiquées aux articles 6 et 7 du règlement des zones ne sont pas applicables aux ouvrages (postes de transformation, de répartition, etc., postes de détente, gaz, autocommutateurs, clôtures, abris bus, etc.) dont la construction est envisagée par les services publics, ou les opérateurs privés intervenant dans le domaine des télécommunications (E.D.F., G.D.F., Télécommunication., T.D.F., S.F.R., services de voirie.....).

Les règles de hauteur indiquées aux articles 10 du règlement des zones ne sont pas applicables aux équipements publics d'infrastructure lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent (ex. château d'eau ...).

Les règles de densité indiquées aux articles 14 du règlement des zones ne s'appliquent pas aux constructions de bâtiments publics scolaires, sanitaires ou hospitaliers, aux équipements d'infrastructure.

ARTICLE 6 - Constructions existantes

Sauf stipulation particulière les travaux sur bâtiment existant (aménagement ou extension de bâtiment existant) sont soumis aux mêmes règles que les constructions et autres autorisations.

Lorsqu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme à un ou plusieurs articles du règlement applicable à la zone, l'autorisation, par exception au règlement ci-après, peut être accordée pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de ces immeubles avec lesdits articles, ou qui sont sans effet à leur égard (sous réserve évidemment de conformité aux autres articles du règlement et aux autres dispositions éventuellement applicables à la zone).

Les travaux qui aggraveraient la non-conformité de ces immeubles avec lesdits articles ne sont pas autorisés.

(Ces dispositions résolvent la question des travaux sur les bâtiments existants qui seraient en dérogation avec les règles édictées par le P.L.U. Il ne faut pas en effet que toute opération soit impossible sur ces immeubles au motif qu'ils sont en situation dérogatoire, et que le permis de construire portant sur certains travaux les concernant ne puisse être délivré en raison de cette situation).

La reconstruction après sinistre ou sur ruines existantes est soumise aux mêmes règles que les constructions neuves, sauf dispositions particulières édictées à l'article 1 des zones.

ARTICLE 8 – Vestiges archéologiques

En application de l'article L 531-14 du code du patrimoine, les découvertes de vestiges archéologiques faites fortuitement à l'occasion de travaux quelconques doivent être immédiatement signalées au Maire de la Commune, lequel prévient la DRAC/ Service régional de l'archéologie.

Le décret n°2004-490 est relatif aux procédures administratives et financières en matière d'archéologie préventive prises en application du titre II du livre V du Code du Patrimoine.

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

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

TITRE II

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

Avvertissement : on rappellera que les dispositions générales du présent règlement (titre 1) s'appliquent à la zone.

CARACTERE DE LA ZONE

Principalement affectée à l'habitation, aux activités commerciales et aux services, cette zone, relativement dense, à caractère ancien (où les bâtiments sont généralement construits en ordre continu), peut accueillir des constructions ayant cette destination et leurs annexes, ainsi que celles abritant des activités qui sont compatibles avec l'habitation, qui en sont le complément naturel et qui concourent à l'équipement de la commune.

La zone UA est concernée par les zones inondables de la Saône représentées sur les documents graphiques par une trame spéciale UAi. Les terrains concernés sont soumis aux servitudes d'utilité publique du PPRI approuvé par M. le Préfet.

Un secteur UAa est également mis en évidence. Il concerne le principal alignement commercial et de services à la population dans le centre ville.

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

Article UA 1- Types d'occupation ou d'utilisation du sol interdits

Dans les zones inondables s'appliquent les dispositions particulières prévues dans le règlement du PPRI.

Sont interdits :

- 1.1 — Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation.
- 1.2 — Les constructions à usage d'entrepôts commerciaux.
- 1.3 — Les constructions nouvelles destinées au logement des récoltes, des animaux et du matériel agricole.
- 1.4 — Les terrains affectés à l'implantation d'habitations légères de loisirs.
- 1.5 — Les camps d'accueil pour tentes et caravanes.
- 1.6 — Les parcs d'attractions ouverts au public.
- 1.7 — Les dépôts de véhicules désaffectés.
- 1.8 — Les terrains affectés au garage collectif de caravanes.
- 1.9 — Les carrières.
- 1-10- Les changements de destination des commerces ou locaux artisanaux, des bureaux ou des services, installés en rez-de-chaussée du secteur UAa.

ARTICLE UA 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Dans les zones inondables s'appliquent les dispositions particulières prévues dans le règlement du PPRI.

Sont admis sous conditions :

2.1 - Les constructions à usage d'activités économiques seulement si elles sont compatibles avec l'environnement d'un quartier d'habitation et à l'exclusion des constructions à usage de commerce de détail dont la surface de vente dépasse 300 m².

2.2 - Les lotissements seulement s'ils sont à usage d'habitation.

2.3 - Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration seulement si elles consistent en activités compatibles avec l'environnement d'un quartier d'habitation.

SECTION 2 — CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article UA3 — Accès et voirie

Toute demande d'accès doit faire l'objet d'une consultation du service gestionnaire de la voie.

1 – Accès :

1.1 — Les caractéristiques des accès charretiers doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte, de protection civile, de défense contre l'incendie, etc...

1.2 — Si les constructions projetées, publiques ou privées, sont destinées à recevoir du public, elles doivent comporter des accès réservés aux piétons, indépendants des accès des véhicules. Ces accès pour piétons doivent être munis de dispositifs rendant ces constructions accessibles aux handicapés physiques.

2 – Voirie :

Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche des véhicules de lutte contre l'incendie, aux engins d'enlèvement des ordures ménagères.

Article UA4 — Desserte par les réseaux

1 - Eau

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, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

2 - Assainissement

2.1 - Eaux usées

Toute construction occasionnant des rejets d'eaux et matières usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement d'eaux usées par un dispositif d'évacuation efficace, conformément à la réglementation en vigueur.

2.2 - Eaux pluviales

Les eaux pluviales devront être recueillies sur le terrain.

Par exception, lorsque le réseau public recueillant les eaux pluviales existe et lorsque le terrain de par sa nature ne permet pas le recueil de ces eaux, celles-ci pourront être rejetées dans le réseau public. Le débit maximum sera de 10 l/sec/ha sauf s'il existe un dispositif public de rétention de l'eau pour la zone.

Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

3 - Autres réseaux EDF et Télécommunication

La mise en souterrain des lignes de télécommunications et des lignes électriques basse tension ainsi que de leurs branchements sera imposée jusqu'en pied de façade.

4- Ordures ménagères :

Toute opération d'habitat collectif, ou semi-collectif, doit être dotée d'emplacements spécialisés dimensionnés à l'opération réalisée afin de recevoir les conteneurs d'ordures ménagères y compris pour la collecte sélective.

Article UA5 — Caractéristiques des terrains

Aucune prescription n'est imposée en ce qui concerne la surface et la forme des terrains.

Article UA6 — Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions peuvent s'implanter à l'alignement ou selon un retrait compatible avec la bonne ordonnance des constructions voisines.

Article UA7 — Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 4 m.

Article UA8 — Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Sans disposition particulière.

Article UA9 — Emprise au sol

Sans disposition particulière.

Article UA10 — Hauteur des constructions

1 - La hauteur d'une construction est mesurée à partir du sol existant avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement nécessaire pour la réalisation du projet jusqu'au niveau de la sablière ou de l'acrotère, ouvrages techniques et autres superstructures exclus.

2 - La hauteur d'une construction ne doit pas excéder 10 m. Toutefois en cas de construction en ordre continu ou semi-continu, la hauteur doit être égale, à un mètre près en plus ou en moins, à la hauteur des mêmes éléments des bâtiments les plus proches.

3- Sous réserve des dispositions particulières du PPRI le niveau fini des pièces principales sera situé au plus à 0,30 m au-dessus du trottoir pour les constructions à l'alignement ou en retrait de 6 m au plus, et de celui du terrain non remanié dans les autres cas.

Article UA11 - Aspect extérieur

La qualité architecturale ne résulte pas de dispositions réglementaires.

Il est rappelé que l'article R 111-21 du code de l'urbanisme est d'ordre public. Il reste applicable en présence d'un PLU :

“Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales”.

1- Généralité

Tout travail exécuté sur un bâtiment faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L 123-1.7° doivent être conçus en évitant toute dénaturation des caractéristiques constituant son intérêt esthétique. En outre, les projets situés à proximité immédiate du bâtiment ainsi protégé doivent être élaborés dans la perspective d'une mise en valeur de ce patrimoine (voir en annexe).

Les constructions de caractère architectural, pittoresque ou historique reconnu, repérées sur le plan, seront restaurées et adaptées dans l'esprit de leur époque d'origine ou principale. Les autres constructions respecteront les caractères traditionnels dominants en matière de formes et pentes de toitures, percements, teintes et matériaux.

Sont toutefois interdit tout pastiche d'architecture pseudo-régionale, ainsi que les éléments notoirement étrangers à la région.

Des dispositions différentes seront possibles lorsqu'elles résulteront d'une création attestant d'un réel dialogue architectural entre le projet et son environnement.

L'aspect des constructions qui, par leur surface ou leur volume, ne peuvent s'assimiler à des bâtiments traditionnels (bâtiments agricoles, hangars, salle des fêtes,...) devra, par le jeu des formes, les techniques et les matériaux, exprimer une recherche traduisant de manière esthétique leur caractère fonctionnel et assurant leur bonne intégration au cadre bâti.

Les éléments se rapportant au commerce (devantures de magasins et leurs enseignes) doivent être intégrés dans la composition architecturale des bâtiments sans porter atteinte, par leurs dimensions, leurs couleurs ou les matériaux employés, au caractère de l'environnement.

Le niveau du rez-de-chaussée et les remblais éventuels devront être à +0,50 m maximum du terrain naturel avant travaux. Si le parti architectural ou une contrainte technique impose un remblai plus important, celui-ci sera traité avec de murets de soutènement et non par la création d'une butte de terre.

