Envoyé en préfecture le 10/04/2025
Reçu en préfecture le 10/04/2025
Publié le
ID : 021-212106991-20250317-170325ARRETPLU2-AR

PLAN LOCAL D'URBANISME
Commune de VILLERS-LES-POTS (21699)

PIECE N°4 – RÈGLEMENT TEXTUEL

Document de travail

Prescrit par délibération du : 12/04/2021
Arrêté par délibération du : ……..
DATE ET VISA

AVANT PROJET

Cabinet d'urbanisme DORGAT
3 Avenue de la Découverte
21 000 DIJON
03.80.73.05.90
dorgat@dorgat.fr

Envoyé en préfecture le 10/04/2025
Reçu en préfecture le 10/04/2025
Publié le
ID : 021-212106991-20250317-170325ARRETPLU2-AR

TITRE 1 : DISPOSITIONS GÉNÉRALES 6

CHAPITRE I : DISPOSITIONS GENERALES 6

ARTICLE 1. CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN LOCAL D'URBANISME 6
ARTICLE 2. PORTÉE RESPECTIVE DU RÈGLEMENT À L'ÉGARD D'AUTRES LÉGISLATIONS RELATIVES À L'OCCUPATION DES SOLS 6
ARTICLE 3. DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES 7
ARTICLE 4. ADAPTATIONS MINEURES - IMMEUBLES BÂTIS EXISTANTS – ÉQUIPEMENTS TECHNIQUES - CLÔTURES 8
ARTICLE 5. DROIT DE PRÉEMPTION URBAIN 9
ARTICLE 6. DÉCLARATION PRÉALABLE DE DIVISION FONCIÈRE 9
ARTICLE 7. CONTENU DES DOCUMENTS DE ZONAGE (RÈGLEMENT GRAPHIQUE) 10
ARTICLE 8. PORTEE DES ILLUSTRATIONS GRAPHIQUES DANS LE PRESENT REGLEMENT TEXTUEL 10
ARTICLE 9. DÉROGATIONS 10
ARTICLE 10. ETAT DES CONNAISSANCES ARCHEOLOGIQUES 12
ARTICLE 11. RISQUES NATURELS ET TECHNOLOGIQUES 13
ARTICLE 12. APPRÉCIATION DU REGLEMENT DANS LES OPERATIONS D'ENSEMBLE (LOTISSEMENTS) 14
ARTICLE 13. STATIONNEMENT 15

CHAPITRE II : LEXIQUE 17

TITRE 2 : DISPOSITIONS RÈGLEMENTAIRES APPLICABLES À TOUTES LES ZONES 23

CHAPITRE I - DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES ET NATURES D'ACTIVITÉS 23

ARTICLE 1. AFFECTATION, USAGE DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS 23

CHAPITRE II - CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE 25

ARTICLE 2. REGLES D'IMPLANTATION 25
ARTICLE 3. HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS 26
ARTICLE 4. ASPECT EXTERIEUR 26
ARTICLE 5. QUALITE ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE 32
ARTICLE 6. STATIONNEMENT 34

CHAPITRE III - ÉQUIPEMENT ET RÉSEAUX 35

ARTICLE 7. DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES 35
ARTICLE 8. CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX 35

TITRE III : DISPOSITIONS SPÉCIFIQUES AUX ZONES URBAINES DITES ZONES « U » 38

CHAPITRE 1 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA 39

ARTICLE UA1 : AFFECTATION, USAGE DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS 39
ARTICLE UA2 : RÈGLES D'IMPLANTATION 41
ARTICLE UA2.1 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES 41
ARTICLE UA2.2 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES 41
ARTICLE UA2.3 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ 42
ARTICLE UA2.4 - EMPRISE AU SOL 42
ARTICLE UA3 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS 42
ARTICLE UA4 : ASPECT EXTERIEUR 42
ARTICLE UA5 : QUALITÉ ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE 43
ARTICLE UA6 : STATIONNEMENT 43

CHAPITRE 2 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB 44

ARTICLE UB1 : AFFECTATION, USAGE DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS 44

Envoyé en préfecture le 10/04/2025
Reçu en préfecture le 10/04/2025
Publié le
ID : 021-212106991-20250317-170325ARRETPLU2-AR

ARTICLE UB2 : RÈGLES D'IMPLANTATION 46
ARTICLE UB2.1 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES 46
ARTICLE UB2.2 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES 46
ARTICLE UB2.3 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ 47
ARTICLE UB2.4 - EMPRISE AU SOL 47
ARTICLE UB3 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS 47
ARTICLE UB4 : ASPECT EXTERIEUR 47
ARTICLE UB5 : QUALITÉ ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE 48
ARTICLE UB6 : STATIONNEMENT 48
ARTICLE UB7 : DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES 48
ARTICLE UB8 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX 48

CHAPITRE 3 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UJ 49

ARTICLE UJ1 : AFFECTATION, USAGE DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS 49
ARTICLE UJ2 : RÈGLES D'IMPLANTATION 51
ARTICLE UJ2.1 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES 51
ARTICLE UJ2.2 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES 51
ARTICLE UJ2.3 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ 52
ARTICLE UJ2.4 - EMPRISE AU SOL 52
ARTICLE UJ3 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS 52
ARTICLE UJ4 : ASPECT EXTERIEUR 52
ARTICLE UJ5 : QUALITÉ ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE 52
ARTICLE UJ6 : STATIONNEMENT 53
ARTICLE UB7 : DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES 53
ARTICLE UB8 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX 53

CHAPITRE 4 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UE 54

ARTICLE UE1 : AFFECTATION, USAGE DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS 54
ARTICLE UE2 : RÈGLES D'IMPLANTATION 56
ARTICLE UE2.1 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES 56
ARTICLE UE2.2 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES 56
ARTICLE UE2.3 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ 56
ARTICLE UE2.4 - EMPRISE AU SOL 56
ARTICLE UE3 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS 57
ARTICLE UE4 : ASPECT EXTERIEUR 57
ARTICLE UE5 : QUALITÉ ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE 57
ARTICLE UE6 : STATIONNEMENT 58

CHAPITRE 5 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UARI 59

ARTICLE UARI1 : AFFECTATION, USAGE DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS 59
ARTICLE UARI2 : RÈGLES D'IMPLANTATION 61
ARTICLE UARI2.1 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES 61
ARTICLE UARI2.2 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES 61
ARTICLE UARI2.3 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ 61
ARTICLE UARI2.4 - EMPRISE AU SOL 62

Envoyé en préfecture le 10/04/2025
Reçu en préfecture le 10/04/2025
Publié le
ID : 021-212106991-20250317-170325ARRETPLU2-AR

ARTICLE UARI3 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS 62
ARTICLE UARI4 : ASPECT EXTERIEUR 62
ARTICLE UARI5 : QUALITÉ ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE 62
ARTICLE UARI6 : STATIONNEMENT 63
ARTICLE UARI7 : DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES 63
ARTICLE UARI8 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX 63

TITRE IV : DISPOSITIONS SPÉCIFIQUES AUX ZONES À URBANISER DITE ZONES « AU » 64

CHAPITRE 1 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AU 65

ARTICLE 1AU1 : AFFECTATION, USAGE DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS 65
ARTICLE 1AU2 : RÈGLES D'IMPLANTATION 67
ARTICLE 1AU2.1 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES 67
ARTICLE 1AU2.2 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES 67
ARTICLE 1AU2.3 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ 67
ARTICLE 1AU2.4 - EMPRISE AU SOL 67
ARTICLE 1AU3 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS 68
ARTICLE 1AU4 : ASPECT EXTERIEUR 68
ARTICLE 1AU5 : QUALITÉ ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE 68
ARTICLE 1AU6 : STATIONNEMENT 68

CHAPITRE 2 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AUE 70

ARTICLE 1AUE1 : AFFECTATION, USAGE DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS 70
ARTICLE 1AUE2 : RÈGLES D'IMPLANTATION 72
ARTICLE 1AUE2.1 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES 72
ARTICLE 1AUE2.2 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES 72
ARTICLE 1AUE2.3 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ 72
ARTICLE 1AUE2.4 - EMPRISE AU SOL 72
ARTICLE 1AUE3 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS 72
ARTICLE 1AUE4 : ASPECT EXTERIEUR 73
ARTICLE 1AUE5 : QUALITÉ ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE 73
ARTICLE 1AUE6 : STATIONNEMENT 73
ARTICLE 1AUE7 : DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES 74
ARTICLE 1AUE8 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX 74

TITRE V : DISPOSITIONS SPÉCIFIQUES À LA ZONE AGRICOLE DITE ZONE « A » 75

CHAPITRE 1 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A 76

ARTICLE A1 : AFFECTATION, USAGE DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS 76
ARTICLE A2 : RÈGLES D'IMPLANTATION 79
ARTICLE A2.1 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES 79
ARTICLE A2.2 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES 79
ARTICLE A2.3 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ 79
ARTICLE A2.4 - EMPRISE AU SOL 79
ARTICLE A3 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS 79
ARTICLE A4 : ASPECT EXTERIEUR 80
ARTICLE A5 : QUALITÉ ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE 80
ARTICLE A6 : STATIONNEMENT 80

Envoyé en préfecture le 10/04/2025
Reçu en préfecture le 10/04/2025
Publié le
ID : 021-212106991-20250317-170325ARRETPLU2-AR

TITRE V : DISPOSITIONS SPÉCIFIQUES À LA ZONE NATURELLE DITE ZONE « N » 82

CHAPITRE 1 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N 83

ARTICLE N1 : AFFECTATION, USAGE DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS 83
ARTICLE N2 : RÈGLES D'IMPLANTATION 86
ARTICLE N2.1 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES 86
ARTICLE N2.2 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES 86
ARTICLE N2.3 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ 86
ARTICLE N2.4 - EMPRISE AU SOL 86
ARTICLE N3 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS 86
ARTICLE N4 : ASPECT EXTERIEUR 87
ARTICLE N5 : QUALITÉ ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE 87
ARTICLE N6 : STATIONNEMENT 87

Envoyé en préfecture le 10/04/2025
Reçu en préfecture le 10/04/2025
Publié le
ID : 021-212106991-20250317-170325ARRETPLU2-AR

TITRE 1 : DISPOSITIONS GÉNÉRALES

CHAPITRE I : DISPOSITIONS GENERALES

Le présent règlement est établi en application des articles R.151-9 à R.151-50 du code de l'urbanisme modernisé dans leur rédaction en vigueur en mai 2023, soit après l'entrée en vigueur du décret n°2015-1783 du 28 décembre 2015 fixant le contenu modernisé du Plan Local d'urbanisme.

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

Le présent règlement s'applique à la totalité du territoire communal de VILLERS-LES-POTS, représenté sur les divers plans de règlement graphique, aux constructions nouvelles et à tous aménagements de constructions existantes, aux clôtures, murs de soutènement, ainsi qu'aux ouvrages, installations et modelés de terrain susceptibles ou non d'être soumis à une autorisation d'urbanisme.

Il est rappelé qu'en application des dispositions des articles L.421-6 et L.421-8 du Code de l'Urbanisme, les prescriptions réglementaires s'appliquent également aux constructions, aménagements, installations et travaux dispensés de toute formalité.

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

1°- Les règles de ce Plan Local d'Urbanisme se substituent à celles énoncées aux articles R. 111-3, R-111-5 à R. 111-19 et R. 111-28 à R. 111-30 du code de l'urbanisme, dites "Règles Générales de l'Urbanisme". Par contre, sont et demeurent applicables au territoire communal les articles dits d'ordre public à savoir : L.111-1, R.111-2 (sécurité publique), R.111-4 (patrimoine archéologique), R.111-25 (stationnement), R.111-26 (environnement) et R.111-27 (paysage et sites) du code de l'urbanisme.

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

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

Envoyé en préfecture le 10/04/2025
Reçu en préfecture le 10/04/2025
Publié le
ID : 021-212106991-20250317-170325ARRETPLU2-AR

ARTICLE 3. DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le règlement du Plan Local d'Urbanisme de VILLERS-LES-POTS délimite les zones urbaines, les zones à urbaniser, les zones agricoles et les zones naturelles et forestières.

LES ZONES URBAINES, DITES « ZONES U »

Ces zones regroupent les sites déjà urbanisés ou ceux où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter. Il s'agit des zones UA, UB, UJ, UE, UARI :

- **Zone UA** : zone urbaine à vocation principale d'habitat. Elle accueille une vocation mixte permettant le développement de l'habitat et d'activités compatibles avec l'habitat. Elle peut accueillir également des équipements. Correspondant au centre bourg, elle vise à accueillir des constructions plus denses. Elle comprend un secteur particulier **UAe** à vocation principale d'activités et d'équipements d'intérêt collectif et services publics, correspondant aux locaux de la communauté d'Emmaüs, ainsi qu'un secteur **UAep** poursuivant la même vocation mais au sein duquel la protection de la vocation de stationnement est déterminante.
- **Zone UB** : zone urbaine à vocation principale d'habitat, elle concerne les quartiers pavillonnaires.
- **Zone UJ** : secteurs de la zone urbaine correspondants aux fonds de jardins soumis à une constructibilité encadrée et limitée à la réalisation annexes et extensions des constructions existantes.
- **Zone UE** : zone urbaine destinée à l'accueil d'activités économiques.
- **Zone UARI** : zone urbaine recouvrant le secteur de l'entrée de ville d'Auxonne à l'extrême est du territoire de Villers-les-Pots. Elle a pour vocations principales le commerce et les activités de service ainsi que les équipements d'intérêt collectif, mais accueille une mixité de destinations. Cette zone est impactée significativement par le risque inondation et donc les prescriptions du Plan de Prévention des Risques Naturels inondation (PPRNi) de la Saône secteur 1. Elle comprend un secteur particulier **UARip** poursuivant la même vocation mais au sein duquel la protection de la vocation de stationnement est déterminante.

LES ZONES A URBANISER, DITES « ZONE AU »

Les zones **1AU** sont des zones destinées à être ouvertes à l'urbanisation (opérationnelles). Elles devront être aménagées en compatibilité avec le document « Orientations d'aménagement et de programmation », via notamment la réalisation d'une ou plusieurs opérations d'aménagement d'ensemble.

Il s'agit respectivement des zones 1AU et 1AUE :

- **Zone 1AU** : zone à urbaniser à vocation principale d'habitat mais pouvant faire l'objet d'une mixité de destinations.
- **Zone 1AUE** : zone à urbaniser à vocation économique.

LA ZONE AGRICOLE, DITE « ZONE A »

Cette zone regroupe les emprises de la Commune, équipées ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. Elle comprend un secteur particulier Anc : secteur inconstructible motivé par les objectifs de préservation d'emprises représentant un potentiel de développement futur du bourg à moyen ou long terme.

LA ZONE NATURELLE ET FORESTIERE, DITE « ZONE N »

Cette zone regroupe les secteurs de la Commune, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur

Envoyé en préfecture le 10/04/2025
Reçu en préfecture le 10/04/2025
Publié le
ID : 021-212106991-20250317-170325ARRETPLU2-AR

caractère d'espaces naturels, soit de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles, soit de la nécessité de prévenir les risques notamment d'expansion des crues. Elle comprend un secteur particulier **Nc** : secteur constructible de taille et de capacité d'accueil limitées permettant le développement d'activités sportives et de loisirs.

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

CLOTURES :

En application des dispositions de l'article R.421-12–d) du code de l'urbanisme, dans le cadre de la révision du PLU, le conseil municipal a décidé de soumettre à déclaration préalable l'édification des clôtures sur l'ensemble de la commune, hormis pour les clôtures liées à l'activité ferroviaire.

Il sera fait application de l'article R421-2 g) du code de l'urbanisme dans sa ou ses versions alors en vigueur au moment de l'octroi des autorisations d'urbanisme. Pour mémoire, ce dernier prévoit actuellement que les clôtures agricoles et forestières sont dispensées de toute formalité au titre du code de l'urbanisme, excepté lorsqu'elles sont situés dans le périmètre d'un site patrimonial remarquable, dans les abords des monuments historiques ou dans un site classé ou en instance de classement.

PERMIS DE DEMOLIR :

En application de l'article R.421-28 du Code de l'Urbanisme, le conseil municipal a décidé d'instituer le permis de démolir sur la zone UA (dont son secteur UAri) ainsi que sur la zone UB.

ADAPTATIONS MINEURES :

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

ÉQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS :

Les « équipements d'intérêt collectif et services publics » pourront déroger aux règles définies aux sein de chaque zone, sauf dispositions contraires, pour répondre au mieux à leurs fonctionnalité et besoins, sous réserve de s'intégrer harmonieusement aux bâtis et paysages environnant existants.

La notion *« équipements d'intérêt collectif et services publics »* prévue par l'article R151-27 du code de l'urbanisme est définie par l'arrêté du 10 novembre 2016 modifié définissant les destinations et sous-destinations de constructions pouvant être réglementées par le règlement national d'urbanisme et les règlements des plans locaux d'urbanisme ou les documents en tenant lieu. Cet arrêté a été modifié par l'arrêté du 22 mars 2023.

Pour mémoire elle s'entend aujourd'hui (sous réserve de modifications ultérieures du code de l'urbanisme ou des arrêtés précités) comme suit (art. 4 arrêté du 10/11/2016 modifié le 2203/2023):

La destination de construction " équipements d'intérêt collectif et services publics " prévue au 4° de l'article R. 151-27 du code de l'urbanisme comprend les sept sous-destinations suivantes : locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés, locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés, établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale, salles d'art et de spectacles, équipements sportifs, lieux de culte et autres équipements recevant du public.

- *La sous-destination " locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés " recouvre les constructions destinées à assurer une mission de service public. Une partie substantielle de la construction est dédiée à l'accueil du public. Cette sous-destination comprend notamment les constructions de l'Etat, des collectivités territoriales, de leurs groupements ainsi que les constructions des autres personnes morales investies d'une mission de service public.*
- *La sous-destination " locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés " recouvre les constructions des équipements collectifs de nature technique ou industrielle. Cette*

Envoyé en préfecture le 10/04/2025
Reçu en préfecture le 10/04/2025
Publié le
ID : 021-212106991-20250317-170325ARRETPLU2-AR

sous-destination comprend notamment les constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, les constructions techniques conçues spécialement pour le fonctionnement de réseaux ou de services urbains, les constructions industrielles concourant à la production d'énergie.

- *La sous-destination " établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale " recouvre les équipements d'intérêts collectifs destinés à l'enseignement ainsi que les établissements destinés à la petite enfance, les équipements d'intérêts collectifs hospitaliers, les équipements collectifs accueillant des services sociaux, d'assistance, d'orientation et autres services similaires.*
- *La sous-destination " salles d'art et de spectacles " recouvre les constructions destinées aux activités créatives, artistiques et de spectacle, musées et autres activités culturelles d'intérêt collectif.*
- *La sous-destination " équipements sportifs " recouvre les équipements d'intérêts collectifs destinées à l'exercice d'une activité sportive. Cette sous-destination comprend notamment les stades, les gymnases ainsi que les piscines ouvertes au public.*
- *La sous-destination " lieux de culte " recouvre les constructions répondant à des besoins collectifs de caractère religieux.*
- *La sous-destination " autres équipements recevant du public " recouvre les équipements collectifs destinées à accueillir du public afin de satisfaire un besoin collectif ne répondant à aucune autre sous-destination définie au sein de la destination " Équipement d'intérêt collectif et services publics ". Cette sous-destination recouvre notamment les salles polyvalentes et les aires d'accueil des gens du voyage.*

RECONSTRUCTION DES CONSTRUCTIONS :

Toute reconstruction doit faire l'objet d'une autorisation d'urbanisme.

La reconstruction à l'identique d'un bâtiment régulièrement édifié détruit ou démoli depuis moins de dix ans est autorisée nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire (Article L111-15 du code de l'urbanisme), sauf si un plan de prévention des risques en dispose autrement, et dès lors qu'il avait été régulièrement édifié.

Cette notion s'entend « à l'identique » en respectant les volumes et les prospects existants avant sinistre. L'exemption sous-entend que le pétitionnaire peut s'affranchir du règlement pour le reconstruire s'il respecte l'aspect architectural, l'implantation, et les volumes de la construction détruite. Toutefois, il ne sera pas fait référence à l'identique si la nouvelle construction respecte des articles du règlement que l'ancienne construction ne respectait pas.

Est également autorisée, sous réserve des dispositions de l'article L.111-11 du code de l'urbanisme, la restauration d'un bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs lorsque son intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien et sous réserve de respecter les principales caractéristiques de ce bâtiment (Article L.111-23 du code de l'urbanisme).

ARTICLE 5. DROIT DE PRÉEMPTION URBAIN

Le droit de préemption urbain s'applique sur l'ensemble des zones urbaines et à urbaniser de la Commune (confère pièce annexe du PLU).

ARTICLE 6. DÉCLARATION PRÉALABLE DE DIVISION FONCIÈRE

Dans le cadre du PLU, la Commune décide d'instituer en zones **UA, UARI, UB et UJ** une obligation de déclaration préalable de division foncière des propriétés telle que prévue à l'article L115-3 du code de l'urbanisme repris ci-après :

« Dans les parties de commune nécessitant une protection particulière en raison de la qualité des sites, des milieux naturels et des paysages, le conseil municipal peut décider, par délibération motivée, de soumettre, à l'intérieur de zones qu'il délimite, à la déclaration préalable prévue par l'article L. 421-4, les divisions volontaires, en propriété ou en jouissance, d'une propriété foncière, par ventes ou locations simultanées ou successives qui ne sont pas soumises à un permis d'aménager.

L'autorité compétente peut s'opposer à la division si celle-ci, par son importance, le nombre de lots ou

Envoyé en préfecture le 10/04/2025
Reçu en préfecture le 10/04/2025
Publié le
ID : 021-212106991-20250317-170325ARRETPLU2-AR

les travaux qu'elle implique, est de nature à compromettre gravement le caractère naturel des espaces, la qualité des paysages ou le maintien des équilibres biologiques.

Lorsqu'une vente ou une location a été effectuée en violation des dispositions du présent article, l'autorité compétente peut demander à l'autorité judiciaire de constater la nullité de l'acte. L'action en nullité se prescrit par cinq ans à compter de la publication de l'acte ayant effectué la division.

Un décret en Conseil d'État détermine les conditions d'application du présent article. Il précise les divisions soumises à déclaration préalable et les conditions dans lesquelles la délimitation des zones mentionnées au premier alinéa est portée à la connaissance du public ».

ARTICLE 7. CONTENU DES DOCUMENTS DE ZONAGE (RÈGLEMENT GRAPHIQUE)

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

- Les secteurs de développement soumis à Orientations d'Aménagement et de Programmation au titre de l'article R.151-6 du Code de l'Urbanisme.
- Les bâtiments d'habitat existant à la date d'approbation du PLU pouvant faire l'objet d'extension ou d'annexes au titre de l'article L.151-12 du Code de l'Urbanisme.
- Le repérage des bâtiments qui peuvent faire l'objet d'un changement de destination au titre de l'article L.151-11 du code de l'urbanisme.
- Les éléments de patrimoine bâti repérés au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme (Patrimoine bâti à protéger pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural). La réglementation qui leur est applicable est prévue au Titre 2, Chapitre 2, Article 5 du présent règlement.
- Les haies, alignements et arbres à préserver pour des motifs d'ordre écologique, sur la base de l'article L151-23 et R151-43, 4° du code de l'urbanisme. La réglementation qui leur est applicable est prévue au Titre 2, Chapitre 2, Article 5 du présent règlement.
- Des secteurs avec conditions spéciales de constructibilité pour des raisons environnementales, de risques, d'intérêt général (R151-34 1° du code de l'urbanisme) : il s'agit du report pour une bonne information des administrés et des services instructeurs des zones soumises à des restrictions ou interdictions de constructibilité par le Plan de Prévention des Risques d'inondation Saône secteur 1, approuvé par arrêté préfectoral du 28 décembre 2006. Dans ces secteurs, le règlement du PPRi précité s'applique.

ARTICLE 8. PORTEE DES ILLUSTRATIONS GRAPHIQUES DANS LE PRESENT REGLEMENT TEXTUEL

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

ARTICLE 9. DÉROGATIONS

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

- Article L152-4 du Code de l'Urbanisme :
  « L'autorité compétente pour délivrer le permis de construire peut, par décision motivée, accorder des dérogations à une ou plusieurs règles du plan local d'urbanisme pour permettre:

Envoyé en préfecture le 10/04/2025
Reçu en préfecture le 10/04/2025
Publié le
ID : 021-212106991-20250317-170325ARRETPLU2-AR

1° La reconstruction de bâtiments détruits ou endommagés à la suite d'une catastrophe naturelle survenue depuis moins d'un an, lorsque les prescriptions imposées aux constructeurs en vue d'assurer la sécurité des biens et des personnes sont contraires à ces règles ;
2° La restauration ou la reconstruction d'immeubles protégés au titre de la législation sur les monuments historiques, lorsque les contraintes architecturales propres à ces immeubles sont contraires à ces règles ;
3° Des travaux nécessaires à l'accessibilité des personnes handicapées à un logement existant.
L'autorité compétente recueille l'accord de l'autorité administrative compétente de l'Etat et du maire ou du président de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de plan local d'urbanisme, lorsqu'ils ne sont pas ceux qui délivrent le permis de construire. »

- Article L152-5 du Code de l'Urbanisme :
« L'autorité compétente pour délivrer le permis de construire ou le permis d'aménager et prendre la décision sur une déclaration préalable peut, par décision motivée, dans des limites fixées par un décret en Conseil d'Etat, déroger aux règles des plans locaux d'urbanisme relatives à l'emprise au sol, à la hauteur, à l'implantation et à l'aspect extérieur des constructions afin d'autoriser :
1° La mise en œuvre d'une isolation en saillie des façades des constructions existantes ;
2° La mise en œuvre d'une isolation par surélévation des toitures des constructions existantes ;
3° La mise en œuvre de dispositifs de protection contre le rayonnement solaire en saillie des façades.
4° L'installation d'ombrières dotées de procédés de production d'énergies renouvelables situées sur des aires de stationnement.
La décision motivée peut comporter des prescriptions destinées à assurer la bonne intégration architecturale du projet dans le bâti existant et dans le milieu environnant.
Le présent article n'est pas applicable :
a) Aux immeubles classés ou inscrits au titre des monuments historiques en application du titre II du livre VI du code du patrimoine ;
b) Aux immeubles protégés au titre des abords en application de l'article L. 621-30 du même code ;
c) Aux immeubles situés dans le périmètre d'un site patrimonial remarquable mentionné à l'article L. 631-1 dudit code ;
d) Aux immeubles protégés en application de l'article L. 151-19 du présent code. »

- Article L152-6 du Code de l'Urbanisme :
« Dans les communes appartenant à une zone d'urbanisation continue de plus de 50 000 habitants figurant sur la liste prévue à l'article 232 du code général des impôts et dans les communes de plus de 15 000 habitants en forte croissance démographique figurant sur la liste prévue au dernier alinéa du II de l'article L. 302-5 du code de la construction et de l'habitation, il peut être autorisé des dérogations au règlement du plan local d'urbanisme ou du document en tenant lieu, dans les conditions et selon les modalités définies au présent article.
En tenant compte de la nature du projet et de la zone d'implantation, l'autorité compétente pour délivrer le permis de construire peut, par décision motivée :
1° Dans le respect d'un objectif de mixité sociale, déroger aux règles relatives au gabarit et à la densité pour autoriser une construction destinée principalement à l'habitation à dépasser la hauteur maximale prévue par le règlement, sans pouvoir dépasser la hauteur de la construction contiguë existante calculée à son faîtage et sous réserve que le projet s'intègre harmonieusement dans le milieu urbain environnant ;
2° Dans le respect d'un objectif de mixité sociale, déroger aux règles relatives à la densité et aux obligations en matière de création d'aires de stationnement pour autoriser la surélévation d'une construction achevée depuis plus de deux ans, lorsque la surélévation a pour objet la création de logement ou un agrandissement de la surface de logement. Si le projet est contigu à une autre construction, elle peut également déroger aux règles de gabarit pour autoriser la surélévation à dépasser la hauteur maximale dans les conditions et limites fixées au 1° ;
3° Déroger aux règles relatives à la densité et aux obligations en matière de création d'aires de stationnement et, dès lors que la commune ne fait pas l'objet d'un arrêté au titre de l'article L. 302-9-1 du code de la construction et de l'habitation, aux règles adoptées en application de l'article L. 151-15 du présent code, pour autoriser la transformation à usage principal d'habitation d'un immeuble existant par reconstruction, rénovation ou réhabilitation, dans la limite d'une majoration de 30 %du gabarit de l'immeuble existant ;
4° Déroger en tout ou partie aux obligations de création d'aires de stationnement applicables aux logements lorsque le projet de construction de logements est situé à moins de 500 mètres d'une gare ou d'une station de transport public guidé ou de transport collectif en site propre, en tenant compte de la qualité de la desserte, de la densité urbaine ou des besoins propres au projet au regard des capacités de stationnement existantes à proximité ;

Envoyé en préfecture le 10/04/2025
Reçu en préfecture le 10/04/2025
Publié le
ID : 021-212106991-20250317-170325ARRETPLU2-AR

5° Dans le respect d'un objectif de mixité sociale, déroger aux règles de retrait fixant une distance minimale par rapport aux limites séparatives, dans des conditions précisées par décret en Conseil d'Etat, pour autoriser une construction destinée principalement à l'habitation, sous réserve que le projet s'intègre harmonieusement dans le milieu urbain environnant.
Les projets soumis à autorisation de construire bénéficiant d'une dérogation accordée en application du présent article et dont la réalisation présente un intérêt public du point de vue de la qualité ainsi que de l'innovation ou de la création architecturales peuvent obtenir une dérogation supplémentaire aux règles relatives au gabarit et à la surface constructible. L'autorité compétente pour délivrer l'autorisation de construire peut, par décision motivée, après avis de la commission régionale du patrimoine et de l'architecture mentionnée à l'article L. 611-2 du code du patrimoine, accorder cette dérogation supplémentaire, dans la limite de 5 %. »

- Article R152-4 du Code de l'Urbanisme :
  « Les dérogations mentionnées au 5° de l'article L. 152-6 sont accordées par l'autorité compétente dans la limite des règles fixées en application de l'article R. 111-17 du même code. »

- Article R152-5 du Code de l'Urbanisme :
  « Les dérogations prévues aux 1° et 2° de l'article L.152-5 sont applicables aux constructions achevées depuis plus de deux ans à la date de dépôt de la demande de dérogation. »

- Article R152-6 du Code de l'Urbanisme :
  « La mise en œuvre d'une isolation en saillie des façades ou d'un dispositif de protection contre le rayonnement solaire, en application des 1° et 3° de l'article L. 152-5, est autorisée sur les façades dans la limite d'un dépassement de 30 centimètres par rapport aux règles d'implantation des constructions autorisées par le règlement du plan local d'urbanisme en vigueur.
  L'emprise au sol de la construction résultant d'un dépassement par rapport aux règles d'implantation des constructions effectué dans les conditions du précédent alinéa pourra être supérieure à l'emprise au sol autorisée par le règlement du plan local d'urbanisme. »

- Article R152-7 du Code de l'Urbanisme :
  « La mise en œuvre d'une isolation par surélévation des toitures des constructions existantes, en application du 2° de l'article L. 152-5, est autorisée dans la limite d'un dépassement de 30 centimètres au-dessus de la hauteur maximale autorisée par le règlement du plan local d'urbanisme. »

- Article R152-8 du Code de l'Urbanisme :
  « La mise en œuvre cumulée des dérogations prévues aux articles R. 152-6 et R. 152-7 ne peut aboutir à un dépassement de plus de 30 centimètres des règles de hauteur ou d'implantation fixées par le plan local d'urbanisme. »

- Article R152-9 du Code de l'Urbanisme :
  « La surépaisseur ou la surélévation doit être adaptée au mode constructif et aux caractéristiques techniques et architecturales de la façade ou de la toiture et ne doit pas porter atteinte à la qualité architecturale du bâtiment et à son insertion dans le cadre bâti environnant. »

ARTICLE 10. ETAT DES CONNAISSANCES ARCHEOLOGIQUES

Les aménagements de type ZAC ou lotissement d'une superficie égale ou supérieure à 3 ha doivent faire obligatoirement l'objet d'une saisine de la DRAC (Service régional de l'archéologie), en application de l'article R.523-4 du code du patrimoine. Il en va de même pour les travaux d'affouillements ou de création de retenue d'eau, d'une surface égale ou supérieure à 1 ha (article R.523-5 du Code du patrimoine).