Morphologie des constructions : les constructions devront suivre un plan de trame sensiblement orthogonale, sous réserve de l'irrégularité de la forme du parcellaire, avec une volumétrie simple et ramassée.

2-Toitures

Forme des toitures

Les toitures seront à deux pans, ou en combinaison de toitures à deux pans. Leur pente reprendra la dominante de celle des bâtiments voisins.

Les toitures à un seul versant sur volume isolé ne sont autorisées que pour les appentis et annexes. Néanmoins, elles peuvent être admises en cas d'extension de bâtiments principaux, ou si elles entrent dans la composition d'un ensemble de toitures décalées.

Les toitures-terrasses sont interdites pour les bâtiments principaux ; elles sont admises comme liaison entre toitures.

Pour les ouvrages d'intérêt général, tout type de couverture peut être admis après examen en fonction de la construction afin d'obtenir une meilleure intégration dans le site.

Matériaux de couverture

Sauf impossibilité technique, les bâtiments actuellement couverts en tuiles plates traditionnelles (65 / m²) ou en ardoises conserveront ou reprendront ce matériau.

Les autres bâtiments seront couverts :

En tuiles plates traditionnelles de tons vieillis nuancés

En tuiles plates à grand format de tons vieillis nuancés

En tuiles à emboîtement (14 / m²) minimum de tons vieillis nuancés

Pour les toitures à faible pente, en matériaux colorés mats d'aspect proche des précédents.

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

Percements

Sont autorisés (voir les explications en annexe et les fiches d'orientation du SDAP):

Les lucarnes traditionnelles en bas de toiture, correspondant au caractère du bâtiment

Les châssis fonte dits vasistas à condition qu'ils ne soient pas visibles de l'espace public.

Les tuiles de verre

Les châssis rampants modernes lorsqu'ils n'influencent pas sur la perception des toitures depuis les voies ouvertes au public.

Les baies intégrées à la pente du toit sans saillies sous réserve :

- que leur superficie n'excède pas 5 pour cent de la surface du pan de toiture,

- qu'elles soient réparties régulièrement sur la toiture (interdites sur les croupes)

- qu'elles ne soient pas visibles de la rue.

Les fenêtres seront à un seul vantail ou traditionnelles. Les jambages, linteaux et encadrements de fenêtres en pierre devront rester apparents ; les enduits sont arrêtés régulièrement sur leur pourtour. Dans les autres cas, les encadrements seront soulignés par une finition différente de celle de la façade.

3-Menuiseries

Les nouveaux percements seront proportionnés de manière à recevoir des menuiseries en harmonie avec les existantes.

Les volets seront :

soit pleins à traverses sans écharpes,

soit persiennés,

soit intérieurs à panneaux.

Pour les constructions neuves, les volets roulants sont admis sous réserve que le coffre soit masqué et que les glissières soient en retrait de 15 cm minimum par rapport au nu de la façade.

Les teintes seront choisies dans les palettes traditionnelles, à savoir :

couleurs adoucies par du beige ou du gris pour les menuiseries, volets,...

idem ou tons plus sombres pour les portes et portails.

Le blanc pur ou cassé et les tons du bois naturel sont interdits.

4-Façades

Les maisons anciennes devront être remises en état et restaurées, en respectant les dispositions originelles, en conservant ou restituant les éléments tels que pierres taillées, menuiseries, ferronneries... et en utilisant les matériaux d'origine ou des matériaux similaires.

Une façade sera considérée comme un élément d'un tout (rue, quartier, cour commune, place...) dans lequel elle répond aux autres façades (recherche d'unité, d'identité, de diversité mesurée...).

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

Les autres murs peuvent être enduits ou jointoyés à fleur (enduit dit à pierre vue, joints dits beurrés).

Les bardages seront réalisés :

- en bois naturel ou traité de ton sombre,
- en éléments nervurés d'aspect proche du précédent.

Toute construction comportant des équipements de production d'énergie renouvelable pourra déroger à certains des alinéas ci-dessus de façon à ne pas limiter les possibilités de réalisation spécifiques telles que serres, vérandas, bow-windows (ou oriel), terrasses vertes, capteurs solaires, etc. et notamment les toitures-terrasses lorsque celles-ci sont végétalisées.

5-Clôtures

Les clôtures sur espace public permettent d'assurer la continuité de l'alignement bâti et la liaison visuelle entre deux constructions non continues.

Les murs séparatifs en pierre ou enduits devront être traités dans le même esprit que la façade principale.

Les murs de clôture en pierre montée à sec conserveront cet aspect.

Des adaptations mineures, telles que déplacement ou ouverture de porte ou portail, sont toutefois possibles en reprenant les dispositifs adaptés au caractère de l'ouvrage.

A moins qu'elles ne répondent à des nécessités résultant de la nature ou du caractère des constructions édifiées sur le terrain, les clôtures doivent être simples. Elles seront constituées :

- soit par un mur en pierre ou maçonné, d'une hauteur minimum de 1,30 m,
- soit par une grille ou tout autre dispositif à claire-voie surmontant un muret d'une hauteur maximum de 0,60 m de même nature que le bâtiment principal, doublé ou non d'une haie vive,
- soit par un grillage surmontant un muret d'une hauteur maximum de 0,20 m, doublé éventuellement d'une haie vive d'espèces locales à port libre.

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

Les portails seront réalisés soit en bois, soit en ferronnerie pleine ou à barreaudage vertical.

6-Bâtiments identifiés au PLU

Tout travaux exécuté sur un bâtiment faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L 123-1-7 doit être conçu en évitant toute dénaturation des caractéristiques constituant son intérêt esthétique. En outre, les projets situés à proximité immédiate du bâtiment ainsi protégé doivent être élaborés dans la perspective d'une mise en valeur de ce patrimoine.

Article UA12 — Stationnement des véhicules

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 surfaces, déterminées conformément aux règles ci-dessous énoncées, ne sont susceptibles d'aucun changement d'affectation.

- Il est exigé au minimum :

Pour les constructions à usage d'habitation : 2 places par logement sous réserve de l'application de l'article L 123 1-3 du code de l'urbanisme (1 aire de stationnement maximum par logement lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat).

Pour les constructions et installations à usage de bureaux et services : 1 place pour 25 m² de surface hors œuvre nette.

Pour les constructions à usage commercial ou artisanal : 1 place pour 30 m² de surface hors œuvre nette.

Pour les restaurants : une place par 10 m² de salle de restaurant et/ou café-bar.

Pour les hôtels : une place par chambre.

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, sont admises les possibilités suivantes (voir article L 123-1-2 du code de l'urbanisme) :

- l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération.
Le constructeur doit alors apporter la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places dans les délais de mise en service des constructions.
- l'acquisition de places dans un parc privé de stationnement pour les places de stationnement qu'il ne peut réaliser lui-même,
- le versement de la participation prévue à l'article L 123-1-2 du Code de l'Urbanisme qui dispense en tout ou partie d'aménager des places de stationnement.

Tout m² commencé implique la réalisation d'une place entière.

Article UA13 — Espaces libres et plantations — Espaces boisés classés Espaces boisés classés

Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions des articles L.130-1 à L.130-5 et R.130-1 et suivants du code de l'urbanisme.

SECTION 3 — POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article UA14 — Coefficient d'occupation du sol (C.O.S.)

Non déterminé.

Avvertissement : on rappellera que les dispositions générales du présent règlement (titre 1) s'appliquent à la zone.

CARACTERE DE LA ZONE

Principalement affectée à l'habitation, cette zone, de forte densité, peut accueillir des constructions ayant cette destination et leurs annexes, ainsi que celles abritant des activités qui sont compatibles avec l'habitation, qui en sont le complément naturel et qui concourent à l'équipement de la commune.

La zone UB est concernée par les zones inondables de la Saône représentées sur les documents graphiques par une trame spéciale UB_i. Les terrains concernés sont soumis aux servitudes d'utilité publique du PPRI approuvé par M. le Préfet.

Le secteur UB_a est concerné par des immeubles de grande hauteur.

Le secteur UB_r recouvre les emprises de l'ancienne usine TPC. Le site a fait l'objet d'un dossier de dépollution. L'attention des promoteurs est attirée sur l'intérêt de vérifier, en fonction des constructions envisagées, la non-nocivité du site.

Le permis de démolir est institué dans le secteur UB_r.

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

Article UB1 — Types d'occupation ou d'utilisation du sol interdits

1 - Sont interdits

- 1.1 - Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation.
- 1.2 - Les constructions à usage d'entrepôts commerciaux.
- 1.3 - Les constructions nouvelles destinées au logement des récoltes, des animaux et du matériel agricole.
- 1.4 - Les terrains affectés à l'implantation d'habitations légères de loisirs.
- 1.5 - Les camps d'accueil pour tentes et caravanes.
- 1.6 - Les parcs d'attractions ouverts au public.
- 1.7 - Les dépôts de véhicules désaffectés.
- 1 - Les terrains affectés au garage collectif de caravanes.
- 1.9 - Les carrières.

ARTICLE UB 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Sous réserve des dispositions particulières qui s'appliquent dans la zone inondable figurant sur les documents graphique et décrites dans le règlement du PPRI, sont admis sous conditions :

- 2.1 - Les constructions à usage d'activités économiques seulement si elles sont compatibles avec l'environnement d'un quartier d'habitation,
- 2.2 - Les lotissements seulement s'ils sont à usage d'habitation.
- 2.3 - Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration seulement si elles consistent en activités compatibles avec l'environnement d'un quartier d'habitation.
- 2.4- Dans le secteur UB_r, l'implantation de zones d'habitat sur l'ancien site TPC est compatible avec les seuils de dépollution inférieurs à 100 mg/kg de plomb.
- 2.5 Les coupes et abattages d'arbres dans les espaces boisés classés au titre de l'article L 130-1 du code de l'urbanisme et figurant comme tels aux documents graphiques sont soumis à la déclaration préalable prévue par l'article L 421-24.
- 2.6 Les extensions mesurées des constructions destinées au logement des récoltes et du matériel agricole seulement si elles sont compatibles avec l'environnement d'un quartier d'habitation.