En application des articles L.523-14 et R.531-8 du code du patrimoine, les découvertes de vestiges archéologiques faites fortuitement à l'occasion de travaux quelconques doivent immédiatement être signalées au Maire de la Commune, lequel prévient la Direction Régionale des Affaires Culturelles de Bourgogne Franche Comté – Service régional de l'Archéologie (39-41 rue Vannerie, BP10578, 210005 DIJON CEDEX. tél. : 03.80.68.50.50), soit directement, soit par l'intermédiaire de la mairie. Les vestiges découverts ne doivent en aucun cas être détruits avant examen et avis d'un archéologue habilité. Tout contrevenant serait passible des peines prévues aux articles L.544-1 à L.544-13 du Code du Patrimoine, Livre V archéologie, Chapitre 4, dispositions pénales.

L'article R.523-1 du code du patrimoine prévoit que : « les opérations d'aménagement, de construction

Envoyé en préfecture le 10/04/2025
Reçu en préfecture le 10/04/2025
Publié le
ID : 021-212106991-20250317-170325ARRETPLU2-AR

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

Conformément à l'article R.523-8 du même code : « En dehors des cas prévus au 1° de l'article R.523-4, les autorités compétentes pour autoriser les aménagements, ouvrages ou travaux mentionnés au même article, ou pour recevoir la déclaration mentionnée au dernier alinéa de l'article R.523-7, peuvent décider de saisir le préfet de région en se fondant sur les éléments de localisation du patrimoine archéologique dont elles ont connaissance. ».

D'après le Porter à connaissance de l'Etat, la Commune de VILLERS-LES-POTS abrite 7 entités archéologiques dont l'une est concernée par une protection au titre des monuments historiques : la Chapelle Notre-Dame de la Levée, classée aux Monuments Historiques par décret du 20/01/1932.

La liste des sites ou indices archéologiques actuellement connus du service régional de l'archéologie est présentée dans le rapport de présentation.

ARTICLE 11. RISQUES NATURELS ET TECHNOLOGIQUES

La commune de VILLERS-LES-POTS est concernée par différents risques.

A ce titre, il sera fait application du règlement du Plan de Prévention des risques d'inondation de la Saône secteur 1 qui s'impose au PLU comme aux demandes d'autorisations d'urbanisme dans un rapport de conformité.

A ce titre également, il pourra être fait application de l'article R.111-2 du code de l'urbanisme, pour toutes les demandes d'autorisation d'occupation du sol soulevant des incertitudes quant à leur situation au regard des autres risques identifiés en dehors du PPRi précité.

Des plans localisant les différents risques recensés figurent dans l'état initial de l'environnement (pièce rapport de présentation du PLU). L'état de connaissance du risque peut évoluer dans le temps et l'instruction des autorisations d'urbanisme pourra alors tout aussi bien se baser sur ce nouvel état de connaissance des risques sans être nécessairement lié par les cartographies de l'état initial de l'environnement du PLU révisé. En fonction du risque identifié, certaines prescriptions pourront être opposées ou recommandées aux opérations ou constructions, selon les cas :

- Interdiction de sous-sols, ou obligation de vide sanitaire, ou obligation de transparence hydraulique pour le risque d'inondation.
- Principales dispositions constructives qu'il est possible de mettre en œuvre pour préserver les constructions du retrait gonflement des argiles (études géotechniques, fondations, joints de rupture entre les bâtiments accolés, éviter toute variation hydrométrique des sols en interdisant l'infiltration des eaux pluviales et la plantation d'arbres à proximité des fondations, ou en mettant en place un écran anti-racines, en assurant l'étanchéité des canalisations enterrées, joints souples et en envisageant l'étanchéité autour des fondations etc.).

Liste des risques identifiés :

- **Le risque inondation** : La Commune est couverte par le Plan de Prévention des Risques Naturels prévisibles d'inondation (PPRNi) de la Saône secteur 1 approuvé le 28/12/2006. Ce risque concerne essentiellement la partie Est du territoire communal. Le zonage du PPRI distingue deux zones : une zone rouge inconstructible représentant l'écrasante majorité de l'emprise du territoire compris dans le PPRI ainsi qu'une zone bleue réglementée de taille très réduite.

- **Le risque mouvement de terrain :** La Commune ne fait pas l'objet d'un Périmètre de Prévention des Risques Mouvements de terrain (PPRM). Outre le risque de retrait gonflement des argiles, évoqué ci-après, la commune accueille une doline recensée au nord du territoire communal.

- **Le risque sismique :** La Commune se situe en zone de sismicité 2, soit dans une zone d'aléa faible. Il est rappelé qu'aucune exigence n'est demandée pour les catégories I et II (habitations individuelles, habitations collectives de hauteur inférieure à 28 m, bâtiments industriels pouvant accueillir moins de 300 personnes…), contrairement aux catégories d'importance III et IV (établissements scolaires, bâtiments pouvant accueillir plus de 300 personnes, bâtiments de sécurité civile…). Pour le bâti existant, et seulement pour les bâtiments de catégorie

Envoyé en préfecture le 10/04/2025
Reçu en préfecture le 10/04/2025
Publié le
ID : 021-212106991-20250317-170325ARRETPLU2-AR

d'importance IV (établissements scolaires, bâtiments de sécurité civile, de défense nationale, établissements de santé…), de nouvelles exigences s'imposent. Pour plus de renseignement : consulter le site www.planseisme.fr ainsi que la *fiche « Plaquette explicative de la nouvelle réglementation parasismique »* jointe en annexe du rapport de présentation.

- **Le risque remontées de nappes :** La Commune est sensible aux remontées de nappes et aux inondations de cave comme l'illustre la carte intégrée au sein du rapport de présentation. Ce risque affecte principalement la partie Est de la trame bâtie ainsi que les constructions situées dans la continuité de la ville d'Auxonne. ***Pour plus de renseignements et éventuelles mises à jour de la cartographie de risque, consulter le site*** **https://www.georisques.gouv.fr/**

- **Le risque radon :** La Commune est concernée par un potentiel radon de catégorie 1, c'est-à-dire un potentiel faible.

- **L'exposition au bruit :** La Commune est concernée par une exposition au bruit, caractérisée par des infrastructures de transport. Elle est donc concernée par l'*arrêté préfectoral du 25/09/2012 relatif au classement sonore des infrastructures terrestres*, modifié par l'*arrêté du 21/01/2016 pour le réseau ferroviaire consultables sur le site de la Préfecture de Côte d'Or* :

  - La RD905 est classée en catégorie 3. La largeur des secteurs affectés par la loi bruit, mesurée à partir du bord extérieur de la chaussée la plus proche, est 100 mètres ;

  - La ligne SNCF Dijon-Vallorbe est classée en catégorie 1. La largeur des secteurs affectés par la loi bruit, mesurée à partir du bord du rail extérieur de la voie le plus proche, est 300 mètres ;

  - La ligne LGV Rhin-Rhône est classée en catégorie 2. La largeur des secteurs affectés par la loi bruit, mesurée à partir du bord du rail extérieur de la voie la plus proche, est 250 mètres.

- **Le risque retrait / gonflement des sols argileux** : La Commune est concernée par un aléa modéré du phénomène tel qu'identifié sur les plans de l'état initial de l'environnement.
  Selon le décret n° 2019-495 du 22/05/2019, ce niveau d'aléa entraine notamment des obligations d'études de sol au moment de la vente de terrain ou de la réalisation de constructions. Un autre décret n°2019-1223 du 25/11/2019 prévoit les techniques particulières à appliquer pour se prémunir du risque dans les zones d'aléa moyen ou fort.
  Ainsi, et même si le projet n'entre pas dans la catégorie des projets soumis obligatoirement à étude de sol, avant de réaliser des mouvements de terrains, murs de soutènement ou de construire dans les zones identifiées sur la carte d'alea, il est vivement conseillé de faire procéder, par un bureau d'études spécialise, à une reconnaissance de sol afin de vérifier la nature, la géométrie et les caractéristiques géotechniques des formations géologiques présentes au droit de la parcelle.

  Pour plus de renseignement : consulter la fiche « Le retrait-gonflement des sols argileux » jointe en annexe du rapport de présentation.

- **Le risque technologique :** Les principaux risques technologiques touchant la Commune sont les suivants :
  - *Installations classées pour la protection de l'environnement : exploitation agricole rue des Grands Noyers et établissements Sunryse (ex DIANA) rue du Bourgarain*
  - *Sites et sols pollués : La commune de possède aucun site et sol pollué recensés.*
  - *Il n'existe pas de Plan de Prévention des Risques Technologiques pour la Commune de VILLERS-LES-POTS.*

ARTICLE 12. APPRÉCIATION DU REGLEMENT DANS LES OPERATIONS D'ENSEMBLE (LOTISSEMENTS)

Sauf au sein des zones à urbaniser (type AU), le règlement s'oppose à l'application des dispositions de l'article R.151-21 3-ème alinéa du Code de l'Urbanisme.

Envoyé en préfecture le 10/04/2025
Reçu en préfecture le 10/04/2025
Publié le
ID : 021-212106991-20250317-170325ARRETPLU2-AR

Ainsi, hormis en zone de type AU, les règles édictées par le présent règlement seront appréciées au regard des divisions issues de l'opération (lotissement, permis valant division parcellaire, ou autres), sauf en cas de disposition contraire dans un article spécifique du règlement d'une zone.

A l'inverse dans les zones de type AU, le principe est que les opérations d'aménagement et de construction puissent bénéficier de l'article R. 151-21 3° même alinéa, sauf en cas de disposition contraire dans un article spécifique du règlement d'une zone.

Extrait de l'article R151-21, 3° al. : « Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, l'ensemble du projet est apprécié au regard de la totalité des règles édictées par le plan local d'urbanisme, sauf si le règlement de ce plan s'y oppose ».

ARTICLE 13. STATIONNEMENT

Au regard du code de l'Urbanisme, il est rappelé que les prescriptions en matière de stationnement fixées par le présent règlement peuvent ne pas être appliquées pour répondre aux règles suivantes :

- Article L.151-31 du Code de l'Urbanisme « Lorsque le règlement impose la réalisation d'aires de stationnement pour les véhicules motorisés, cette obligation est réduite de 15 % au minimum en contrepartie de la mise à disposition de véhicules électriques munis d'un dispositif de recharge adapté ou de véhicules propres en auto-partage. »
- Article L151-34 du Code de l'Urbanisme : « Le règlement peut ne pas imposer la réalisation d'aires de stationnement lors de la construction : 1° De logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat ; 1° bis De logements locatifs intermédiaires mentionnés à l'article L. 302-16 du code de la construction et de l'habitation ; 2° Des établissements assurant l'hébergement des personnes âgées mentionnés au 6° du I de l'article L. 312-1 du code de l'action sociale et des familles ; 3° Des résidences universitaires mentionnées à l'article L. 631-12 du code de la construction et de l'habitation. ».
- Article L151-35 du Code de l'Urbanisme « Il ne peut, nonobstant toute disposition du plan local d'urbanisme, être exigé pour les constructions destinées à l'habitation mentionnées aux 1° à 3° de l'article L. 151-34 la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement.

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

  L'obligation de réaliser des aires de stationnement n'est pas applicable aux travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, y compris dans le cas où ces travaux s'accompagnent de la création de surface de plancher, dans la limite d'un plafond fixé par décret en Conseil d'Etat.

  Pour la mise en œuvre des plafonds mentionnés aux premier et deuxième alinéas, la définition des établissements assurant l'hébergement des personnes âgées et des résidences universitaires mentionnés aux 2° et 3° de l'article L. 151-34 est précisée par décret en Conseil d'Etat. »
- Article R151-46 du Code de l'Urbanisme : « Pour l'application de l'article L. 151-35, trois places d'hébergement d'un établissement d'hébergement pour personnes âgées dépendantes ou d'une résidence universitaire équivalent à un logement. Lorsque le quotient résultant de l'application du précédent alinéa donne un reste, celui-ci n'est pas pris en compte ».
- Article L.151-36 du Code de l'Urbanisme : « Pour les constructions destinées à l'habitation, autres que celles mentionnées aux 1° à 3° de l'article L. 151-34, situées à moins de cinq cents mètres d'une gare ou d'une station de transport public guidé ou de transport collectif en site propre et dès lors que la qualité de la desserte le permet, il ne peut, nonobstant toute disposition du plan local d'urbanisme, être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement. »
- Article L111-19 du Code de l'Urbanisme : « Nonobstant toute disposition contraire du plan local d'urbanisme, l'emprise au sol des surfaces, bâties ou non, affectées aux aires de stationnement annexes d'un commerce soumis à l'autorisation d'exploitation commerciale prévue aux 1° et 4° du I de l'article L. 752-1 du code de commerce et à l'autorisation prévue au 1° de l'article L. 212-7 du code du cinéma et de l'image animée, ne peut excéder un plafond correspondant aux trois quarts de la surface de plancher des bâtiments affectés au commerce. Les espaces paysagers en pleine terre, les surfaces des

Envoyé en préfecture le 10/04/2025
Reçu en préfecture le 10/04/2025
Publié le
ID : 021-212106991-20250317-170325ARRETPLU2-AR

aménagements relevant de l'article L. 3114-1 du code des transports, les surfaces réservées à l'auto-partage et les places de stationnement destinées à l'alimentation des véhicules électriques ou hybrides rechargeables sont déduits de l'emprise au sol des surfaces affectées au stationnement. La surface des places de stationnement non imperméabilisées compte pour la moitié de leur surface. »

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

- Article L.151-33 du Code de l'Urbanisme : « Lorsque le règlement impose la réalisation d'aires de stationnement pour les véhicules motorisés, celles-ci peuvent être réalisées sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat. Lorsque le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable ne peut pas satisfaire aux obligations résultant du premier alinéa, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération, soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions. Lorsqu'une aire de stationnement a été prise en compte dans le cadre d'une concession à long terme ou d'un parc privé de stationnement, au titre des obligations prévues aux articles L. 151-30 et L. 151-32, elle ne peut plus être prise en compte, en tout ou en partie, à l'occasion d'une nouvelle autorisation. »

- Article L.151-28 du Code de l'Urbanisme : « Le règlement du plan local d'urbanisme ou du document d'urbanisme en tenant lieu peut prévoir, dans le respect des autres règles établies par le document et notamment les servitudes d'utilité publique visées à l'article L. 151-43 et sous réserve des dispositions de l'article L. 151-29 :

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

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

  3° Dans les zones urbaines ou à urbaniser, un dépassement des règles relatives au gabarit qui peut être modulé mais ne peut excéder 30 %, pour les constructions faisant preuve d'exemplarité énergétique ou environnementale ou qui intègrent des procédés de production d'énergies renouvelables. Un décret en Conseil d'Etat détermine les conditions d'application de la majoration ;