SECTION 2 — CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article UB3 — Accès et voirie

1 - Accès

1.1 - Toute demande d'accès doit faire l'objet d'une consultation du service gestionnaire de la voie.

1.2 - Chaque fonds ne disposera en principe que d'un seul accès charretier sur les voies de desserte, sauf nécessité reconnue en raison de l'importance et de la nature du programme ou de considérations de sécurité.

1.3 - Les caractéristiques des accès charretiers doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte, de protection civile, de brancardage, de défense contre l'incendie, de ramassage des ordures ménagères, etc...

1.4 - Les accès charretiers doivent être adaptés à la nature et à l'importance du programme et disposés de façon à ne pas nuire, ni à la sécurité, ni à la commodité de la circulation.

2 - Voirie

2-1 Les terrains doivent être desservis par des voies, publiques ou privées, dans des conditions répondant à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles qui y sont édifiés, notamment en ce qui concerne la sécurité et la commodité de la circulation et des accès et des moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie.

2-2 Les voies en impasse doivent être aménagées de manière à ce que les véhicules de déneigement, de collecte des déchets puissent faire demi-tour.

Article UB4 — Desserte par les réseaux

1 - Eau

Toute construction qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristique suffisante, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

2 – Assainissement des eaux usées

a) – Toute construction occasionnant des rejets d'eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement d'eaux usées conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

b) - à l'exception des effluents rejetés et compatibles avec le mode de traitement, et sous réserve d'une convention de rejet avec le gestionnaire du réseau, l'évacuation des eaux industrielles dans le système public d'assainissement est interdite.

3 – Assainissement des eaux pluviales et de ruissellement

Les eaux pluviales devront être recueillies sur le terrain.

Par exception, lorsque le réseau public recueillant les eaux pluviales existe et lorsque le terrain de par sa nature ne permet pas le recueil de ces eaux, celles-ci pourront être rejetées dans le réseau public. Le débit maximum sera de 10 l/sec/ha sauf s'il existe un dispositif public de rétention de l'eau pour la zone.

Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

4- Electricité et téléphone

Les extensions, branchements et raccordement d'électricité et de téléphone doivent être réalisés dans le respect de l'environnement et de la qualité esthétique des lieux, et dans les conditions les moins dommageables pour les propriétés privées et le domaine public.

Article UB5 - Caractéristiques des terrains

Aucune prescription n'est imposée en ce qui concerne la surface et la forme des terrains.

Article UB6 — Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

1 - L'implantation à l'alignement est obligatoire lorsqu'il résulte d'un état de fait, c'est-à-dire, lorsque le bâtiment s'inscrit dans un ensemble de bâtiments ainsi implantés.

Toutefois, les piscines doivent respecter un recul obligatoire de 4 mètres minimum.

2 - Dans le cas où la construction n'est pas implantée à l'alignement elle doit respecter un recul minimum de 4 mètres.

Ne sont pas pris en compte pour ce calcul :

- Les cheminées, ouvrages techniques et autres superstructures dépassant de la toiture.
- Toute saillie de moins de 1,20 m par rapport au nu du mur de façade.

Toutefois la reconstruction à l'identique peut être admise sur l'emprise des fondations antérieures.

Article UB7 — Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

1 - Sauf pour les pignons de maisons jumelées, en bande ou groupées, implantés en limite séparative, la distance comptée horizontalement entre tout point du bâtiment, de la piscine ou de l'installation et le point le plus proche de la limite séparative, ne peut être inférieure à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points ($D > H/2$) et doit être au moins égale à 4 mètres.

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

- elles s'appuient sur des constructions préexistantes, elles-mêmes édifiées en limite séparative et de même gabarit,
- elles constituent des annexes à l'habitation principale avec pour conditions :
 - * que leur hauteur hors toit, mesurée à partir du niveau du terrain voisin pris sur la limite, jusqu'au niveau de la sablière ou du bord supérieur de la terrasse ou de l'acrotère n'excède pas 3,20 m,
 - * qu'elles ne soient pas édifiées sur une longueur de plus de 15 m d'un seul tenant.

Article UB8 — Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Sans disposition particulière.

Article UB9 — Emprise au sol

Sans disposition particulière.

Article UB10 - Hauteur des constructions

Les reconstructions à l'identique après sinistre des bâtiments existants sont autorisées.

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement nécessaire pour la réalisation du projet jusqu'à l'égout des toitures.

La hauteur des constructions ne doit pas excéder :

- 3 niveaux ou 9 mètres (non compris les combles aménagés avec un encuvement de 1 m environ), soit R+2+C ;
- 4 niveaux ou 12 mètres (non compris les combles aménagés avec un encuvement de 1 m environ) soit R +3 +C dans le secteur UBa.

Toutefois :

- dans le cas de combles aménagés, il ne sera autorisé qu'un seul niveau dans les combles.
- dans le cas de constructions en ordre continu ou semi-continu la hauteur à l'égout des toitures doit être égale, à un mètre près en plus ou en moins, à la hauteur respective des mêmes éléments des deux bâtiments les plus proches.

Article UB11 - Aspect extérieur

1 - Principes

Les constructions y compris les annexes doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec l'architecture traditionnelle du pays, la tenue générale de l'agglomération et l'harmonie du paysage. Est notamment interdite toute architecture étrangère à la région.

2 - Toitures

2.1 - La couverture des bâtiments sera réalisée au moyen de toitures à deux ou quatre pans dont la pente reprendra la dominante de celle des bâtiments voisins, en tuiles de teinte terre cuite vieillie nuancée, plates ou mécaniques, (petit moule).

Sont interdites pour les bâtiments principaux, les toitures à faible pente, les toitures monopentes ou à pentes inégales.

(Sont autorisées pour les immeubles collectifs, les toitures-terrasses).

2.2 - Les ouvertures réalisées dans la toiture seront de préférence des lucarnes traditionnelles ou du type châssis. Les châssis fonte dits vasistas sont autorisés à condition qu'ils ne soient pas visibles de l'espace public.

3 - Clôtures

3.1 – Les clôtures doivent être d'aspect sobre, en concordance avec le paysage environnant et les usages locaux : couleur, matériaux, hauteurs.

3.2 – Les clôtures en panneaux d'éléments préfabriqués non revêtus sont interdites

3.3 - La hauteur totale des ouvrages de clôture ne doit pas dépasser 1,60 m.

4 - Matériaux et couleurs

4 -1 Sont interdits

- les imitations de matériaux, telles que fausses briques, faux pans de bois, etc...
- l'emploi à nu en parements extérieurs de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts, tels qu'agglomérés de ciment, briques creuses, etc...,
- l'emploi de couleurs criardes ou discordantes sur les murs, clôtures, menuiseries ou tout autre élément visible de la voie publique.

4.2 - Les enduits extérieurs doivent être constitués de préférence par un mélange de chaux et de sable de pays.

5 - Divers

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

5.2 - Les citernes de gaz ou de mazout doivent être entièrement dissimulées.

Toute construction comportant des équipements de production d'énergie renouvelable pourra déroger à certains des alinéas ci-dessus de façon à ne pas limiter les possibilités de réalisation spécifiques telles que serres, vérandas, bow-windows (ou oriel), terrasses vertes, capteurs solaires, etc. et notamment les toitures-terrasses lorsque celles-ci sont végétalisées.

6- Bâtiments identifiés au PLU

Tout travaux exécuté sur un bâtiment faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L 123-1-7 doit être conçu en évitant toute dénaturation des caractéristiques constituant son intérêt esthétique. En outre, les projets situés à proximité immédiat du bâtiment ainsi protégé doivent être élaborés dans la perspective d'une mise en valeur de ce patrimoine (voir en annexe).

Article UB12 — Stationnement des véhicules

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 surfaces, déterminées conformément aux règles ci-dessous énoncées, ne sont susceptibles d'aucun changement d'affectation.

- Il est exigé au minimum :

Pour les constructions à usage d'habitation : 2 places par logement sous réserve de l'application de l'article L 123 1-3 du code de l'urbanisme (1 aire de stationnement maximum par logement lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat).

Pour les constructions et installations à usage de bureaux et services : 1 place pour 25 m² de surface hors œuvre nette.

Pour les constructions à usage commercial ou artisanal : 1 place pour 30 m² de surface hors œuvre nette.

Pour les restaurants : une place par 10 m² de salle de restaurant et/ou café-bar.

Pour les hôtels : une place par chambre.

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, sont admises les possibilités suivantes (voir article L 123-1-2 du code de l'urbanisme) :

- l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération.
Le constructeur doit alors apporter la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places dans les délais de mise en service des constructions.
- l'acquisition de places dans un parc privé de stationnement pour les places de stationnement qu'il ne peut réaliser lui-même,

- le versement de la participation prévue à l'article L 123-1-2 du Code de l'Urbanisme qui dispense en tout ou partie d'aménager des places de stationnement.

Tout m² commencé implique la réalisation d'une place entière.

Article UB13 — Espaces libres et plantations

1 - Définition

Les espaces libres sont constitués des parties du sol non recouvertes de constructions. Ils peuvent faire l'objet d'un traitement végétal (espaces verts plantés d'arbres ou engazonnés), ou d'un traitement minéral (dallages, aires de circulation et de stationnement, aires de jeux, pièces d'eau ou piscines).