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

- Article L151-29-1 du Code de l'Urbanisme : « Les projets soumis à autorisation de construire bénéficiant d'une dérogation accordée en application des 2° et 3° de l'article L. 151-28 et dont la réalisation présente un intérêt public du point de vue de la qualité ainsi que de l'innovation ou de la création architecturales peuvent obtenir une dérogation supplémentaire, selon le cas, soit du volume constructible, soit des règles relatives au gabarit, dans les limites fixées au présent article. Les projets soumis à autorisation de construire bénéficiant d'une dérogation accordée en application du 4° du même article L. 151-28 et dont la réalisation présente un intérêt public du point de vue de la qualité ainsi que de l'innovation ou de la création architecturales peuvent obtenir une dérogation supplémentaire, selon le cas, soit de l'emprise au sol, soit de la hauteur, dans les limites fixées au présent article. L'autorité compétente pour délivrer l'autorisation de construire peut, par décision motivée, après avis de la commission régionale du patrimoine et de l'architecture mentionnée à l'article L. 611-2 du code du patrimoine, accorder les dérogations supplémentaires prévues au présent article, dans la limite de 5 %. »

Envoyé en préfecture le 10/04/2025
Reçu en préfecture le 10/04/2025
Publié le
ID : 021-212106991-20250317-170325ARRETPLU2-AR

CHAPITRE II : LEXIQUE

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

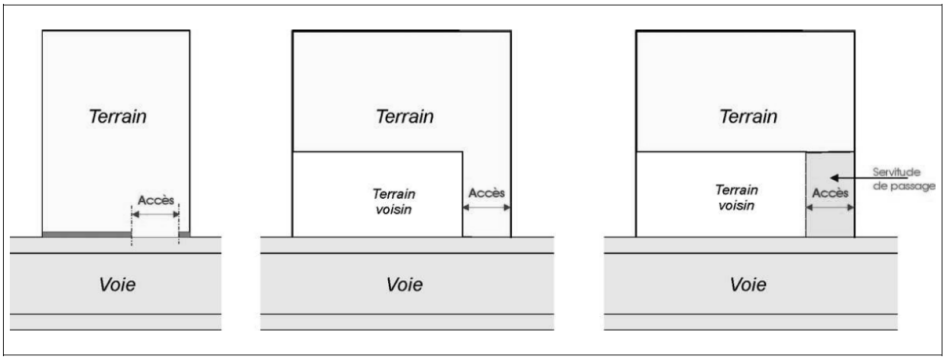
Conformément à l'article R.151-15 du Code de l'Urbanisme, certains des termes définis ci-dessous (et surlignés en bleu) sont utilisés conformément aux définitions qui en sont données par le lexique national d'urbanisme.

À CLAIRE VOIE

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

ACCES

L'accès est un passage privé ou public situé sur l'emprise de la propriété ou aménagé sur fonds voisin reliant la construction à la voie de desserte. Il correspond, selon le cas, à un linéaire de façade du terrain (portail) ou de la construction (porche) ou portion de terrain (bande d'accès ou servitude de passage), par lequel les véhicules (on parle d'accès charretier) ou les piétons pénètrent sur le terrain de l'opération depuis la voie de desserte ouverte ou non à la circulation publique. Les accès comprennent les éléments de structures tels que les poteaux.



ALIGNEMENT

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

AFFOUILLEMENT DE SOL

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

ABRI DE JARDIN

Petite construction destinée à protéger des intempéries le matériel de jardinage, outils, machines, mobiliers de jardins, de piscines, bicyclettes. Un abri de jardin peut être démontable ou non, avec ou sans fondations. Dans le présent PLU, sauf disposition contraire dans le règlement, peut être considérée comme abri de jardin une construction ne dépassant pas 3.2 m de hauteur au faîtage ou au point le plus haut de l'acrotère et moins de 20 m² d'emprise au sol. Cette notion se distingue de la notion d'annexe pour laquelle les prescriptions réglementaires imposées peuvent varier.

ACROTERE :

Saillie verticale d'une façade, au-dessus du niveau d'une toiture-terrasse ou d'une toiture à faible pente pour en masquer la couverture. Souvent constituée d'un muret situé en bordure des toitures terrasses.

ANNEXE

Une annexe est une construction secondaire, de dimensions réduites et inférieures à la construction principale, qui apporte un complément aux fonctionnalités de la construction principale. Elle doit être implantée selon un éloignement restreint entre les deux constructions afin de marquer un lien d'usage. Elle peut être accolée ou non à la construction principale avec qui elle entretient un lien fonctionnel, sans disposer d'accès direct depuis la construction principale.

Envoyé en préfecture le 10/04/2025
Reçu en préfecture le 10/04/2025
Publié le
ID : 021-212106991-20250317-170325ARRETPLU2-AR

Il est précisé que l'annexe est nécessairement située sur la même unité foncière que la construction principale à laquelle elle est liée fonctionnellement et peut être accolée ou non.

CLOTURE

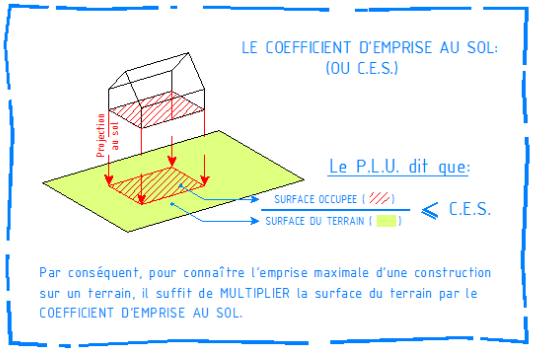
Une clôture est ce qui sert à enclore un espace, le plus souvent à séparer deux propriétés : propriété privée et domaine public (elle est alors élevée en limite du domaine public), ou deux propriétés privées (elle est alors élevée en limite séparative des deux propriétés). Ceci ne saurait toutefois constituer une règle absolue, la clôture pouvant parfois être édifiée en retrait de cette limite pour diverses raisons, notamment le respect des règles d'alignement. La clôture comprend les piliers et les portails.
Ne constitue en revanche pas une clôture au sens du code de l'urbanisme un ouvrage destiné à séparer différentes parties d'une même unité foncière en fonction de l'utilisation par le même propriétaire de chacune d'elles : espace habitation - espace activité - espace cultivé ; etc.
Sauf disposition expresse dans le règlement, les clôtures à vocation agricole ou forestière ne sont pas concernées par les règles de hauteur et d'aspect extérieur des clôtures.

COEFFICIENT D'EMPRISE AU SOL

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

Coefficient d'emprise au sol : $\frac{\text{Surface occupée}}{\text{Surface du terrain}}$

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



COEFFICIENT DE BIOTOPE PAR SURFACE (CBS)

Selon l'ADEME : le coefficient de Biotope par Surface ou CBS est un coefficient décrivant la proportion des surfaces favorables à la biodiversité (surface éco aménageable) par rapport à la surface totale d'une parcelle. Le calcul du CBS permet d'évaluer la qualité environnementale d'une parcelle, d'un ilot, d'un quartier, ou d'un plus vaste territoire. Le coefficient de biotope a été introduit par la loi ALUR et est codifié notamment à l'article L151-22 du Code de l'Urbanisme : « *I. - Le règlement peut imposer une part minimale de surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables, éventuellement pondérées en fonction de leur nature, afin de contribuer au maintien de la biodiversité et de la nature en ville* ».

Le CBS est une valeur qui se calcule de la manière suivante :

CBS = surface écoaménageable / surface de la parcelle

La surface écoaménageable est calculée à partir des différents types de surfaces qui composent la parcelle :

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

Chaque type de surface est multiplié par un coefficient compris entre 0 et 1, qui définit son potentiel. Par exemple :
- un sol imperméabilisé en asphalte a un coefficient égal à 0, c'est-à-dire non favorable à la biodiversité ;
- un sol en pleine terre est associé à un coefficient égal à 1, le maximum. 10 m² de pleine terre équivalent à 10 m² de surface favorable à la biodiversité (10x1).
- les murs et toitures végétalisées ont un coefficient de 0.5 et 0.7 respectivement. 10m² de toiture végétalisée équivalent à 7 m² de surface favorable à la biodiversité (10x0.7).

Envoyé en préfecture le 10/04/2025
Reçu en préfecture le 10/04/2025
Publié le
ID : 021-212106991-20250317-170325ARRETPLU2-AR

Coefficient valeur écologique par m² de sorte de surface	Description des sortes de surface
Surfaces imperméables **0,0**	Revêtement imperméable pour l'air et l'eau, sans végétation (par ex. béton, bitume, dallage avec une couche de mortier)
Surfaces semi-ouvertes **0,5**	revêtement perméable pour l'air et l'eau, infiltration d'eau de pluie, avec végétation (par ex. dallage de bois, pierres de treillis de pelouse)
Espaces verts sur dalle **0,7**	Espaces verts sans corrélation en pleine terre avec une épaisseur de terre végétale au moins de 80 cm
Espaces verts en pleine terre **1,0**	Continuité avec la terre naturelle, disponible au développement de la flore et de la faune
Verdissement vertical, jusqu'à la hauteur de 10 m **0,5**	Végétalisation des murs aveugles jusqu'à 10 m
Planter la toiture **0,7**	Planter sur les toits de manière extensive ou intensive

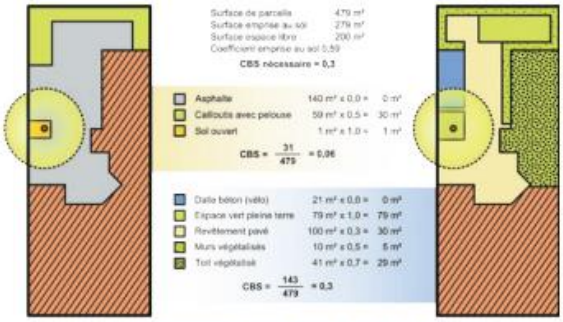
EXEMPLES D'APPLICATION

- A Paris et Montreuil

L'objectif de la Ville de Paris est d'insérer davantage le végétal dans les secteurs où il y a des carences ; le CBS minimal défini pour les opérations de renouvellement ou de réhabilitation est donc différent d'un arrondissement à l'autre selon les besoins.
Le PLU de la ville de Montreuil exige également un CBS minimal pour toute nouvelle opération.

- Calcul du CBS d'une parcelle

Dans l'exemple ci-contre, le coefficient est égal à 0,06 alors que le CBS minimal à atteindre est de 0,3 (exigé par le document d'urbanisme ou le cahier des charges du projet). Différents scénarios sont donc proposés pour l'atteindre.
Dans la variante apparaissant en bas du schéma, le choix de changer le revêtement en asphalte par un revêtement de petits pavés et d'installer une toiture végétalisée sur 41 m² permet d'atteindre le CBS de 0,3.



Calcul du CBS. Source: http://www.stadtentwicklung.berlin.de/umwelt/landschaftsplanung/bff/fr/bff_berechnung.shtml

Exemple de calcul pour un CBS fixé à 0,3 et une parcelle de 1000 m². Plusieurs options possibles :
Option a : 300 m2 en pleine terre : (300X1)/1000=0,3
Option b : 300 m2 d'espaces vert sur dalle + 180 m² de surfaces semi ouvertes : (300*0,7 +180*0,5)/1000 =0,3
Option c : 430 m² de toitures végétalisées : (430*0,7)/1000=0,3
(D'autres combinaisons sont possibles.)

CONSTRUCTION

Une construction est un ouvrage fixe et pérenne, comportant ou non des fondations et générant un espace utilisable par l'Homme en sous-sol ou en surface.

Une construction est considérée comme existante si elle est reconnue comme légalement construite et si la majorité des fondations ou des éléments hors fondations déterminant la résistance et la rigidité de l'ouvrage remplissent leurs fonctions. Une ruine ne peut pas être considérée comme une construction existante.

Envoyé en préfecture le 10/04/2025
Reçu en préfecture le 10/04/2025
Publié le
ID : 021-212106991-20250317-170325ARRETPLU2-AR

CONTIGU

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

DEFRICHEMENT

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

EMPLACEMENT RESERVE

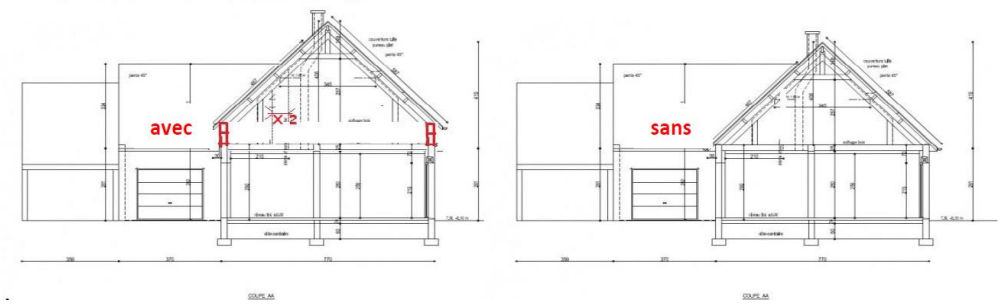
Il constitue des emprises où doivent être réalisés des voies publiques, des ouvrages publics, des projets d'intérêt généraux ou des espaces verts. Il permet de « geler » la constructibilité de l'emprise concernée pour éviter qu'elle ne soit utilisée de façon incompatible avec la destination future. Leur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

EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol correspond à la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus. Toutefois, les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises sont exclus, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements

ENCUVEMENT

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



ÉQUIPEMENTS TECHNIQUES

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

ESPACE LIBRE

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

EXHAUSSEMENT DE SOL

Élévation du niveau du sol naturel par remblai.

EXTENSION

L'extension consiste en un agrandissement de la construction existante présentant des dimensions inférieures à celle-ci. L'extension peut être horizontale ou verticale (par surélévation, excavation ou agrandissement), et doit présenter un lien physique et fonctionnel avec la construction existante.

FAÇADE

Les façades d'un bâtiment ou d'une construction correspondent à l'ensemble de ses parois extérieures hors toiture. Elles intègrent tous les éléments structurels, tels que les baies, les bardages, les ouvertures, l'isolation extérieure et les éléments de modénature.

Envoyé en préfecture le 10/04/2025
Reçu en préfecture le 10/04/2025
Publié le
ID : 021-212106991-20250317-170325ARRETPLU2-AR

FAITAGE

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

FRANGE URBAINE

La frange urbaine désigne l'espace situé à la limite entre les espaces urbanisés et les espaces Naturels, Agricoles ou Forestiers.

GABARIT

Le gabarit désigne l'ensemble des plans verticaux, horizontaux ou obliques constituant la forme extérieure de la construction. Il résulte de la combinaison des règles de hauteur, de prospects et d'emprise au sol.

LIMITES SEPARATIVES

Les limites séparatives correspondent aux limites entre le terrain d'assiette de la construction, constitué d'une ou plusieurs unités foncières, et le ou les terrains contigus. Elles peuvent être distinguées en deux types : les limites latérales et les limites de fond de terrain. En sont exclues les limites de l'unité foncière par rapport aux voies et emprises publiques.

LOGEMENTS AIDES

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

- Logements à loyer modéré
  Il s'agit des logements locatifs tels que visés par l'article L 302-5 du code de la construction et de l'habitation entrant dans l'inventaire annuel réalisé par l'Etat au titre de l'article 55 de la loi Solidarité et Renouvellement Urbains (SRU).

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

OPERATION D'AMENAGEMENT D'ENSEMBLE

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

PISCINE

Une piscine est considérée comme une construction. Pour le calcul des marge de recul d'implantation, les éléments à prendre en compte seront le bord extérieur de la margelle ou, en l'absence, le bord extérieur du bac.