Entrent également dans les espaces libres, les couvertures des garages ou autres locaux enterrés, partiellement ou en totalité, si un sol artificiel accessible est reconstitué au dessus en continuité avec le sol naturel.

2 - Obligation de conserver ou de réaliser des espaces verts et des plantations

2.1 - Les plantations existantes seront maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

2.2 - Les espaces libres doivent être plantés à raison d'un arbre de haute tige ou de 4 arbustes par 100 m² de surface.

2.3 - La surface des espaces verts ne sera pas inférieure à 40 % de la surface totale du terrain.

2.4 - Les aires de stationnement aménagées en surface doivent être plantées d'au moins un arbre de haute tige pour 4 emplacements.

3- Dans les espaces repérés aux documents graphiques par une trame paysagère au titre de l'article L 123-1.7 sont admis les travaux ne compromettant pas le caractère de ces espaces, ceux nécessaires à l'accueil du public ou à l'entretien de ces espaces.

La suppression partielle de ces espaces doit être compensée par des plantations de qualité équivalente.

SECTION 3 — POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article UB14 — Coefficient d'occupation du sol (C.O.S).

Le coefficient d'occupation du sol n'est pas fixé.

Avertissement : on rappellera que les dispositions générales du présent règlement (titre 1) s'appliquent à la zone.

CARACTERE DE LA ZONE

Principalement affectée à l'habitation, cette zone d'extension de l'agglomération est presque exclusivement consacrée à l'habitat pavillonnaire.

Elle accueille également les activités qui sont compatibles avec l'habitation, qui en sont le complément naturel et qui concourent à l'équipement de la commune.

La zone UC est concernée par les zones inondables de la Saône représentées sur les documents graphiques par une trame spéciale. Les terrains concernés sont soumis aux servitudes d'utilité publique du PPRI approuvé par M. le Préfet.

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

Article UC1 — Types d'occupation ou d'utilisation du sol interdits

1 - Sont interdits

1.1 - Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation.

1.2 - Les constructions à usage d'entrepôts commerciaux.

1.3 - Les constructions nouvelles destinées au logement des récoltes et des animaux.

1.4 - Les dépôts de véhicules désaffectés.

1.5 - Les terrains affectés au garage collectif de caravanes.

1.6 - Les carrières.

ARTICLE UC 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Conditions particulières :

1 - Les constructions à usage d'activités économiques seulement si elles sont compatibles avec l'environnement d'un quartier d'habitation,

2 - Les lotissements seulement s'ils sont à usage d'habitation.

3 - Les extensions mesurées des constructions destinées au logement des récoltes et du matériel agricole seulement si elles sont compatibles avec l'environnement d'un quartier d'habitation.

4 - Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration seulement si elles consistent en activités compatibles avec l'environnement d'un quartier d'habitation.

5 - Les coupes et abattages d'arbres dans les espaces boisés classés au titre de l'article L 130-1 du code de l'urbanisme et figurant comme tels aux documents graphiques sont soumis à la déclaration préalable prévue par l'article L 421-24.

SECTION 2 — CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article UC3 - Accès et voirie

1 - Accès

1.1 - Toute demande d'accès doit faire l'objet d'une consultation du service gestionnaire de la voie.

1.2 - Chaque fonds ne disposera en principe que d'un seul accès charretier sur les voies de desserte, sauf nécessité reconnue en raison de l'importance et de la nature du programme ou de considérations de sécurité.

1.3 - Les caractéristiques des accès charretiers doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte, de protection civile, de brancardage, de défense contre l'incendie, de ramassage des ordures ménagères, etc...

1.4 - Les accès charretiers doivent être adaptés à la nature et à l'importance du programme et disposés de façon à ne pas nuire, ni à la sécurité, ni à la commodité de la circulation.

2 - Voirie

2-1 Les terrains doivent être desservis par des voies, publiques ou privées, dans des conditions répondant à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles qui y sont édifiés, notamment en ce qui concerne la sécurité et la commodité de la circulation et des accès et des moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie.

2-2 Les voies en impasse doivent être aménagées de manière à ce que les véhicules de déneigement, de collecte des déchets puissent faire demi-tour.

Article UC4 - Desserte par les réseaux

1 - Eau

Toute construction qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristique suffisante, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

2 – Assainissement des eaux usées

a) – Toute construction occasionnant des rejets d'eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement d'eaux usées conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

b) - à l'exception des effluents rejetés et compatibles avec le mode de traitement, et sous réserve d'une convention de rejet avec le gestionnaire du réseau, l'évacuation des eaux industrielles dans le système public d'assainissement est interdite.

3 – Assainissement des eaux pluviales et de ruissellement

Les eaux pluviales devront être recueillies sur le terrain.

Par exception, lorsque le réseau public recueillant les eaux pluviales existe et lorsque le terrain de par sa nature ne permet pas le recueil de ces eaux, celles-ci pourront être rejetées dans le réseau public. Le débit maximum sera de 10 l/sec/ha sauf s'il existe un dispositif public de rétention de l'eau pour la zone.

Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

4- Electricité et téléphone

Les extensions, branchements et raccordements d'électricité et de téléphone doivent être réalisés dans le respect de l'environnement et de la qualité esthétique des lieux, et dans les conditions les moins dommageables pour les propriétés privées et le domaine public.

Article UC5 - Caractéristiques des terrains

Non déterminées.

Article UC6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions peuvent s'implanter à l'alignement ou selon un retrait compatible avec la bonne ordonnance des constructions voisines.

Les constructions, les piscines doivent respecter un recul d'au moins 4 m par rapport à l'alignement.

Article UC7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

1 - Sauf pour les pignons de maisons jumelées, en bande ou groupées, implantés en limite séparative, la distance comptée horizontalement entre tout point du bâtiment, de la piscine ou de l'installation et le point le plus proche de la limite séparative, ne peut être inférieure à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points ($d > H$) et doit être au moins égale à 4 mètres.

Dans le cas de murs ou de toitures comportant des baies, la distance comptée horizontalement entre le niveau de la partie supérieure de la plus haute baie et le point le plus proche de la limite séparative ne peut être inférieure à la différence de niveau entre ces deux points ($d > H$) et doit être au moins égale à 4 m.

Ne sont pas pris en compte pour ce calcul

- les cheminées, ouvrages techniques et autres superstructures dépassant de la toiture.
- Toute saillie de moins de 1,20 m par rapport au mur de façade.

2 - Par ailleurs, les constructions annexes à l'habitation principale et les ouvrages publics peuvent jouxter la limite séparative à la double condition :

* que leur hauteur hors toit, mesurée à partir du niveau du sol naturel pris sur la limite séparative, n'excède pas 3,20 m,

* qu'elles ne soient pas édifiées sur une longueur de plus de 15 m d'un seul tenant.

Article UC8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Sans disposition particulière.

Article UC9 — Emprise au sol

Sans disposition particulière.

Article UC10 — Hauteur des constructions

Les reconstructions à l'identique après sinistre des bâtiments existants sont autorisées.
La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement nécessaire pour la réalisation du projet jusqu'à l'égout des toitures.

La hauteur des constructions ne doit pas excéder :

La hauteur des constructions ne doit pas excéder 2 niveaux ou 6 mètres, (non compris les combles aménagés avec un encuvement de 1 m environ), soit R+1+C ;

Toutefois :

- dans le cas de combles aménagés, il ne sera autorisé qu'un seul niveau dans les combles.
- la hauteur des abris de jardin et des bâtiments annexes à l'habitation principale ne devra pas dépasser 2,50 m.

Article UC11 — Aspect extérieur

1 - Principes

Les constructions y compris les annexes doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec l'architecture traditionnelle du pays, la tenue générale de l'agglomération et l'harmonie du paysage. Est notamment interdite toute architecture étrangère à la région.

2 - Toitures

2.1 - La couverture des bâtiments sera réalisée au moyen de toitures à deux ou quatre pans dont la pente reprendra la dominante de celle des bâtiments voisins, en tuiles de teinte terre cuite vieillie nuancée, plates ou mécaniques, (petit moule).

Sont interdites pour les bâtiments principaux, les toitures à faible pente, les toitures monopentes ou à pentes inégales.

(Sont autorisées pour les immeubles collectifs, les toitures terrasses).

2.2 - Les ouvertures réalisées dans la toiture seront de préférence des lucarnes traditionnelles ou du type châssis.

3 – Clôtures

3.1 – Les clôtures doivent être d'aspect sobre, en concordance avec le paysage environnant et les usages locaux : couleur, matériaux, hauteurs.

3.2 – Les clôtures en panneaux d'éléments préfabriqués non revêtus sont interdites

3.3 - La hauteur totale des ouvrages de clôture ne doit pas dépasser 1,60 m.

4 - Matériaux et couleurs

4 -1 Sont interdits

- les imitations de matériaux, telles que fausses briques, faux pans de bois, etc...
- l'emploi à nu en parements extérieurs de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts, tels qu'agglomérés de ciment, briques creuses, etc...,
- l'emploi de couleurs criardes ou discordantes sur les murs, clôtures, menuiseries ou tout autre élément visible de la voie publique.

4.2 - Les enduits extérieurs doivent être constitués de préférence par un mélange de chaux et de sable de pays.

5 - Divers

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

5.2 - Les citernes de gaz ou de mazout doivent être entièrement dissimulées.

Toute construction comportant des équipements de production d'énergie renouvelable pourra déroger à certains des alinéas ci-dessus de façon à ne pas limiter les possibilités de réalisation spécifiques telles que serres, vérandas, bow-windows (ou oriel), terrasses vertes, capteurs solaires, etc. et notamment les toitures-terrasses lorsque celles-ci sont végétalisées.

Article UC12 — Stationnement des véhicules

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 surfaces, déterminées conformément aux règles ci-dessous énoncées, ne sont susceptibles d'aucun changement d'affectation.

- Il est exigé au minimum :

Pour les constructions à usage d'habitation : 2 places par logement sous réserve de l'application de l'article L 123 1-3 du code de l'urbanisme (1 aire de stationnement maximum par logement lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat).

Pour les constructions et installations à usage de bureaux et services : 1 place pour 25 m² de surface hors œuvre nette.

Pour les constructions à usage commercial ou artisanal : 1 place pour 30 m² de surface hors œuvre nette.

Pour les restaurants : une place par 10 m² de salle de restaurant et/ou café-bar.

Pour les hôtels : une place par chambre.

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, sont admises les possibilités suivantes (voir article L 123-1-2 du code de l'urbanisme) :

- l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération.
Le constructeur doit alors apporter la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places dans les délais de mise en service des constructions.
- l'acquisition de places dans un parc privé de stationnement pour les places de stationnement qu'il ne peut réaliser lui-même,
- le versement de la participation prévue à l'article L 123-1-2 du Code de l'Urbanisme qui dispense en tout ou partie d'aménager des places de stationnement.

Tout m² commencé implique la réalisation d'une place entière.

Article UC13 — Espaces libres et plantations

1 - Définition

Les espaces libres sont constitués des parties du sol non recouvertes de constructions. Ils peuvent faire l'objet d'un traitement végétal (espaces verts plantés d'arbres ou engazonnés), ou d'un traitement minéral (dallages, aires de circulation et de stationnement, aires de jeux-, pièces d'eau ou piscines).

Entrent également dans les espaces libres, les couvertures des garages ou autres locaux enterrés, partiellement ou en totalité, si un sol artificiel accessible est reconstitué au-dessus en continuité avec le sol naturel.

2 - Obligation de conserver ou de réaliser des espaces verts et des plantations

2.1 - Les plantations existantes seront maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

2.2 - Les espaces libres doivent être plantés à raison d'un arbre de haute tige ou de 4 arbustes par 100 m² de surface.

2.3 - La surface des espaces verts ne sera pas inférieure à 50 % de la surface totale du terrain.

2.4 - Des écrans de verdure seront imposés pour masquer les dépôts, les ateliers, etc... Leur volume sera adapté à leur fonction.

2.5 - Dans les opérations d'ensemble 10 % au moins du terrain doivent être traités en espace libre commun à tous les lots, aménagé en espace vert ou aire de jeux (dont au moins 50 % de la surface d'un seul tenant).

SECTION 3 — POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article UC14 — Coefficient d'occupation du sol (C.O.S.)

1 - Le C.O.S. exprime le rapport entre la surface de plancher hors oeuvre nette et la surface du terrain.

2 - Sous réserve du respect des règles énoncées dans les articles précédents et des servitudes éventuelles qui peuvent grever le terrain, le C.O.S. ne pourra excéder 0,30.

3 - La limite du C.O.S. n'est pas applicable aux constructions ou aménagements de bâtiments publics à usage scolaire, sanitaire, hospitalier, ni aux équipements d'infrastructure.

Avertissement : on rappellera que les dispositions générales du présent règlement (titre 1) s'appliquent à la zone.

CARACTERE DE LA ZONE

Cette zone est affectée aux activités industrielles qui, en raison de leur nature, de leur importance ou des conditions dans lesquelles elles s'exercent ne peuvent trouver place dans les zones d'habitat ; des installations à caractère artisanal ou commercial peuvent y trouver place.

La zone UE est concernée par les zones inondables de la Saône UEi représentées sur les documents graphiques par une trame spéciale. Les terrains concernés sont soumis aux servitudes d'utilité publique du PPRI approuvé par M. le Préfet.

Les secteurs UEr et UEe concernent les zones de protection des installations de stockage de céréales.

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

Article UE1 — Types d'occupation ou d'utilisation du sol interdits

Dans la zone UE :

- 1 - Les terrains affectés à l'implantation d'habitations légères de loisirs.
- 2 - Les camps d'accueil pour tentes et caravanes.
- 3 - Les constructions ou installations destinées au logement des récoltes, des animaux et du matériel agricole.
- 4 - Les carrières.
- 5 - Les nouvelles constructions d'habitation.

Dans les secteurs UEr et UEe :

Toute occupation et utilisation du sol est interdite sauf celles visées à l'article UE2.

ARTICLE UE 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Conditions particulières :

Dans la zone UE :

- 1 - Les constructions à usage hôtelier, seulement si elles sont liées et nécessaires au fonctionnement des activités admises dans la zone.
- 2 - Les lotissements seulement s'ils sont à usage d'activités.
- 3- Les activités devront respecter les distances d'éloignement conformément à la réglementation en vigueur.
- 4 - Les coupes et abattages d'arbres dans les espaces boisés classés au titre de l'article L 130-1 du code de l'urbanisme et figurant comme tels aux documents graphiques sont soumis à la déclaration préalable prévue par l'article L 421-24.

Dans le secteur UEr :

- les constructions ou l'extension des constructions à usage industriel pour l'activité industrielle existante qui engendre les distances d'isolement ou pour les activités voisines existantes qui concourent directement à ses fabrications, à la transformation de ses produits ou à leur conditionnement, à la condition que ces constructions ou extensions n'entraînent pas de modification de la zone de danger;
- la modification et l'extension mesurée des constructions à usage industriel pour les activités industrielles existantes, n'engendrant pas de distance d'isolement;
- les constructions ou l'extension des constructions à usage d'habitation, lorsqu'elles sont reconnues nécessaires pour l'exercice des activités industrielles existantes (gardiennage, surveillance);
- les constructions ou l'extension des constructions à usage de services, lorsqu'elles sont reconnues nécessaires pour l'exercice des activités industrielles existantes (restaurant d'entreprise, salle de réunions d'entreprise,...);
- les modifications des constructions existantes à usage d'habitation ou de bureau, sans changement de destination et, pour les habitations, les extensions limitées à 20 m² de surface hors oeuvre brute, ne créant pas d'appartement supplémentaire. Cette extension ne pourra être accordée qu'une seule fois, sans dérogation ultérieure;
- les ouvrages techniques d'intérêt public, à condition qu'ils ne soient pas destinés à recevoir du public ou être utilisés par celui-ci, et qu'ils ne soient pas susceptibles d'affecter la sécurité des installations en place;
- les annexes fonctionnelles des établissements recevant du public.

Dans cette zone, la reconstruction à l'identique de bâtiments, aménagements et équipements détruits totalement ou partiellement par un sinistre est autorisée, même pour les établissements recevant du public.

Dans le secteur UEe :

Toute occupation et utilisation du sol est interdite sauf :

- les constructions ou l'extension des constructions à usage industriel pour l'activité industrielle existante qui engendre les distances d'isolement ou pour les activités voisines existantes qui concourent directement à ses fabrications, à la transformation de ces produits ou à leur conditionnement, à la condition que ces constructions ou extensions n'entraînent pas de modification de la zone de danger;
- les constructions ou l'extension de bâtiments à usage d'habitation, lorsqu'ils sont reconnus nécessaires pour l'exercice des activités des activités industrielles existantes (gardiennage, surveillance)
- les constructions ou l'extension de bâtiments à usage de services, lorsqu'ils sont reconnus nécessaires pour l'exercice des activités industrielles existantes (restaurant d'entreprise, salle de réunions d'entreprises.. .)
- les modifications des constructions existantes à usage d'habitation ou de bureau, sans changement de destination et, pour les habitations, les extensions limitées à 20 m² de surface hors oeuvre brute, ne créant pas d'appartement supplémentaire. Cette extension ne pourra être accordée qu'une seule fois, sans dérogation ultérieure.
- les ouvrages techniques d'intérêt public, à condition qu'ils ne soient pas destinés à recevoir du public ou être utilisés par celui-ci, et qu'ils ne soient pas susceptibles d'affecter la sécurité des installations en place.
- les annexes fonctionnelles des établissements recevant du public
- les constructions ou l'extension de constructions à usage industriel ou artisanal, ainsi que les constructions ou l'extension des constructions à usage d'entrepôts, conformes à la vocation de la zone et n'engendrant pas de distance d'isolement
- les établissements recevant du public de 5^{ème} catégorie et leurs extensions, dans la mesure où celles-ci n'entraînent pas de surclassement en 1^{ère}, 2^{ème}, 3^{ème} ou 4^{ème} catégorie.
- les aires de sport, à condition qu'elles ne comportent pas de structures destinées à l'accueil du public.

Dans cette zone, la reconstruction à l'identique de bâtiments, aménagements et équipements détruits totalement ou partiellement par un sinistre est autorisée, même pour les établissements recevant du public.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article UE3 - Accès et voirie

1 - Accès

- 1.1 - Toute demande d'accès doit faire l'objet d'une consultation du service gestionnaire de la voie.
- 1.2 - Chaque fonds ne disposera en principe que d'un seul accès charretier sur les voies de desserte, sauf nécessité reconnue en raison de l'importance et de la nature du programme ou de considérations de sécurité.
- 1.3 - Les caractéristiques des accès charretiers doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte, de protection civile, de brancardage, de défense contre l'incendie, de ramassage des ordures ménagères, etc...
- 1.4 - Les accès charretiers doivent être adaptés à la nature et à l'importance du programme et disposés de façon à ne pas nuire, ni à la sécurité, ni à la commodité de la circulation.

2 - Voirie

2-1 Les terrains doivent être desservis par des voies, publiques ou privées, dans des conditions répondant à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles qui y sont édifiés, notamment en ce qui concerne la sécurité et la commodité de la circulation et des accès et des moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie.

2-2 Les voies en impasse doivent être aménagées de manière à ce que les véhicules de déneigement, de collecte des déchets puissent faire demi-tour.