SABLIERE

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

SAILLIES

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

Envoyé en préfecture le 10/04/2025
Reçu en préfecture le 10/04/2025
Publié le
ID : 021-212106991-20250317-170325ARRETPLU2-AR

SOL OU TERRAIN NATUREL

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

SURELEVATION

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

SURFACE DE PLANCHER

La surface de plancher de la construction est égale à la somme des surfaces de planchers de chaque niveau clos et couvert, calculée à partir du nu intérieur des façades après déduction :

- des surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur ;
- des vides et des trémies afférentes aux escaliers et ascenseurs ;
- des surfaces de plancher d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1,80 mètre ;
- des surfaces de plancher aménagées en vue du stationnement des véhicules motorisés ou non, y compris les rampes d'accès et les aires de manœuvres ;
- des surfaces de plancher des combles non aménageables ;
- des surfaces de plancher des locaux techniques nécessaires au fonctionnement d'un groupe de bâtiments ou d'un immeuble autre qu'une maison individuelle au sens de l'article L. 231-1 du code de la construction et de l'habitation, y compris les locaux de stockage des déchets ;
- des surfaces de plancher des caves ou des celliers, annexes à des logements, dès lors que ces locaux sont desservis uniquement par une partie commune ;
- d'une surface égale à 10 % des surfaces de plancher affectées à l'habitation telles qu'elles résultent le cas échéant de l'application des alinéas précédents, dès lors que les logements sont desservis par des parties communes intérieures.

TERRAIN D'ASSIETTE

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

TERRASSE

Le présent règlement renvoi à deux types de terrasses :

- Les terrasses au sol « dites de plain-pied dans le présent règlement », dont la hauteur est inférieure à 60cm au du-dessus du terrain naturel, non considérées comme des constructions et exemptées des dispositions du présent règlement.
- Les terrasses surélevées dont la hauteur par rapport au terrain naturel est supérieure ou égale à 60cm, alors considérées comme des constructions et soumises aux dispositions du présent règlement.

TRAME URBAINE

La trame urbaine renvoi au tissu bâti du village.

TRANSPARENCE HYDRAULIQUE

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

UNITE FONCIERE

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

Envoyé en préfecture le 10/04/2025
Reçu en préfecture le 10/04/2025
Publié le
ID : 021-212106991-20250317-170325ARRETPLU2-AR

TITRE 2 : DISPOSITIONS RÈGLEMENTAIRES APPLICABLES À TOUTES LES ZONES

Le présent titre 2 définit des notions et règles de base applicables pour l'ensemble des zones. Ces règles de base peuvent être complétées voire modifiées expressément par le règlement applicable à chaque zone.

CHAPITRE I - DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES ET NATURES D'ACTIVITÉS

ARTICLE 1. AFFECTATION, USAGE DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

L'article R151-27 du Code de l'Urbanisme dresse la liste des destinations et sous-destinations réglementées par le PLU. Le présent règlement se base sur la définition des destinations et sous-destinations telles que définies par arrêté du 10 novembre 2016, modifié par arrêté du 22 mars 2023 :

La destination de construction « **exploitation agricole et forestière** » prévue au 1° de l'article R. 151-27 du code de l'urbanisme comprend les deux sous-destinations suivantes :

- « Exploitation agricole » : constructions destinées à l'exercice d'une activité agricole ou pastorale. Cette sous-destination recouvre notamment les constructions destinées au stockage du matériel, des récoltes et à l'élevage des animaux ainsi que celles nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles, lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production.
- « Exploitation forestière » : constructions et les entrepôts notamment de stockage du bois, des véhicules et des machines permettant l'exploitation forestière.

La destination de construction « **habitation** » prévue au 2° de l'article R. 151-27 du code de l'urbanisme comprend les deux sous-destinations suivantes :

- « Logement » : constructions destinées au logement principal, secondaire ou occasionnel des ménages à l'exclusion des hébergements couverts par la sous-destination « hébergement ». La sous-destination « logement » recouvre notamment les maisons individuelles et les immeubles collectifs. Cette sous-destination recouvre également les « résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs » (par exemple les yourtes), les chambres d'hôtes au sens de l'article D324-13 du code du tourisme, c'est-à-dire limitées à cinq chambres pour une capacité maximale de 15 personnes, ainsi que les meublés de tourisme dès lors qu'ils ne proposent pas de prestations hôtelières.
- « Hébergement » : constructions destinées à l'hébergement dans des résidences ou foyers avec service. Cette sous-destination recouvre notamment les maisons de retraite, les résidences universitaires, les foyers de travailleurs et les résidences autonomie.

La destination de construction « **commerce et activité de service** » prévue au 3° de l'article R. 151-27 du code de l'urbanisme comprend les sept sous-destinations suivantes :

- « Artisanat et commerce de détail » : constructions destinées aux activités artisanales de production, de transformation, de réparation ou de prestation de services, les constructions commerciales avec surfaces de vente destinées à la présentation ou à l'exposition de biens et de marchandises proposés à la vente au détail à une clientèle, ainsi que les locaux dans lesquels sont exclusivement retirés par les clients les produits stockés commandés par voie télématique.
- « Restauration » : constructions destinées à la restauration sur place ou à emporter avec accueil d'une clientèle.
- « Commerce de gros » : constructions destinées à la présentation et la vente de biens pour

Envoyé en préfecture le 10/04/2025
Reçu en préfecture le 10/04/2025
Publié le
ID : 021-212106991-20250317-170325ARRETPLU2-AR

une clientèle professionnelle.

- « Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle » : constructions destinées à l'accueil d'une clientèle pour la conclusion directe de contrat de vente de services ou de prestation de services, notamment médicaux et accessoirement la présentation de biens.
- « Hôtels » : constructions destinées à l'accueil de touristes dans des hôtels, c'est-à-dire des établissements commerciaux qui offrent à une clientèle de passage qui, sauf exception, n'y élit pas domicile, des chambres ou des appartements meublés en location, ainsi qu'un certain nombre de services.
- « Autres hébergements touristiques » : constructions autres que les hôtels destinées à accueillir des touristes, notamment les résidences de tourisme et les villages de vacances, ainsi que les constructions dans les terrains de camping et dans les parcs résidentiels de loisirs.
- « Cinéma » : construction répondant à la définition d'établissement de spectacles cinématographiques mentionnée à l'article L. 212-1 du code du cinéma et de l'image animée accueillant une clientèle commerciale.

La destination de construction « **équipements d'intérêt collectif et services publics** » prévue au 4° de l'article R. 151-27 du code de l'urbanisme comprend les sept sous-destinations suivantes :

- « Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés » recouvre les constructions destinées à assurer une mission de service public. Une partie substantielle de la construction est dédiée à l'accueil du public. Cette sous-destination comprend notamment les constructions de l'Etat, des collectivités territoriales, de leurs groupements ainsi que les constructions des autres personnes morales investies d'une mission de service public.
- « Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés » : constructions des équipements collectifs de nature technique ou industrielle. Cette sous-destination comprend notamment les constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, les constructions techniques conçues spécialement pour le fonctionnement de réseaux ou de services urbains, les constructions industrielles concourant à la production d'énergie.
- « Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale » : équipements d'intérêts collectifs destinés à l'enseignement ainsi que les établissements destinés à la petite enfance, les équipements d'intérêts collectifs hospitaliers, les équipements collectifs accueillant des services sociaux, d'assistance, d'orientation et autres services similaires.
- « Salles d'art et de spectacles » : constructions destinées aux activités créatives, artistiques et de spectacle, musées et autres activités culturelles d'intérêt collectif.
- « Équipements sportifs » : équipements d'intérêts collectifs destinées à l'exercice d'une activité sportive. Cette sous-destination comprend notamment les stades, les gymnases ainsi que les piscines ouvertes au public.
- « Lieux de culte » : constructions répondant à des besoins collectifs de caractère religieux.
- « Autres équipements recevant du public » : équipements collectifs destinées à accueillir du public afin de satisfaire un besoin collectif ne répondant à aucune autre sous-destination définie au sein de la destination « Équipement d'intérêt collectif et services publics ». Cette sous-destination recouvre notamment les salles polyvalentes et les aires d'accueil des gens du voyage.

La destination de construction « **autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire** » prévue au 5° de l'article R. 151-27 du code de l'urbanisme comprend les cinq sous-destinations suivantes :

- « Industrie » : constructions destinées à l'activité extractive du secteur primaire, les constructions destinées à l'activité industrielle et manufacturière du secteur secondaire, ainsi que les constructions destinées aux activités artisanales du secteur de la construction ou de l'industrie. Cette sous-destination recouvre notamment les activités de production, de construction ou de réparation susceptibles de générer des nuisances.
- « Entrepôt » : constructions destinées à la logistique, au stockage des biens ou à l'entreposage des biens sans surface de vente, les points permanents de livraison ou de livraison et de retrait

Envoyé en préfecture le 10/04/2025
Reçu en préfecture le 10/04/2025
Publié le
ID : 021-212106991-20250317-170325ARRETPLU2-AR

d'achats au détail commandés par voie télématique, ainsi que les locaux hébergeant les centres de données.

- « Bureau » : constructions fermées au public ou prévoyant un accueil limité du public, destinées notamment aux activités de direction, de communication, de gestion des entreprises des secteurs primaires, secondaires et tertiaires et également des administrations publiques et assimilées.
- « Centre de congrès et d'exposition » : constructions destinées à l'événementiel polyvalent, l'organisation de salons et forums à titre payant.
- « Cuisine dédiée à la vente en ligne » : constructions destinées à la préparation de repas commandés par voie télématique. Ces commandes sont soit livrées au client soit récupérées sur place.

CHAPITRE II - CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

ARTICLE 2. REGLES D'IMPLANTATION

Cet article vise à expliciter les règles d'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques définies au sein des articles 2.1 (recul par rapport aux voies et emprises publiques) et 2.2 (recul par rapport aux limites séparatives) de chaque zone.

Règles de recul par rapport aux voies et emprises publiques (article 2.1) :

Sauf dispositions contraires expresse du règlement, l'alignement est celui de l'ensemble des voies ouvertes à la circulation générale, qu'elles soient publiques ou privées et quel que soit leur statut ou leur fonction (voies piétonnes, cyclistes, routes, chemins, places, parcs de stationnement publics). En cas d'emplacement réservé à vocation de création ou élargissement de voie, les règles de recul se mesurent à partir de l'alignement actuel.

Sauf dispositions contraires, n'est pas prise en compte dans le calcul de cette marge, sans que ces derniers puissent être situés en surplomb du domaine public :

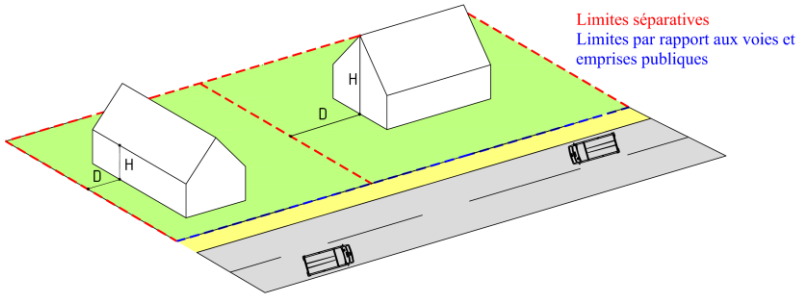
- Toute saillie inférieure ou égale à 0,30 m par rapport au nu du mur de façade (débord de toit, garde-corps, élément technique, modénature de façade, …).
- Les cheminées, ouvrages techniques et autres superstructures dépassant de la toiture (chaufferie, antenne, paratonnerre, garde-corps…).
- Les terrasses de plain-pied non surélevées ou surélevées de moins de 25 cm.
- Les marquises ou auvent de toit démontables de moins de 1m de saillie par rapport au nu du mur.

Dans tous les cas, les constructions, installations ou ouvrages à destination d'équipements d'intérêt collectif ou de services publics pourront déroger aux règles définies aux articles 2 des différentes zones, relatifs aux règles d'implantation par rapport aux voies et emprises publiques, pour répondre au mieux aux besoins de leur fonctionnalité, sous réserve de s'intégrer harmonieusement au bâti et paysage existants.

Règles de recul par rapport aux limites séparatives (article 2.2) :

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

Envoyé en préfecture le 10/04/2025
Reçu en préfecture le 10/04/2025
Publié le
ID : 021-212106991-20250317-170325ARRETPLU2-AR



Sauf dispositions contraires, n'est pas prise en compte dans le calcul de cette marge :

- Toute saillie inférieure ou égale à 0,60 m par rapport au nu du mur de façade (débord de toit, garde-corps, élément technique, modénature de façade…),
- Les cheminées, ouvrages techniques et autres superstructures dépassant de la toiture (chaufferie, antenne, paratonnerre, garde-corps…), sans que ces dernières puissent être situées en surplomb du tènement voisin.
- Les terrasses de plain-pied non surélevées ou surélevées de moins de 25 cm.

Dans tous les cas, les constructions, installations ou ouvrages à destination d'équipements d'intérêt collectif ou de services publics de faire emprise (au plus 20 m² d'emprise au sol) ne sont pas soumis aux règles d'implantation par rapport aux limites séparatives des articles 2.2 des différentes zones du règlement. Ceux de plus de 20 m² d'emprise au sol pourront déroger aux règles définies si cela est justifié pour répondre au mieux aux besoins de leur fonctionnalité, sous réserve de s'intégrer harmonieusement au bâti et paysage existants.

ARTICLE 3. HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Sauf disposition contraire, pour toutes les occurrences dans le règlement, les points de référence pour calculer la hauteur sont comptés entre :

- Le terrain naturel et le point haut de chaque construction. Lorsqu'il s'agit d'un acrotère c'est le point le plus haut de l'acrotère qui est pris en compte.
- Le niveau du fond de trottoir et le point haut des clôtures pour celles implantées en limite du domaine public.

Ne sont pas pris en compte dans le calcul de la hauteur les équipements techniques, les ouvrages de faible emprise tels que souche de cheminée, lucarne et autres superstructures dépassant de la toiture : chaufferies, cages d'ascenseurs, antennes, paratonnerres, garde-corps, capteurs solaires, etc.

Dans tous les cas, les constructions, installations ou ouvrages à destination d'équipements d'intérêt collectif ou de services publics pourront déroger aux règles de hauteur définies dans les différentes zones, pour répondre au mieux aux besoins de leur fonctionnalité, sous réserve de s'intégrer harmonieusement au bâti et paysage existants.

ARTICLE 4. ASPECT EXTERIEUR

INTEGRATION DANS LE SITE

En référence à l'article R 111-27 du Code de l'Urbanisme : par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, les constructions doivent respecter le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, les sites, les paysages naturels ou urbains. De même, les travaux sur les bâtiments existants ne doivent pas porter atteinte à leur qualité architecturale.

Ainsi, d'une manière générale, le présent règlement étend ce principe également aux installations, ouvrages et aménagements, lesquels doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou

Envoyé en préfecture le 10/04/2025
Reçu en préfecture le 10/04/2025
Publié le
ID : 021-212106991-20250317-170325ARRETPLU2-AR

l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages. Les volumes des toits et les matériaux doivent être choisis de manière à composer un tout homogène avec les immeubles existants.

Les constructions doivent s'adapter à la topographie locale et au sol naturel. Celles dont l'aspect général ou certains détails sont d'un type régional affirmé étranger au territoire local sont interdites.

Les éléments agressifs par leur couleur ou par leurs caractéristiques réfléchissantes sont interdits pour les constructions à destination d'habitation. Pour les autres destinations, l'aspect des constructions devra, par le jeu des formes et l'utilisation de matériaux et de techniques appropriées, exprimer une certaine recherche dans le but de traduire de façon esthétique leur caractère fonctionnel et d'assurer leur bonne intégration au cadre bâti.

Les éléments se rapportant aux activités économiques (points de vente, enseignes) doivent être intégrés dans la composition architecturale des bâtiments sans porter atteinte par leurs dimensions, leurs couleurs, les matériaux employés, au caractère du paysage et de l'environnement. Les enseignes dépassant du volume de la construction sont interdites.