Article UE4 - Desserte par les réseaux

1 - Eau

- 1.1 Toute construction ou installation nouvelle abritant des activités ou à usage d'habitation, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.
- 1.2 Toute nouvelle conduite de distribution publique doit répondre aux besoins nécessités, d'une part, par le prolongement futur du réseau, d'autre part, par les conditions à respecter en matière d'alimentation des poteaux d'incendie normalisés.
- 1.3 En cas de création d'établissements, dont l'implantation est compatible avec la vocation de la zone, et pour lesquels l'alimentation ne peut, par suite de leurs importants besoins, être assurée par les installations publiques existantes, des dérogations pourront être accordées, à condition que ces établissements soient desservis par des installations qui leur sont propres.

Ces ouvrages ne devront, en aucun cas, perturber le système d'alimentation en eau de la commune et devront faire l'objet d'une déclaration conformément aux dispositions du décret n° 73-219 du 23 février 1973. Au cas où il s'agit d'ouvrages destinés à l'alimentation humaine, leur autorisation sera subordonnée à l'application des prescriptions du règlement sanitaire départemental.

2 – Assainissement des eaux usées

- a) – Toute construction occasionnant des rejets d'eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement d'eaux usées conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.
- b) - à l'exception des effluents rejetés et compatibles avec le mode de traitement, et sous réserve d'une convention de rejet avec le gestionnaire du réseau, l'évacuation des eaux industrielles dans le système public d'assainissement est interdite.

3 – Assainissement des eaux pluviales et de ruissellement

- les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur lorsqu'il existe. Toutefois, en l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant les eaux doivent :

- * soit être évacuées directement et sans stagnation vers un déversoir désigné par les services techniques de la commune,
- * soit absorbées en totalité sur le terrain.

- les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

4- Electricité et téléphone

Les extensions, branchements et raccordements d'électricité et de téléphone doivent être réalisés dans le respect de l'environnement et de la qualité esthétique des lieux, et dans les conditions les moins dommageables pour les propriétés privées et le domaine public.

Article UE5 - Caractéristiques des terrains

Aucune prescription n'est imposée en ce qui concerne la forme et la surface du terrain.

Article UE6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

1 - Sauf indication spéciale portée au plan sous forme de marge de recul, les constructions et installations doivent respecter un recul d'au moins :

- 10 m de l'alignement de la RD 973
- 4 m par rapport à l'alignement des autres voies,

Article UE7 — Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

1 - La distance comptée horizontalement entre tout point du bâtiment ou de l'installation et le point le plus proche de la limite séparative, ne peut être inférieure à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points et doit être au moins égale à 3 m ($L > H/2$).

2 - Ne sont pas pris en compte pour ce calcul les cheminées, ouvrages techniques et autres superstructures dépassant de la toiture.

3- Les bâtiments seront en recul minimum de 30 mètres des parcelles boisées.

Article UE8 — Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Sans disposition particulière.

Article UE9 — Emprise au sol

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

En outre, n'entrent pas dans le calcul les garages ou autres locaux enterrés en totalité ou partiellement si un sol artificiel accessible est reconstitué au-dessus en continuité avec le sol naturel.

- Le coefficient d'emprise au sol = Surface occupée/ Surface du terrain = 0,50

Article UE10 — Hauteur des constructions

1 - La hauteur d'une construction est mesurée à partir du sol existant au niveau du sol naturel, jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques et autres superstructures exclus.

Par ouvrages techniques et autres superstructures, on entend les ouvrages de faible emprise tels que souches de cheminées et de ventilation, les cages d'ascenseurs, les chaufferies, les locaux annexes, tels que séchoirs dont la hauteur est égale ou inférieure au retrait observé par rapport au nu extérieur du mur de l'étage inférieur, lorsqu'ils sont édifiés sur un seul niveau,

- les antennes, les paratonnerres,
- les gardes-corps.

2 - La hauteur des constructions ne doit pas excéder :

- 20 m pour les bâtiments ou installations industrielles, artisanales et commerciales, sauf pour les silos.
- 12 m pour les autres constructions

3 - Lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent, les équipements d'infrastructure pourront être exemptés de la règle de hauteur.

4 – Dans les zones inondables repérées sur les plans la cote des planchers habitables ou susceptibles d'être endommagés par les eaux devra être située au-dessus du niveau de la crue centennale (180,30 m).

Article UE11 — Aspect extérieur

1 - Principes

Les constructions y compris les annexes doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec la tenue générale de l'agglomération.

L'aspect des constructions ou des installations industrielles, artisanales ou commerciales, par l'utilisation de matériaux et de techniques appropriés devra exprimer une certaine recherche ayant pour effet de traduire de façon esthétique leur caractère fonctionnel.

2 - Clôtures

2.1 - A moins qu'elles ne répondent à des nécessités résultant de la nature ou du caractère des constructions édifiées sur le terrain, les clôtures, dont la hauteur totale est limitée à 2 m doivent être constituées

- soit par des haies vives,
- soit par des grilles, grillages ou tous autres dispositifs à claire-voie, comportant éventuellement une murette d'une hauteur maximale de 0,60 m.

2.3 - La hauteur et la nature des clôtures situées près des carrefours ou dans la partie intérieure des virages peuvent faire l'objet, de la part des services gestionnaires de la voirie, de prescriptions spéciales en vue d'assurer la visibilité et la sécurité de la circulation des véhicules et des piétons.

2.4 - En secteur inondable les clôtures devront présenter des parties ajourées au moins égales aux 2/3 de la surface totale à l'exclusion de toute maçonnerie ou fondation.

Article UE12 — Stationnement des véhicules

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

2 - Il est exigé au minimum

2.1 - pour les constructions à usage de bureaux et de services : 1 place par tranche de 25 m² de surface de plancher hors oeuvre nette.

2.2 - pour les commerces : 1 place par tranche de 30 m² de surface de plancher hors oeuvre nette.

2.3 - Pour les établissements industriels et artisanaux :

- 2 places pour trois emplois en ce qui concerne le personnel.

2.4 - pour les établissements scolaires : 2 places par classe.

A ces espaces sont à ajouter les aires de stationnement des véhicules de transport collectif des personnes, des convois et divers véhicules utilitaires, des véhicules de livraison, de la clientèle, des visiteurs.

Tout m² commencé implique la réalisation d'une place entière.

Article UE13 — Espaces libres et plantations

1 - Définition

Les espaces libres sont constitués des parties du sol non recouvertes de constructions. Ils peuvent faire l'objet d'un traitement végétal (espaces verts plantés d'arbres ou engazonnés), ou d'un traitement minéral (dallages, aires de circulation et de stationnement, aires de jeux, pièces d'eau ou piscines).

Entrent également dans les espaces libres, les couvertures des garages ou autres locaux enterrés, partiellement ou en totalité, si un sol artificiel accessible est reconstitué au-dessus en continuité avec le sol naturel.

2 - Obligation de conserver ou de réaliser des espaces verts et des plantations

2.1 - Les plantations existantes seront maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

2.2 - La surface des espaces verts ne sera pas inférieure à 10 % de la surface totale du terrain.

2.3 - Les marges de recul sur les voies de desserte ne pourront supporter des dépôts.

2.4 — Les aires de stationnement aménagées en surface doivent être plantées d'au moins un arbre de haute tige pour 4 emplacements.

3- Dans les espaces repérés aux documents graphiques par une trame paysagère au titre de l'article L 123-1.7 sont admis les travaux ne compromettant pas le caractère de ces espaces, ceux nécessaires à l'accueil du public ou à l'entretien de ces espaces.

La suppression partielle de ces espaces doit être compensée par des plantations de qualité équivalente.

SECTION 3 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article UE14 : Coefficient d'occupation du sol (C.O.S.)

Le COS n'est pas fixé.

Avertissement : on rappellera que les dispositions générales du présent règlement (titre 1) s'appliquent à la zone.

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

CHAPITRE 1 — ZONE 1AU

Il s'agit d'une zone naturelle destinée à être ouverte à l'urbanisation.

Compte tenu de la capacité des équipements (voies publiques, réseaux d'eau, électricité, assainissement) existant à la périphérie immédiate pour desservir l'ensemble de la zone, sa vocation est d'accueillir, dès à présent, une urbanisation :

- dans le cadre d'opérations d'aménagement d'ensemble (lotissements, permis groupés, AFU,...),
- soit, au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par le projet d'aménagement et de développement durable et le règlement ci-dessous.

La zone 1AU est concernée par les zones inondables de la Saône représentées sur les documents graphiques par une trame spéciale. Les terrains concernés sont soumis aux servitudes d'utilité publique du PPRI approuvé par M. le Préfet.

Le secteur 1AUa est destiné à accueillir des équipements d'intérêt général.

Le secteur 1AUe est réservé pour accueillir les activités.

Section 1- Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

Article 1AU 1 - Occupation et utilisation du sol interdites

Sont interdits :

Les constructions :

- les activités industrielles, les entrepôts (sauf dans le secteur 1AUe),
- les bâtiments agricoles.

Dans le secteur 1AUe sont interdits les constructions d'habitations.

ARTICLE 1AU 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Conditions particulières :

A l'exception des équipements d'infrastructure et de l'extension de l'existant, tout projet doit respecter les conditions ci-après :

- Les constructions doivent être réalisées dans le cadre d'une opération d'ensemble (lotissement, permis groupé, ...) sauf pour le secteur 1AUa.
- Toute opération d'ensemble doit être compatible avec un aménagement cohérent de la zone. Dans ce but, il est indispensable que l'opération d'aménagement envisagée présente les caractères suivants :

* elle doit garantir que les équipements d'infrastructures et de superstructures nécessaires seront opérationnels lors de la mise en service des constructions,

- * elle doit respecter les orientations d'aménagements prévues au PLU,
- * elle ne doit pas compromettre l'urbanisation ultérieure du reste de la zone tout en conservant des possibilités raisonnables d'aménagement du reliquat éventuel.