D'une manière générale dans le présent règlement, des dispositions dérogatoires aux règles du présent article et à celles des articles 4 du règlement de chaque zone (relatifs à l'aspect extérieur des constructions) seront admises pour les exceptions ci-dessous :

- La réalisation de systèmes domestiques solaires thermiques ou photovoltaïques (sur toiture ou au sol) ;
- La réalisation de tous autres dispositifs individuels de production d'énergie renouvelable ;
- L'utilisation en façade du bois ou de tout autre matériau renouvelable permettant d'éviter des émissions de gaz à effet de serre ;
- La réalisation de toitures ou façades végétalisées ;
- La réalisation d'extensions modérées (moins de 20 m² d'emprise au sol) des constructions principales.
- Les constructions agricoles ou forestières.
- Les abris de jardin de moins de 12 m².
- Les terrasses de plain-pied non surélevées ou surélevées d'au plus 25 cm.
- Les vérandas, marquises, tonnelles et pergolas.
- Les équipements d'intérêt collectif ou de service public.

Pour l'ensemble de ces exceptions, l'aspect des constructions doit, par l'utilisation de matériaux et de techniques appropriées, exprimer une certaine recherche dans le but de traduire de façon esthétique leur caractère fonctionnel.

Doivent être recouverts d'un enduit, tous les matériaux qui par leur nature et par l'usage de la région sont destinés à l'être tels que le béton grossier, les briques creuses, les parpaings agglomérés, etc.

ADAPTATION AU TERRAIN NATUREL

LES REGLES D'ADAPTATION AU TERRAIN DE PRINCIPE :

L'implantation des constructions, ouvrages, installations ou aménagements autorisés doit être prévue de façon à limiter leur impact dans le paysage.

Ces derniers s'adapteront au terrain naturel et non l'inverse sur le principe. Leur implantation tiendra compte de la topographie et du niveau de la voie de desserte afin de ne pas nécessiter d'importants terrassements et la réalisation d'importantes plates-formes artificielles tant pour la construction que pour les accès.

Les niveaux décalés dans les constructions et les murs de soutènement sont préférables aux talus dans les terrains pentus.

Toutefois, des terrassements (talus, déblais, remblais) pourront être autorisés s'ils sont rendus nécessaires dans les conditions ci-après.

Envoyé en préfecture le 10/04/2025
Reçu en préfecture le 10/04/2025
Publié le
ID : 021-212106991-20250317-170325ARRETPLU2-AR

LES MURS DE SOUTENEMENTS ET LES DEBLAIS / REMBLAIS :

Lorsqu'ils sont nécessaires à une construction, ouvrage, installation ou un aménagement de terrain dont la destination est admise dans la zone, les **murs de soutènement** sont autorisés mais devront s'intégrer avec l'environnement naturel et urbain. Ils devront être traités en harmonie avec la ou les constructions. Leur hauteur est limitée à **1 m au plus**, sauf lorsqu'ils rendus techniquement nécessaires à la tenue du sol naturel (et non de sols remblayés).

Les mouvements de sols définis comme **les affouillements** (ou déblais) **et les exhaussements** (remblais) sont admis s'ils sont nécessaires aux destinations, usages et activités autorisés dans la zone du PLU concernée. Ils sont limités à une hauteur maximale de **1m** à partir du terrain naturel. Le cumul de la hauteur maximale d'un déblai et d'un remblai sur un même point est possible. Cette hauteur maximale des déblais et remblais ne s'applique toutefois pas :

- Pour les piscines.
- Pour les constructions à destination autre que l'habitation, lorsqu'ils sont justifiés par des nécessités techniques liées à un mode de production ou de fonctionnement (cas des constructions agricoles ou économiques nécessitant de grandes surfaces planes par exemple), mais sous réserve d'une bonne intégration paysagère.
- Pour les rampes d'accès aux garages de toutes destinations.
- Pour les rampes ou quai de chargement/déchargement des constructions à destination économique, agricole ou forestière ; Dans ce cas la hauteur maximale est portée à 1,50 m.
- Pour les constructions, ouvrages, installations, équipement ou aménagement d'intérêt collectif ou de service public.
- Pour les réaménagements, transformations, ou extensions (modérées) des constructions existantes ne respectant pas la hauteur maximale prescrite par le présent PLU. La hauteur maximale du déblai ou du remblai sera alors limitée à celle du bâtiment existant à son point le plus favorable pour le demandeur.
- Ou bien s'ils sont nécessaires à des travaux d'infrastructures routières ou ferroviaires, d'infrastructures de circulation douce (voies ou passages pour les piétons ou les cycles), d'aménagement d'espaces publics, de recherches archéologiques, ou de gestion des eaux pluviales.

Que ce soit pour les murs de soutènement ou pour les déblais / remblais, les murs en béton bruts apparents et les enrochements sont interdits, exception faite pour les ouvrages rendus nécessaires pour la sécurité publique.

Dans le cas de présence d'un niveau (RDC ou sous-sol) situé en dessous du niveau du terrain naturel, il est obligatoire de prévoir :

- Un drainage des eaux par raccordement gravitaire au réseau ou par tout autre moyen technique.
- Toute disposition constructive permettant de se prémunir contre l'éventuel risque d'infiltration ou de remontée d'eau.

Enfin, ces dispositions générales sur l'ensemble de la commune ne font pas obstacle à l'application des règles pouvant être plus restrictives du Plan de Prévention des Risques d'Inondation de la Saône secteur 1 du 28/12/2006 régissant une partie du territoire.

CLOTURES

HAUTEUR ET COMPOSITION DES CLOTURES

La hauteur des clôtures se mesure :

- A partir du terrain naturel pour les clôtures édifiées en limite séparative.
- et à partir du niveau du fond du trottoir (ou équivalent) pour celles implantées en limite du domaine public *(s'entend également de celles donnant sur une voie ou un espace privés ouverts à la circulation publique)*.

Envoyé en préfecture le 10/04/2025
Reçu en préfecture le 10/04/2025
Publié le
ID : 021-212106991-20250317-170325ARRETPLU2-AR

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

Les clôtures implantées en limite du domaine public doivent être constituées :

- Pour les zones urbaines et à urbaniser :
  - Soit par des murs en pierres, ou maçonnés recouverts d'enduits. D'une hauteur maximale de 1.20
  - Soit par des grilles, grillages ou dispositifs à claire-voie surmontant éventuellement une murette d'une hauteur maximale de 1,20 m, doublés ou non de haies vives. Portant l'ensemble total à un maximum de 2m.
  - Soit par une haie végétale.
- Pour les zones A et N :
  - Soit par des haies vives composées d'essences locales éventuellement doublées d'un grillage.
  - Soit par des clôtures de type « prairie », lesquelles s'entendent en bois, béton ou PVC et d'aspect similaire à l'illustration ci-jointe avec possibilité de 2 à 4 lisses horizontales.

  - Elles pourront également être constituées selon les mêmes règles qu'en zones urbaines et à urbaniser ci-avant pour :
    - Les clôtures des tènements fonciers bâtis accueillant une construction repérée au règlement graphique au titre des articles L.151-12 ou L.151-11, 2° du Code de l'urbanisme,
    - Les clôtures des tènements fonciers bâtis dont la construction principale se trouve en zone constructible mais dont une partie du tènement se trouve en zone agricole ou naturelle.

Dans toutes les zones du PLU, les clôtures (en limite séparative ou sur domaine public) composées de haies monospécifiques sont interdites (haies constituées d'une seule variété d'essence végétale).

Dans toutes les zones, pour le calcul de la hauteur, les murs de soutènement techniquement nécessaires à la tenue du sol naturel ne sont pas compris dans la hauteur des clôtures (confère **Erreur ! Source du r envoi introuvable. Erreur ! Source du renvoi introuvable.** ci-avant).

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

Dans le cas de réfection de clôture existante, dépassant les règles de hauteur imposées ci-avant, la hauteur ne pourra être supérieure à la hauteur existante de la clôture avant réfection. Les règles de compositions pourront également être écartées pour répondre aux compositions de la clôture existante.

Une certaine cohérence des clôtures en limite du domaine public doit être recherchée dans leur conception pour assurer une continuité du cadre paysager notamment avec les clôtures avoisinantes et dans leur aspect avec la construction principale. La clôture doit globalement suivre la pente du terrain, c'est-à-dire si besoin prévoir des paliers réguliers en cas de pente significative.

Concernant les clôtures nouvelles **dans la trame urbaine**, il convient de toujours rechercher une insertion paysagère, au moyen de plantations végétales locales, plus ou moins étoffées et nombreuses en fonction de l'espace disponible (*en complément des règles sur les matériaux et type de clôtures admis dans le présent article*).

De plus, les créations ou modifications de clôtures en limite du domaine public devront, sauf difficultés techniques avérées ou sauf si cela aboutirait à diriger la petite faune vers des routes de transit, prévoir des dispositifs assurant la perméabilité à la petite faune (petits mammifères inféodés aux milieux urbaines tels que les hérissons, mais aussi batraciens et petits reptiles), par exemple par l'installation régulière de

Envoyé en préfecture le 10/04/2025
Reçu en préfecture le 10/04/2025
Publié le
ID : 021-212106991-20250317-170325ARRETPLU2-AR

petites ouvertures au bas des murs ou des grillages de dimension minimale 10*10 cm (ou de diamètre minimal de 10cm).

Ainsi la zone urbaine ou à urbaniser, malgré la présence de clôtures, favorisera dans une certaine mesure les continuités écologiques locales.

Sur les franges urbaines, c'est-à-dire sur les localisations où se rencontrent les zones urbaines ou à urbaniser et les zones agricoles ou naturelles, outre cette obligation de perméabilité à la petite faune, les clôtures des terrains jouxtant l'espace Naturel, Agricole ou Forestier riverain devront être systémiquement doublées d'une haie vive, sauf interruption ponctuelle justifiée par la présence d'une construction ou d'une installation sur la zone constructible.

Illustrations de petits passages à faunes urbains

Source : « Les Fiches techniques - Limiter l'impact des clôtures sur la biodiversité » de U2B (Urbanisme bâti et Biodiversité)

ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

En plus des constructions, procédés constructifs ou aménagements exemptées par les normes nationales rappelées pour certaines dans le titre 1 "Dispositions générales », le présent règlement prévoit que les dispositions du présent article 4 ainsi que des articles 4 des différentes zones, relatifs à l'aspect extérieur des constructions, puissent être écartées dans un certain nombre de cas listés ci-après :

- La réalisation de systèmes domestiques solaires thermiques ou photovoltaïques (sur toiture ou au sol) ;
- La réalisation de tous autres dispositifs individuels de production d'énergie renouvelable ;
- L'utilisation en façade du bois ou de tout autre matériau renouvelable permettant d'éviter des émissions de gaz à effet de serre ;
- La réalisation de toitures ou façades végétalisées ;
- La réalisation d'extensions modérées (moins de 20 m² d'emprise au sol) des constructions principales.
- Les constructions agricoles ou forestières.
- Les abris de jardin de moins de 12 m².
- Les terrasses de plain-pied non surélevées ou surélevées d'au plus 25 cm.
- Les vérandas, marquises, tonnelles et pergolas.
- Les équipements d'intérêt collectif ou de service public.

Pour l'ensemble de ces exceptions, l'aspect des constructions doit, par l'utilisation de matériaux et de techniques appropriées, exprimer une certaine recherche dans le but de traduire de façon esthétique leur caractère fonctionnel.

VOLUMETRIE :

- Les constructions doivent présenter une simplicité de volume avec une recherche architecturale.
- Les caractéristiques dimensionnelles de chaque construction ne devront pas être exagérément surdimensionnées par rapport à celles des constructions avoisinantes.
- L'orientation des constructions doit être choisie de manière à maximiser les apports solaires en hiver, sans qu'il soit trop gênant l'été. Par ailleurs, il convient de minimiser les ombres portées sur les bâtiments et de prendre en compte l'impact des vents dominants.

TOITURES :

Forme de toiture

Envoyé en préfecture le 10/04/2025
Reçu en préfecture le 10/04/2025
Publié le
ID : 021-212106991-20250317-170325ARRETPLU2-AR

- Les toitures plates appelées aussi toitures-terrasses sont admises dans l'ensemble des zones du PLU sauf en zone UA.
- En cas de couverture des bâtiments au moyen de toiture à pentes, celle-ci devra présenter au moins deux versants de pente minimale de 34°. Toutefois, les toitures végétalisées pourront présenter une pente inférieure avec un minimum de 20 degrés.
- Les toitures à un seul versant ne sont autorisées que pour les appentis et annexes accolées à la construction principale ou implantés en limite séparative.
- Il devra toujours être recherché à dissimuler ou à atténuer la perception visuelle depuis l'espace public des ouvrages techniques propres à la construction *(à l'exception des dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables tels que capteurs d'énergie solaire, éoliennes, etc.)*. Idéalement ils sont conçus et intégrés comme un élément de la composition architecturale.

Aspect des matériaux de toiture

- L'aspect des matériaux de toiture doit être en harmonie avec ceux présents sur les constructions existantes alentour. Le coloris des toitures devra être compris dans un éventail de couleurs allant du rouge vieilli au marron clair, de manière à respecter les coloris de toiture traditionnelle de la plaine du Val de Saône. Les toitures à l'aspect ou au coloris de type « ardoise » sont interdites.
- Sont interdits les aspects de matériaux non revêtus, brillants, de mauvais aspect de surface, ou dont le vieillissement altère l'aspect. Les matériaux d'aspect type bac acier sont interdits, mais seront toutefois autorisés lorsqu'ils sont prépeints pour les bâtiments économiques, agricoles, de service public ou d'équipement collectif, ainsi que pour les annexes d'habitat de moins de 20 m² d'emprise au sol, ou encore pour les marquises, petits auvents de porte, ou couverture de vérandas ou pergolas.
- De plus, l'aspect de type bac acier prépeint ou de type shingle ou vertuile pourra également être admis pour la rénovation ou la modification des bâtiments préexistants à l'approbation du présent PLU, uniquement sur un seul pan non visible et respectant le même coloris que le reste de la toiture, et cela lorsque des sujétions techniques rendent difficile le respect des règles sur la forme de toiture et les matériaux de couverture, et cela aux fins de faciliter la réhabilitation du patrimoine bâti et d'éviter de défigurer les façades.

MATERIAUX ET COULEURS :

- Une homogénéité et unité d'aspect seront recherchées dans le traitement de toutes les façades. Les matériaux et couleurs des façades doivent être en harmonie avec ceux présents sur les constructions existantes alentour.
- Dans tous les cas les enduits extérieurs des constructions doivent être choisis dans la gamme des tons pierres locales et l'emploi du blanc pur (sauf pour les huisseries, menuiseries et portes) est interdit.
- Sont interdits l'aspect des matériaux non revêtus, brillants, de mauvais aspect de surface, ou dont le vieillissement altère l'aspect et notamment les éléments présentant un aspect métallique et/ou non peint.
- Les façades d'habitation doivent être peintes ou enduites à l'exception des pierres destinées dès l'origine à rester visibles (encadrements, bandeaux, corniches, …), à moins que les matériaux utilisés soient, de par leur nature et leur mise en œuvre, d'une qualité suffisante pour rester apparents.
- En outre, sont également autorisés l'aspect des bardages dont la teinte devra être choisie en fonction de la volumétrie du bâtiment : teintes type bois naturel ou proches de celles des enduits locaux traditionnels pour les bâtiments de petit volume (beige, …), teintes foncées pour les bâtiments de grand volume (gris foncé, …).
- Le recours à des matériaux et des mises en œuvre innovantes en matière d'aspect et de techniques de construction, liés par exemple au choix d'une qualité environnementale des constructions ou de l'utilisation des énergies renouvelables, est admis :
    - pour des techniques de construction innovantes en lien avec une qualité environnementale des constructions ou l'utilisation des énergies renouvelables,

Envoyé en préfecture le 10/04/2025
Reçu en préfecture le 10/04/2025
Publié le
ID : 021-212106991-20250317-170325ARRETPLU2-AR

- dans la recherche d'une cohérence esthétique avec l'environnement immédiat, notamment dans le cas de matériaux ou teintes différents existants à proximité.

DIVERS :

- Les éléments se rapportant au commerce (devantures de magasins, enseignes, formes diverses de publicité) devront, par leurs dimensions, leurs couleurs et l'aspect des matériaux employés, s'adapter au caractère de l'environnement.
- Un local permettant la collecte des déchets ménagers doit être prévu pour les opérations d'habitation collective de plus de 4 logements, il doit être intégré au projet.
- D'une manière générale :
  - Les dispositifs techniques d'installation thermiques ou solaires extérieurs (pompes à chaleur, climatiseurs, panneaux photovoltaïques, etc.), ainsi que les citernes devront être intégrés correctement dans l'ensemble architectural ou paysagé. Ils doivent être le moins visibles depuis le domaine public.
  - Les dépôts visibles depuis le domaine public feront l'objet d'une intégration visuelle paysagère. De plus, des écrans de verdure peuvent être imposés pour accompagner certaines constructions ou installations, leur volume devra être adapté à leur fonction.

  Les extracteurs et les ventilations mécaniques contrôlées devront faire l'objet d'un traitement acoustique approprié.

ARTICLE 5. QUALITE ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION CONTINUITES ECOLOGIQUES

La loi climat et résilience du 24/08/2021 prévoit en son article 200, désormais codifié à l'article L151-6-2 du Code de l'Urbanisme, l'intégration d'OAP thématiques au sein des Plans Locaux d'Urbanisme ; visant notamment à « définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur les continuités écologiques ».

Les OAP du PLU de Villers-Les-Pots comprennent une telle OAP continuité écologiques qui s'applique dans une notion de compatibilité à tous travaux, constructions, aménagements, plantations, affouillements ou exhaussements des sols, et ouverture d'installations classées (art. L.152-1 du Code de l'urbanisme).

BOIS ET FORET RELEVANT DU REGIME FORESTIER :

Au sein des zones agricole et naturelle (hormis au sein des STECAL identifiés sur les plans de zonage), les bâtiments devront respecter un recul d'au moins 10 mètres depuis la lisière des bois et forêts relevant du régime forestier (identifiés en annexe du PLU).

ARBRES ISOLES, ALIGNEMENTS D'ARBRES ET HAIES A PRESERVER :

<u>Régime juridique applicable :</u>

Tous travaux ayant pour effet de modifier ou supprimer des éléments de paysage et non soumis à un régime d'autorisation doivent faire l'objet d'une déclaration préalable en vertu de l'article R. 421-23 du code de l'urbanisme.

Conformément aux dispositions de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme, il sera fait application du régime d'exception prévu à l'article L.421-4 pour les coupes et abattages d'arbres.

Les symboles graphiques linéaires ou ponctuels employés aux documents graphiques (article L.151-23 du Code de l'Urbanisme) constituent un principe de repérage et non une localisation exacte des plantations à préserver.

<u>Le principe de préservation :</u>

Les arbres isolés, alignements d'arbres et haies identifiés aux documents graphiques au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme sont à préserver :

- Les haies devront être préservées avec toutefois la possibilité de réaliser ponctuellement des percements pour la création d'accès ou pour des raisons de sécurité. Les élagages devront

Envoyé en préfecture le 10/04/2025
Reçu en préfecture le 10/04/2025
Publié le
ID : 021-212106991-20250317-170325ARRETPLU2-AR

conserver à minima une hauteur de haie de 2m.

- Les ripisilves devront être conservées sous réserve des nécessités d'entretien des berges ou liées à la sécurité et notamment par rapport au risque d'inondation.
- Les espaces arborés ou boisés ainsi repérés doivent préserver une majorité du couvert arboré et les beaux spécimens d'arbres. Les élagages ne devront pas être sévères sauf s'il s'agit de protection des biens ou des personnes contre les risques de chutes de branche ou d'arbre.
- Lorsqu'il s'agit de jardins urbains (ou parcs urbains, les beaux spécimens d'arbres devront, s'ils ne peuvent pas être conservé (pour des raisons sanitaires ou liées à un projet de construction ou d'aménagement), devront être replantés dans la parcelle d'origine ou le ténement foncier objet de l'aménagement), en nombre et en type d'essences globalement équivalant.

Un recul des constructions pourra être imposé aux abords des éléments identifiés au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme afin de préserver la végétation et son potentiel de développement.

Dans le cas où un ténement est concerné par un élément figurant au plan de zonage au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme, l'aménagement, la modification du sol ou la construction sont autorisés à condition que ces actions ne portent pas atteinte à l'intégrité écologique, agronomique et hydraulique des éléments identifiés.

Les exceptions :

Il pourra être dérogé au principe de préservation indiqué ci-dessus dans les cas suivants :

- En cas d'impossibilité technique ou foncière à justifier,
- Ou pour des motifs de sécurité ou liés à l'état sanitaire des plantations,
- Ou pour les constructions et aménagements relevant des équipements d'intérêt collectif et services publics,
- Ou pour réaliser un accès de desserte de manière ponctuelle.

Dans ces cas d'exception aboutissant à la destruction totale ou partielle d'un élément végétal identifié, une replantation en compensation sur le tènement objet de la demande pourra être exigée, en nombre de plans globalement équivalent, à l'aide d'essences adaptées aux caractéristiques paysagères du site et à ses enjeux écologiques.

COURS D'EAU :

En zones agricole et naturelle (hormis au sein des STECAL) les constructions et installations devront respecter un recul minimum de 10 m, calculé de part et d'autre des berges. Cette disposition ne s'applique pas dans les cas suivants :

- pour les constructions et aménagements relevant des équipements d'intérêt collectif ou des services publics,
- pour la réalisation des aménagements ou installations légères de type liaison douce, agrès sportifs, bancs, pontons, panneaux de signalisation ou d'information, mise en valeur ou observation de la nature, etc.,
- pour la réalisation d'ouvrages techniques liés au fonctionnement hydraulique du cours d'eau, à la circulation de la biodiversité ou pour des motifs de sécurité.
- Pour la création de points de franchissement des cours d'eau qui devront alors respecter la réglementation locale en matière de la police de l'eau.

PATRIMOINE BATI IDENTIFIE :

Le règlement graphique identifie des éléments de patrimoine bâti repérés au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme (Patrimoine bâti à protéger pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural) :

- Tous travaux ayant pour effet de modifier ou supprimer des éléments de paysage identifié au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme, et non soumis à un régime d'autorisation,

Envoyé en préfecture le 10/04/2025
Reçu en préfecture le 10/04/2025
Publié le
ID : 021-212106991-20250317-170325ARRETPLU2-AR

doivent faire l'objet d'une déclaration préalable en vertu de l'article R. 421-23 du même code.

- Ces derniers ne pourront être démolis sauf partiellement pour nécessité de restauration ou d'extension ou en cas de problème d'hygiène ou de sécurité.
- Les travaux réalisés sur ces constructions doivent être conçus dans le respect des caractéristiques architecturales principales des bâtiments à modifier, restaurer ou étendre. Il conviendra de prévoir une cohérence des projets d'évolution avec la volumétrie des constructions, existantes ; les principales caractéristiques architecturales, la forme des toitures, le sens des faîtages, les modénatures, les baies en façade, les lucarnes, les menuiseries extérieures et des devantures. Il conviendra de rechercher une cohérence dans la mise en œuvre des matériaux et des techniques permettant de conserver ou de restituer l'aspect d'origine général du bâtiment. Prévoir un traitement des installations techniques de manière à ne pas altérer la qualité patrimoniale.
- Les projets portant sur ces éléments, pourront faire l'objet de dispositions moins contraignantes au titre des exigences de stationnement prévues par les articles 5 des zones en cas de difficulté foncière ou dans le but de rechercher la cohérence urbaine et architecturale des projets. Cette dernière ne doit pas en effet être mise en péril ou placée au second plan au motif du respect d'une norme technique de stationnement.

ARTICLE 6. STATIONNEMENT

Pour mémoire, il est rappelé que le code de l'urbanisme prévoit que les dispositions du règlement du PLU en matière de stationnement peuvent ne pas être appliquées pour répondre à certaines règles. Ces dernières sont listées en page 15 du présent règlement dans l'ARTICLE 13 STATIONNEMENT.

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

Chaque place de stationnement permettant de répondre aux exigences fixées ci-dessus en matière de véhicules motorisés devra respecter les caractéristiques minimales suivantes : Longueur : 5 m, Largeur : 2,5 m.

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

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

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

Les exigences minimales de stationnement pourront être écartées aux fins de faciliter la réhabilitation du patrimoine et d'éviter de défigurer les façades sur rue par une ou plusieurs entrées de garages en cas de :

- Réhabilitation ou changement de destination inférieur à 40m² de surface de plancher, sans création de niveaux supplémentaires, si le terrain d'assiette avant travaux est insuffisant.
- Et / Ou en cas de faible extension du volume existant (inférieure à 40m² de surface de plancher), si le terrain d'assiette avant travaux est insuffisant,

Des règles quantitatives figurent au sein du règlement de chaque zone (article 6) en fonction des destinations visées, à défaut, le nombre de place de stationnement sera estimé en fonction de la nature de la construction et devra répondre aux besoins engendrés.

Enfin, dans toutes les zones, pour les constructions, équipements ou installations à destination

Envoyé en préfecture le 10/04/2025
Reçu en préfecture le 10/04/2025
Publié le
ID : 021-212106991-20250317-170325ARRETPLU2-AR

d'équipements d'intérêt collectif ou de services publics, le nombre de places de stationnement sera estimé en fonction de la nature de la construction ou de l'équipement et devra répondre aux besoins engendrés.

CHAPITRE III - ÉQUIPEMENT ET RÉSEAUX

ARTICLE 7. DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

ACCES

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

Tout terrain enclavé est inconstructible, à moins que son propriétaire ne dispose d'une servitude de passage suffisante, conforme à l'alinéa précédent.

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

Un terrain ne peut être desservi que par un seul accès charretier sur les voies publiques sauf s'il comporte plusieurs constructions justifiant plusieurs accès et que les conditions techniques et le respect de la sécurité le permettent.

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

VOIRIES

Toute construction ou occupation du sol doit être desservie par une voirie suffisante. Celle-ci doit avoir des caractéristiques techniques et dimensionnelles adaptées aux usages qu'elle supporte (a minima 5 mètres pour une voie simple ou 8 mètres pour une voie double concernant sa largeur ainsi qu'un éclairage et un enrobé adaptés concernant ses caractéristiques), aux opérations qu'elle dessert et au fonctionnement des services publics (dont défense incendie).

Sauf si une Orientation d'Aménagement et de Programmation sectorielle en dispose autrement, les voies en impasse desservant plus de 4 logements doivent être aménagées à leur extrémité pour permettre le retournement des véhicules, notamment de ceux des services publics, tels que les services de collecte des ordures ménagères, de défense incendie ou de déneigement.

ARTICLE 8. CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX

ALIMENTATION EN EAU POTABLE

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable, par une conduite de caractéristiques suffisantes. Toutefois, au sein des zones Agricoles et Naturelles, en l'absence de réseau, l'alimentation en eau par puits, par forage ou autres dispositifs techniques est admise dans les limites de la réglementation sanitaire existante.

Les canalisations ou tout autre moyen équivalent doivent être suffisants pour assurer une défense incendie conforme aux normes en vigueur.

Il est rappelé que pour l'application des dispositions du règlement, si compte tenu de la destination de la construction projetée, les réseaux publics ne sont pas de capacité suffisante, l'autorisation d'urbanisme pourra être refusée ou être soumise à des prescriptions spéciales permettant de pallier l'insuffisance des réseaux.

Envoyé en préfecture le 10/04/2025
Reçu en préfecture le 10/04/2025
Publié le
ID : 021-212106991-20250317-170325ARRETPLU2-AR

ASSAINISSEMENT DES EAUX USEES

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

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

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

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

Il est rappelé que pour l'application des dispositions du règlement, si compte tenu de la destination de la construction projetée, les réseaux publics ne sont pas de capacité suffisante, l'autorisation d'urbanisme pourra être refusée ou être soumise à des prescriptions spéciales permettant de pallier l'insuffisance des réseaux.

ASSAINISSEMENT DES EAUX PLUVIALES

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales. **Les eaux pluviales seront de préférence infiltrées sur le terrain, éventuellement après recueil et réutilisation.**

En cas d'impossibilité d'infiltration totale ou partielle liée à la nature du sol ou à une situation foncière irrémédiable, le surplus non infiltré sera rejeté dans le réseau d'eaux pluviales lorsqu'il existe en capacité adaptée, avec une limitation de débit si nécessaire. Toutefois, en cas d'absence d'un réseau public d'eaux pluviales ou insuffisamment dimensionné, un dispositif de limitation de débit pourra être imposé si nécessaire avant rejet dans le milieu naturel. Eu égard à la nature du sol sur la Commune, il pourra également être autorisé, pour les opérations d'aménagement d'ensemble, de réaliser les éventuels ouvrages de rétention / traitement des eaux pluviales requis en dehors du ténement objet de la demande (type bassin déporté), sous réserve de l'accord de l'autorité gestionnaire du réseau.

Pour les constructions à destination d'habitat, les eaux pluviales propres telles que celles résultant des eaux de toiture seront recueillies et réutilisées au moins partiellement par le biais d'un dispositif de rétention d'au moins 2 mètres cubes par tranche de 50 m² de surface de plancher créée à vocation d'habitat, toute tranche commencée comptant pour une tranche complète. Toutefois, cette disposition ne s'applique pas dans le cas de la création de moins de 50 m² de surface de plancher affectée à l'habitat, ni au-delà lorsqu'il s'agit d'une extension de construction d'habitation existante n'aboutissant pas à la création d'un nouveau logement. De plus, cette disposition est complétée par la nécessité de prévoir, pour chaque dispositif de rétention en question, un système automatique permettant de vider les cuves au moins aux 3/4.

Les pétitionnaires doivent réaliser à leur charge exclusive un dispositif adapté pour recueillir et épurer les eaux pluviales souillées (par exemple les eaux ayant ruisselé sur des surfaces de circulation ou de stationnement de véhicules motorisés), avant tout rejet dans le milieu ou le réseau dès que la superficie imperméabilisée dont elles sont issues atteint 150m² d'un seul tenant. Il est rappelé que l'infiltration des eaux pluviales peut être interdite dans les éventuelles zones à risque de glissement identifiées sur les cartes annexées au rapport de présentation.

Enfin, dans les secteurs soumis à une Orientation d'Aménagement et de Programmation sectorielle, des exigences supplémentaires peuvent être prévues par lesdites OAP en matière de gestion des eaux pluviales.

Envoyé en préfecture le 10/04/2025
Reçu en préfecture le 10/04/2025
Publié le
ID : 021-212106991-20250317-170325ARRETPLU2-AR

ÉLECTRICITÉ, TÉLÉPHONE ET TÉLÉDIFFUSION

Toute construction nécessitant une alimentation électrique doit être raccordée au réseau électrique.

Dans les zones urbaines et à urbaniser, afin de faciliter le déploiement des réseaux numériques, sur fonds privés ou dans les opérations d'ensemble, des fourreaux permettant le passage de la fibre optique sont exigés. Ces fourreaux doivent être compatibles avec les contraintes techniques de la fibre.
Les réservations pour les coffrets d'alimentation en électricité ainsi que pour les réseaux de télécommunication devront être prévues dans les façades ou les clôtures.

Dans toutes les zones, les réseaux et branchements nouveaux doivent être réalisés en souterrain sur le terrain jusqu'au point de raccordement avec le réseau public situé en limite de propriété, sauf difficulté technique majeure ou prescriptions contraires du Plan de Prévention des Risques Naturels inondation (PPRNi) de la Saône secteur 1. Toutefois, **dans les zones naturelles et agricoles**, il pourra également y être dérogé en cas de difficulté ou de surcoût excessifs (linéaire excessif par exemple).