- Toute opération d'aménagement doit offrir une consistance suffisante pour être à l'échelle d'un aménagement cohérent de la zone tel qu'il est défini ci-dessous :

* dans la zone 1AU (hors zone 1AUa) : opération d'une superficie minimum de 10000 m² (surface du terrain qui va recevoir l'opération) ou, opération représentant la totalité des espaces disponibles restant à urbaniser.

Section 2 - Conditions de l'occupation des sols

Article 1 AU 3 - Accès et voiries

1 - Accès

- 1.1 - Toute demande d'accès doit faire l'objet d'une consultation du service gestionnaire de la voie.
- 1.2 - Chaque fonds ne disposera en principe que d'un seul accès charretier sur les voies de desserte, sauf nécessité reconnue en raison de l'importance et de la nature du programme ou de considérations de sécurité.
- 1.3 - Les caractéristiques des accès charretiers doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte, de protection civile, de brancardage, de défense contre l'incendie, de ramassage des ordures ménagères, etc...
- 1.4 - Les accès charretiers doivent être adaptés à la nature et à l'importance du programme et disposés de façon à ne pas nuire, ni à la sécurité, ni à la commodité de la circulation.

2 - Voirie

2-1 Les terrains doivent être desservis par des voies, publiques ou privées, dans des conditions répondant à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles qui y sont édifiés, notamment en ce qui concerne la sécurité et la commodité de la circulation et des accès et des moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie.

2-2 Les voies en impasse doivent être aménagées de manière à ce que les véhicules de déneigement, de collecte des déchets puissent faire demi-tour.

Article 1 AU 4 - Desserte par les réseaux

1- Eau

Toute construction à usage d'habitation ou d'activité doit être raccordée au réseau public d'eau potable par une conduite de caractéristique suffisante, conformément aux directives réglementaires en vigueur.

- Les installations présentant un risque de phénomène de retour d'eau dans l'adduction publique devront être équipées de clapets antiretour.

2- Assainissement

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

3- Eau pluviale

L'imperméabilisation et le ruissellement engendrés par les opérations d'urbanisme devront être quantifiés afin de mesurer les incidences sur les volumes d'eau à transiter soit dans les réseaux, soit dans les cours d'eau.

Les aménagements ne doivent pas augmenter les débits de pointe des apports aux réseaux par rapport au site initial. A cet effet, l'impact hydraulique des opérations d'urbanisme devra être quantifié et il devra être envisagé la réalisation d'ouvrages adaptés pour compenser les effets de l'aménagement sur les réseaux ou le milieu récepteur.

Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

4- Electricité et téléphone

Les réseaux doivent être enterrés.

5- Ordures ménagères

Toute opération d'habitat collectif ou semi-collectif, de lotissement, doit être dotée d'emplacements spécialisés, dimensionnés à l'opération réalisée, afin de recevoir les conteneurs d'ordures ménagères (y compris pour la collecte sélective).

Article 1 AU 5 - Caractéristique des terrains

Non réglementée.

Article 1 AU 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques.

Les voies entrant dans le champ d'application du présent article sont les voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique.

Sous réserve des marges de recul indiquées sur les documents graphiques les constructions doivent être implantées en recul par rapport aux voies existantes ou à créer d'une distance définie comme ci-dessous :

- RD : 5 mètres de l'alignement,
- autres voies 5 m de l'alignement, toutefois ce retrait n'est pas exigé lorsqu'il s'agit de voies tertiaires desservant moins de cinq logements.

Article 1 AU 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives.

Généralités :

■ Ne sont pas pris en compte pour ce calcul

- les cheminées, ouvrages techniques et autres superstructures dépassant de la toiture.
- Toute saillie de moins de 1,20 m par rapport au mur de façade.

■ La construction annexe est définie comme étant séparée du bâtiment principal. Par sa destination, ses caractéristiques et notamment ses dimensions elle peut être regardée comme accessoire du bâtiment d'habitation.

La distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 4 m ($D = H/2 > 4$ m).

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

- elles constituent des annexes à l'habitation principale (superficie inférieure à 25 m²) dont la hauteur mesurée sur limite n'excède par 2,50 m comptés à partir du sol naturel avant travaux jusqu'à l'égout du toit ou 4 m s'il s'agit d'un pignon,
- elles sont édifiées dans le cadre d'une opération d'ensemble et sur les seules limites séparatives internes de cette opération.

Article 1 AU 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur un même propriété.

Non réglementée.

Article 1 AU 9 - Emprise au sol

L'emprise au sol maximum des constructions n'est pas déterminée.
Toutefois, dans le secteur 1AUe le CES est fixé à 0,5.

Article 1 AU 10 - Hauteur maximum des constructions.

La hauteur des constructions est mesurée du sol préexistant avant travaux de terrassement jusqu'à l'égout des toitures ou l'acrotère.

La hauteur maximum des constructions est définie comme suit :

- zone 1AU : R+2+C ou 9 mètres.
- dans le secteur 1AUa : pas déterminée
- dans le secteur 1AUe : La hauteur des constructions ne doit pas excéder 12 m pour les bâtiments ou installations industrielles, artisanales et commerciales, sauf pour les silos.

Article 1 AU 11 - Aspect extérieur

La composition et l'architecture des constructions, des installations et de leurs dépendances doivent permettre une bonne harmonisation des volumes et des matériaux.

1) Implantation et volume :

- les exhaussements de sol autour des constructions sont interdits pour éviter tout effet de « taupinière »
- tout pastiche d'une architecture archaïque ou étrangère à la région est interdit.
- les matériaux réfléchissants sont interdits en façade et sur les toitures.

Toute construction comportant des équipements de production d'énergie renouvelable pourra déroger à certains des alinéas ci-dessus de façon à ne pas limiter les possibilités de réalisation spécifiques telles que serres,

vérandas, bow-windows (ou oriel), terrasses vertes, capteurs solaires, etc. et notamment les toitures-terrasses lorsque celles-ci sont végétalisées.

Article 1 AU 12 - Stationnement

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 surfaces, déterminées conformément aux règles ci-dessous énoncées, ne sont susceptibles d'aucun changement d'affectation.

- Il est exigé au minimum :

Pour les constructions à usage d'habitation : 2 places par logement sous réserve de l'application de l'article L 123 1-3 du code de l'urbanisme (1 aire de stationnement maximum par logement lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat).

Pour les constructions et installations à usage de bureaux et services : 1 place pour 25 m² de surface hors œuvre nette.

Pour les constructions à usage commercial ou artisanal : 1 place pour 30 m² de surface hors œuvre nette.

Pour les restaurants : une place par 10 m² de salle de restaurant et/ou café-bar.

Pour les hôtels : une place par chambre.

Tout m² commencé implique la réalisation d'une place entière.

Article 1 AU 13 - Espaces libres et plantations, espaces boisés classés.

1 - Définition

Les espaces libres sont constitués des parties du sol non recouvertes de constructions. Ils peuvent faire l'objet d'un traitement végétal (espaces verts plantés d'arbres ou engazonnés), ou d'un traitement minéral (dallages, aires de circulation et de stationnement, aires de jeux, pièces d'eau ou piscines).

Entrent également dans les espaces libres, les couvertures des garages ou autres locaux enterrés, partiellement ou en totalité, si un sol artificiel accessible est reconstitué au-dessus en continuité avec le sol naturel.

2 - Obligation de conserver ou de réaliser des espaces verts et des plantations

2.1 - Les plantations existantes seront maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes en fonction du projet d'aménagement de la zone.

2.2 - La surface des espaces verts ne sera pas inférieure à 40 % de la surface totale du terrain.

Section 3- Possibilité maximale d'occupation du sol

Article 1 AU 14 - Coefficient d'occupation du sol

Le coefficient d'occupation des sols est fixé à 0,3.

Toutefois :

- dans le secteur 1 AUa : le COS est fixé à 0,5.
- dans le secteur 1 AUe : le COS n'est pas déterminé.

Le coefficient d'occupation des sols n'est pas applicable aux ouvrages dont la construction est envisagée par les services publics (E.D.F., G.D.F., Postes., Télécommunication, Service de voirie, Services de secours...)

Avertissement : on rappellera que les dispositions générales du présent règlement (titre 1) s'appliquent à la zone.

CARACTERE DE LA ZONE

Cette zone est destinée à être urbanisée à terme lorsque l'évolution des besoins le nécessitera et lorsque les moyens de la commune en permettront l'équipement.

Sa vocation première est d'accueillir des constructions d'habitation.

Le secteur 2AUe est destiné à accueillir des activités.

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

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

Rappels :

Sont soumis à autorisation

a - L'édification de clôtures autres que celles liées à des activités agricoles

b- Les installations et travaux divers conformément aux articles R 442.1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE 2AU 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les habitations et bâtiments d'activité sont interdits.

ARTICLE 2AU 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Les équipements d'infrastructures et les constructions et ouvrages liés à ces équipements à condition de respecter l'environnement.

SECTION 2 - CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 2AU 3 - ACCES ET VOIRIE

Sans disposition particulière.

ARTICLE 2AU 4 - DESSERTE EN EAU ET ASSAINISSEMENT

Sans disposition particulière.

ARTICLE 2AU 5 - CARACTERISTIQUE DES TERRAINS

Sans disposition particulière.

ARTICLE 2AU 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES

Les voies entrant dans le champ d'application du présent article sont les voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique.

Les constructions doivent être implantées en retrait par rapport aux voies d'une distance de 5 mètres de l'alignement.

Toutefois, cette règle ne s'applique pas aux ouvrages (poste de transformation, de répartition, etc. postes de détente, gaz, autocommutateurs, constructions annexes, clôtures, abris bus etc.) dont la construction est envisagée par les services publics ou leur concessionnaire (E.D.F., G.D.F., Télécommunication, T.D.F., services de voirie).

ARTICLE 2AU 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

La distance horizontale de tout point d'un bâtiment au point le plus proche de la limite parcellaire, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 4 mètres (H/2 minimum 4 mètres).

Toutefois ces règles ne s'appliquent pas aux constructions et installations (poste de transformation, de répartition, etc. postes de détente, gaz, autocommutateurs, constructions annexes, clôtures, abris bus, etc.) nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (E.D.F., G.D.F., Télécommunication, T.D.F., services de voirie..).

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

Sans disposition particulière.

ARTICLE 2AU 9 - EMPRISE AU SOL

Sans disposition particulière.

ARTICLE 2AU 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

Sans disposition particulière.

ARTICLE 2AU 11 - ASPECT EXTERIEUR - CLOTURES

Sans disposition particulière.

SECTION 3 - POSSIBILITE MAXIMUM D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.

Avertissement : on rappellera que les dispositions générales du présent règlement (titre 1) s'appliquent à la zone.

ZONE A

La zone agricole correspond aux secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif y sont également autorisées.

La zone A est concernée par les zones inondables de la Saône représentées sur les documents graphiques par une trame spéciale (Ai). Les terrains concernés sont soumis aux servitudes d'utilité publique du PPRI approuvé par M. le Préfet.

Section 1- Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

Article A 1 - Occupation et utilisation du sol interdites

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol ci-après :

- les habitations non agricoles,
- les équipements hôteliers,
- les équipements commerciaux et artisanaux,
- les bureaux et les services,
- les bâtiments industriels,
- les entrepôts,
- le stationnement de plus de dix unités ;
- les carrières.

ARTICLE A 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

- 1- Les nouveaux sièges d'exploitation à condition qu'ils s'implantent à plus de 25 mètres des zones d'habitation.
- 2- Les annexes et les extensions des exploitations agricoles à condition qu'elles s'implantent à plus de 25 mètres des habitations des tiers, à l'exception des travaux de mise aux normes qui échappent à cette obligation de recul.
- 3- Les activités touristiques rurales d'accueil du type gîtes ruraux, camping à la ferme, fermes auberges, ainsi que les bâtiments nécessaires à la transformation et la commercialisation de produits de la ferme dans la mesure où ces activités sont directement liées à l'exploitation agricole et en demeurent l'accessoire. Toutefois, les gîtes ruraux ne sont pas autorisés lorsqu'ils constituent un nouveau bâtiment séparé de l'habitation principale de l'agriculteur.
- 4- Les constructions à usage d'habitation directement liées et nécessaires à l'activité de l'exploitation agricole à condition d'être implantés à proximité du siège d'exploitation (moins de 100 m).
- 5- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif à condition de tenir compte de la qualité paysagère de la commune.

- 6- La reconstruction à l'identique après sinistre sans création de surface hors œuvre nette.
- 7- Les affouillements et exhaussements du sol dans la mesure où ils sont nécessaires à des constructions ou à des aménagements compatibles avec la vocation de la zone.
- 8- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif y sont également autorisées à condition de s'intégrer à l'environnement.

Section 2 - Conditions de l'occupation des sols

Article A 3 - Accès et voiries

- 1.1 - Toute demande d'accès doit faire l'objet d'une consultation du service gestionnaire de la voie.
- 1.2 - 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.

Article A 4 - Desserte par les réseaux

1- Eau

Toute construction à usage d'habitation ou d'activité doit être raccordable au réseau public d'eau potable par une conduite de caractéristique suffisante, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

2- Assainissement

Toute construction occasionnant des rejets d'effluents doit être raccordée à un dispositif d'assainissement efficace et conforme aux dispositions réglementaires en vigueur.

L'évacuation des eaux usées d'origine industrielle, artisanale ou agricole dans le réseau public d'assainissement doit si nécessaire être assortie d'un prétraitement approprié à la composition et la nature des effluents.

3- Eau pluviale

Les eaux pluviales doivent être :

- soit absorbées en totalité sur le tènement
- soit déversées vers le réseau collecteur s'il existe, ou à défaut, dirigées par des aménagements appropriés vers un déversoir désigné par les services techniques de la commune.

Dans tous les cas, les aménagements nécessaires sont à la charge du pétitionnaire.

Article A 5 - Caractéristique des terrains

Lorsque la construction projetée engendre un rejet d'eau polluée et en l'absence de raccordement à un réseau collectif d'assainissement, l'autorisation de construire pourra être refusée sur des tènements dont les caractéristiques

géologiques ou la superficie insuffisante ne permettraient pas d'assurer sur place un assainissement individuel efficace et conforme à la réglementation sanitaire en vigueur.

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

Les voies entrant dans le champ d'application du présent article sont les voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique.

Tout point des constructions doit être implanté à une distance des limites d'emprise des voies au moins égale à:

- RD 976 et 35 : 35 m de l'axe pour les habitations et 25 m pour les autres constructions
- autres voies : 10 m de l'alignement.

La reconstruction à l'identique des bâtiments après sinistre est autorisée.

Article A 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives.

La distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 5 m.

Pour les bâtiments d'élevage une distance d'éloignement minimale de 100 m devra être respectée entre toute création d'unité nouvelle de bâtiment et les limites des zones urbanisables.

Les reconstructions à l'identique après sinistre sont autorisées.

Article A 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur un même propriété.

Non réglementé.

Article A 9 - Emprise au sol

Non réglementé.

Article A 10 - Hauteur maximum des constructions.

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol préexistant jusqu'au sommet du bâtiment, à l'exclusion des ouvrages techniques, des cheminées et des autres superstructures.

La hauteur maximum des constructions est fixée à 9 m pour les habitations et 15 m pour les autres bâtiments.

Article A 11 - Aspect extérieur

L'aspect d'ensemble et l'architecture des constructions, installations et de leurs dépendances, doivent être en concordance avec le paysage bâti environnant et le caractère général du site.

Article A 12 - Stationnement

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

Article A 13 - Espaces libres et plantations, espaces boisés classés.

Non réglementé.

Section 3- Possibilité maximale d'occupation du sol**Article A 14 - Coefficient d'occupation du sol**

Non réglementé.

Avertissement : on rappellera que les dispositions générales du présent règlement (titre 1) s'appliquent à la zone.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N

CARACTERE DE LA ZONE

La zone N recouvre les espaces à protéger pour sauvegarder la qualité des sites, des paysages et des milieux naturels, en fonction notamment de leur intérêt esthétique, historique et écologique.

La zone N est concernée par les zones inondables de la Saône représentées sur les documents graphiques par une trame spéciale. Les terrains concernés sont soumis aux servitudes d'utilité publique du PPRI approuvé par M. le Préfet.

Le secteur Ns intéresse une zone de sports et loisirs.

Le secteur Nm concerne une zone muséographique.

Le secteur Nj concerne une zone de jardins.

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

ARTICLE N 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol autres que celles qui sont admises à l'article N2.

ARTICLE N 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sous réserve des dispositions spéciales contenues dans le règlement du PPRI joint en annexe, sont autorisées :

Dans le secteur Nj : les installations de jardins familiaux,

Dans le secteur Ns : les installations de camping, sportives et de loisirs et équipements liés,

Dans le secteur Nm : les constructions anciennes du musée de plein air de l'Etang Rouge et équipements liés (accueil, sanitaires...),

Dans la zone N : les reconstructions à l'identique des bâtiments existants après sinistre.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE N 3 - ACCES ET VOIRIE

1.1 - Toute demande d'accès doit faire l'objet d'une consultation du service gestionnaire de la voie.

1.2 - Les accès et voirie 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.

ARTICLE N 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Alimentation en eau potable

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

Assainissement des eaux usées

- Toute construction ou installation occasionnant des rejets d'eaux et matières usées doit être raccordée à un dispositif d'assainissement autonome, conforme aux dispositions réglementaires en vigueur.

Assainissement des eaux pluviales et de ruissellement

Les eaux doivent être soit évacuées directement et sans stagnation vers un déversoir désigné par l'autorité compétente, soit absorbées partiellement ou en totalité sur le tènement.

ARTICLE N 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

NEANT.

ARTICLE N 6- IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Tout point des constructions doit être implanté à une distance des limites d'emprise des voies au moins égale à:

- RD 976 : 35 m de l'axe
- autres voies : 10 m de l'alignement.

Toutefois, la reconstruction à l'identique des bâtiments après sinistre est autorisée.

ARTICLE N 7 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

La distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 5 m.

Les reconstructions à l'identique après sinistre sont autorisées.

ARTICLE N 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UN MEME TENEMENT

Sans disposition particulière.

ARTICLE N 9 - EMPRISE AU SOL

Sans disposition particulière.

ARTICLE N 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions mesurée à partir du sol préexistant jusqu'au sommet du bâtiment, à l'exclusion des ouvrages techniques, des cheminées et autres superstructures est limitée à 9 m.

Dans le secteur Ns la hauteur n'est pas limitée.

ARTICLE N 11 - ASPECT DES CONSTRUCTIONS

L'aspect d'ensemble et l'architecture des constructions, installations et de leurs dépendances, doivent être en concordance avec le paysage bâti environnant et le caractère général du site.

L'emploi à nu en parement extérieur de matériaux destinés à être recouverts tels que carreaux de plâtre, briques creuses, ... est interdit.

Les matériaux réfléchissants sont interdits en façade et sur les toitures.

ARTICLE N 12 - STATIONNEMENT

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

ARTICLE N 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES

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

SECTION 3 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE N 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

Le coefficient d'occupation des sols n'est pas fixé.