Il est rappelé que pour l'application des dispositions du règlement, si compte tenu de la destination de la construction projetée, les réseaux publics ne sont pas de capacité suffisante, l'autorisation d'urbanisme pourra être refusée ou être soumise à des prescriptions spéciales permettant de pallier l'insuffisance des réseaux.

Envoyé en préfecture le 10/04/2025
Reçu en préfecture le 10/04/2025
Publié le
ID : 021-212106991-20250317-170325ARRETPLU2-AR

TITRE III : DISPOSITIONS SPÉCIFIQUES AUX ZONES URBAINES DITES ZONES « U »

DISPOSITIONS RÈGLEMENTAIRES APPLICABLES

Article R.151-18 du code de l'urbanisme : *« Les zones urbaines sont dites zones U. Peuvent être classés en zone urbaine les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter. »*

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

- Zone **UA** : zone urbaine à vocation principale d'habitat. Elle accueille une vocation mixte permettant le développement de l'habitat et d'activités compatibles avec l'habitat. Elle peut accueillir également des équipements. Correspondant au centre bourg, elle vise à accueillir des constructions plus denses. Elle comprend un secteur particulier **UAe** à vocation principale d'activités et d'équipements d'intérêt collectif et services publics, correspondant aux locaux de la communauté d'Emmaüs ; ainsi qu'un secteur particulier **UAep** poursuivant la même vocation mais au sein duquel la protection de la vocation de stationnement est déterminante.

- Zone **UB** : zone urbaine à vocation principale d'habitat recouvrant principalement les extensions pavillonnaires du village. Elle affiche une mixité de destinations.

- Zone **UJ** : zone urbaine à vocation principale d'habitat consistant en des fonds de jardins, dont l'objet principal est de permettre et d'encadrer la réalisation des annexes et extensions des habitations existantes.

- Zone **UE** : zone urbaine à vocation principale d'activités recouvrant les secteurs au sein desquels s'exercent les plus importantes activités économiques du village.

- Zone **UARI** : zone urbaine recouvrant le secteur de l'entrée de ville d'Auxonne à l'extrême est du territoire de Villers-les-Pots. Elle a pour vocations principales le commerce et les activités de service ainsi que les équipements d'intérêt collectif, mais accueille une mixité de destinations. Cette zone est impactée significativement par le risque inondation et donc les prescriptions du Plan de Prévention des Risques Naturels inondation (PPRNi) de la Saône secteur 1. Elle comprend un secteur particulier **UARIp** poursuivant la même vocation mais au sein duquel la protection de la vocation de stationnement est déterminante.

Rappel :

- *Des prescriptions ou préconisations supplémentaires sont imposées pour les servitudes d'utilité publiques pour lesquelles il convient de se référer en annexe du PLU.*
- *Il convient également de se référer aux cartes annexes aux rapport de présentation qui permettent d'identifier les risques naturels présents.*
- *Les dispositions ci-dessous complètent les dispositions générales telles qu'édictées aux titres 1 et 2*

Envoyé en préfecture le 10/04/2025
Reçu en préfecture le 10/04/2025
Publié le
ID : 021-212106991-20250317-170325ARRETPLU2-AR

CHAPITRE 1 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA

La zone « UA », est une zone urbaine recouvrant la partie urbaine historique et dense du village, correspondant au « centre-bourg ». Elle affiche une vocation mixte permettant le développement de l'habitat, de commerces, de services, d'équipements publics ou d'intérêt collectif et des activités non nuisantes compatibles avec l'habitat.

Elle comprend un secteur particulier **UAe** à vocation principale d'activités et d'équipements d'intérêt collectif et services publics, correspondant aux locaux de la communauté d'Emmaüs. Elle comprend également un secteur particulier **UAep** poursuivant la même vocation mais au sein duquel la protection de la vocation de stationnement est déterminante.

SECTION 1 -DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉ

ARTICLE UA1 : AFFECTATION, USAGE DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

Il est rappelé que toutes occupations et utilisations du sol non interdites ou soumises à des conditions particulières sont admises.

D'une manière générale, sont interdites les constructions et les utilisations du sol, qui par leur nature, leur destination, leur importance ou leur aspect, sont incompatibles avec la salubrité, la sécurité publique et la vocation d'habitat de la zone ou sont susceptibles d'engendrer des inconvénients ou des nuisances graves (visuelles, sonores ou olfactives) jugés incompatibles avec l'habitat.

Les constructions et occupations autorisées, admises sous conditions ou interdites sont précisées dans le tableau ci-dessous :

X = constructions/occupations interdites
C = constructions/occupations admises sous conditions (confère règlement textuel pour le détail des conditions imposées)
√ = constructions/ occupations admises

Les constructions et occupations du sol admises sous conditions doivent répondre aux conditions spécifiques suivantes :

C4 : Les constructions/installations à destination d'exploitation agricole sont admises uniquement si elles sont liées à un site d'exploitation agricole préexistant et qu'elles se situent à proximité immédiate de ce dernier (c'est-à-dire moins de 50 mètres) ou si elles concernent l'extension des constructions agricoles existantes.

C5 : Les affouillements et exhaussements du sol sont admis dans les conditions prévues à l'ARTICLE 2 REGLES D'IMPLANTATION du titre II relatif aux dispositions applicables à toutes les zones, en pages 25 et suivantes.

C11 : Les constructions et installations sont admises uniquement si elles n'engendrent pas la perte de la vocation de stationnement du secteur. Sont admis notamment les installations permettant la production d'énergie renouvelable en ombrière.

Envoyé en préfecture le 10/04/2025
Reçu en préfecture le 10/04/2025
Publié le
ID : 021-212106991-20250317-170325ARRETPLU2-AR

Destination des constructions *(R151-27 CU)*	Sous destination *(R151-28 CU)*	UA	UAe	UAep
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	C4	X	X
	Exploitation forestière	X	X	X
Habitation	Logement	√	√	C11
	Hébergement	√	√	C11
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	√	√	C11
	Restauration	√	√	C11
	Commerce de gros	√	√	C11
	Activités de services où s'effectuent l'accueil d'une clientèle	√	√	C11
	Cinéma	√	X	X
	Hôtels	√	X	X
	Autres hébergements touristiques	X	X	X
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilées	√	√	C11
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées	√	√	√
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	√	√	C11
	Salles d'art et de spectacles	√	√	C11
	Equipements sportifs	√	√	C11
	Lieux de culte	√	√	C11
	Autres équipements recevant du public	√	√	C11
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie	X	X	X
	Entrepôt	X	√	C11
	Bureau	√	√	C11
	Centre de congrès et d'exposition	X	√	C11
	Cuisine dédiée à la vente en ligne	√	√	C11
Autres occupations et utilisations du sol		UA	UAe	UAe
Autres occupations et utilisations du sol	Aménagements de sol et mobilier urbain lié à la mise en valeur ou à la découverte des espaces naturels, aires de jeux collectives et parcours santé	√	√	√
	Carrières	X	X	X
	Changements de destination	√	√	√
	Dépôt et stockage de déchets de toute nature, de véhicules usagés, de ferrailles et matériaux de démolition ou de récupération	X	√	√
	Affouillements et exhaussements du sol	C5	C5	C5
	Aménagement et ouverture de terrains de campings ou de caravaning ainsi que ceux affectés à l'implantation d'habitation légères de loisirs	X	X	X
Autres spécificités à rappeler dans le caractère de la zone	Déclaration préalable clôtures	√	√	√
	Institution permis de démolir	√	X	X
	Déclaration préalable division foncière	√	X	X

Envoyé en préfecture le 10/04/2025
Reçu en préfecture le 10/04/2025
Publié le
ID : 021-212106991-20250317-170325ARRETPLU2-AR

ARTICLE UA2 : RÈGLES D'IMPLANTATION

Les définitions et principes généraux d'application des règles d'implantation et d'emprise au sol sont définis dans le Chapitre 2 « CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE » du titre 2 relatif aux « DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES APPLICABLES A TOUTES LES ZONES » du présent règlement en pages 25 et suivantes. Ils sont complétés mais non contredits par les dispositions suivantes :

ARTICLE UA2.1 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Principe :

Les constructions devront s'implanter :

- Soit à l'alignement
- Soit en respectant un recul d'au moins 3 mètres de l'alignement
- Soit dans le prolongement d'une construction existante sur le tènement objet du projet ou un tènement limitrophe.

Toutefois, les nouvelles constructions ou annexes destinées au stationnement des véhicules automobiles doivent être implantées en respectant un recul d'au moins 5 mètres au droit de l'entrée de garage par rapport à l'alignement. Des dispositions différentes pourront toutefois être admises en cas d'impératif technique ou foncier à justifier.

Les abris de jardins devront être implantés de façon exclusive à l'arrière des propriétés afin de ne pas être directement visibles depuis le domaine public, ou à défaut avec un recul d'au moins 5 m par rapport à l'alignement.

Exceptions :

- Les travaux d'extensions de bâtiments existants à la date d'approbation du PLU qui ne respectent pas le recul imposé sont admis s'ils respectent le recul de la construction existante par rapport à la limite (recul calculé par rapport au point le plus proche de la limite concernée).
- En cas de circonstances particulières liées au terrain (telles qu'un virage accentué, un croisement de voies ou une forte pente), un recul différent de celui de principe pourra être admis.
- Par exception, à ces règles d'implantation, dans le cadre de travaux d'isolation par l'extérieur et sous réserve de l'obtention d'une autorisation de surplomb du domaine public le cas échéant ; il est admis un dépassement d'au plus 35 cm sur le domaine public.

ARTICLE UA2.2 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Principe :

Les constructions devront s'implanter :

- Soit en limite séparative,
- Soit en respectant un recul minimal de 3 mètres par rapport à la limite séparative en zone UA, porté à un minimum de 5 mètres par rapport à la limite séparative dans les secteurs UAe et UAep.

Exceptions :

Pour les constructions existantes à la date d'approbation du PLU, les extensions ou surélévations sont admises avec un recul inférieur aux règles édictées ci-dessus, à condition de ne pas réduire davantage la distance de recul existante (recul calculé par rapport au point le plus proche du bâtiment existant par rapport à la limite concernée) et sans accroître de plus de 30% le linéaire du bâtiment sur la limite.

Envoyé en préfecture le 10/04/2025
Reçu en préfecture le 10/04/2025
Publié le
ID : 021-212106991-20250317-170325ARRETPLU2-AR

Les piscines seront implantées selon un recul minimal de 3 mètres des limites séparatives.

Par exception, à ces règles d'implantation, dans le cadre de travaux d'isolation par l'extérieur et sous réserve de l'obtention d'une autorisation de surplomb du propriétaire limitrophe le cas échéant ; il est admis un dépassement d'au plus 35 cm sur les limites séparatives.

ARTICLE UA2.3 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

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

Au sein du secteur UAe, la surface située entre la voie ferrée au sud et la rue de l'amont au nord est concernée par une prescription surfacique relative aux règles d'implantation des constructions. Cette emprise devra être préservée en tant que surface de stationnement, ce qui signifie qu'aucune construction ne devra être réalisée sur l'emprise dudit parking ; à l'exception des constructions et installations accessoires à la vocation de parking (ombrière photovoltaïque, parking couvert, parking silo, borne de recharge…).

ARTICLE UA2.4 - EMPRISE AU SOL

Non règlementé.

ARTICLE UA3 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions ne peut excéder 12 mètres au point le plus haut. Cette hauteur maximale pourra être dépassée afin d'harmoniser la hauteur de la construction projetée avec celle du bâti existant sur le terrain ou limitrophe implanté en limite séparative.

Toutefois, la hauteur des annexes implantées en limite séparative ne peut excéder 4 mètres à l'aplomb de la limite séparative.

Les dispositions des deux alinéas précédents ne s'appliquent pas :

- Aux dispositifs nécessaires à l'utilisation ou à la production d'énergies renouvelables ; dispositifs nécessaires à la récupération d'eaux pluviales ; dispositifs nécessaires à l'amélioration des performances thermiques des constructions existantes et à la protection solaire ;
- Dans le cas de transformation, réhabilitation ou extension de constructions existantes à la date d'approbation du PLU. Dans ce cas, la hauteur maximale autorisée pourra être dépassée pour atteindre celle de ladite construction existante.
- Aux dépassements ponctuels modérés dus à des exigences fonctionnelles ou techniques.

ARTICLE UA4 : ASPECT EXTERIEUR

Les règles suivantes ne s'appliquent pas aux bâtiments et équipements publics.

1) Généralités

Sans complément par rapport aux dispositions du CHAPITRE II - CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE du TITRE 2 DISPOSITIONS RÈGLEMENTAIRES APPLICABLES À TOUTES LES ZONES, prévues en pages 25 et suivantes.

2) Toitures

En complément des dispositions de l'ARTICLE 4 du titre II relatif aux dispositions applicables à toutes les zones, en page 30, il est précisé :

Envoyé en préfecture le 10/04/2025
Reçu en préfecture le 10/04/2025
Publié le
ID : 021-212106991-20250317-170325ARRETPLU2-AR

En zone UA, à l'exception des secteurs UAe et UAep, les toitures plates sont interdites *(hormis liste de cas pour lesquels des dispositions dérogatoires aux règles d'aspect extérieur sont prévues)*.

3) Clôtures

Sans complément par rapport aux dispositions du CHAPITRE II - CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE du TITRE 2 - DISPOSITIONS RÈGLEMENTAIRES APPLICABLES À TOUTES LES ZONES.

ARTICLE UA5 : QUALITÉ ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

Les dispositions de l'ARTICLE 5 QUALITE ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE du titre 2 du présent règlement s'appliquent et sont complétées des dispositions suivantes.

Les constructions et aménagements veilleront à rechercher une certaine limitation de leur impact sur l'imperméabilisation des sols et à favoriser le développement de la biodiversité, ainsi :

- Les plantations existantes seront maintenues ou remplacées par des plantations en nombre équivalent. Elles seront de préférences d'essences locales et adaptées au climat.
- Les espaces libres de construction et non affectés aux voiries, accès et aires de manœuvre des véhicules devront être plantés d'au moins un arbre pour 100m² d'espaces libres.
- Les projets entrainant une modification de l'emprise au sol devront respecter un Coefficient de Biotope par Surface (CBS) d'au moins 0.25, dont 50% en pleine terre.

Ces dispositions pourront être assouplies au regard de contraintes foncières, techniques ou topographiques justifiées.

ARTICLE UA6 : STATIONNEMENT

En complément des dispositions du TITRE 2 - DISPOSITIONS RÈGLEMENTAIRES APPLICABLES À TOUTES LES ZONES, il sera exigé pour les constructions, équipements ou installations admises :

- A destination d'habitat : 2 places minimum de stationnement pour la première tranche de 75 m² de surface de plancher destinée à l'habitat, puis une place supplémentaire par tranche de 75 m² de surface de plancher supplémentaire. Toute tranche commencée compte comme une tranche complète mais il ne pourra pas être imposé plus de 3 places de stationnement par logement.
- A destination autres que l'habitat : le nombre de place de stationnement sera estimé en fonction de la nature de la construction ou installation admise et devra répondre aux besoins engendrés.

Au moins 50% des emprises dédiées aux espaces de stationnement devront être composées de matériaux semi-perméables. Cette disposition ne s'applique pas si le besoin nouvellement engendré n'est que d'une seule place de stationnement.

Exceptions : confère ARTICLE 6 STATIONNEMENT en page 34.

SECTION 3 ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

Sans complément par rapport aux dispositions du CHAPITRE III - ÉQUIPEMENT ET RÉSEAUX page 35 et suivantes du TITRE 2 - DISPOSITIONS RÈGLEMENTAIRES APPLICABLES À TOUTES LES ZONES.

Envoyé en préfecture le 10/04/2025
Reçu en préfecture le 10/04/2025
Publié le
ID : 021-212106991-20250317-170325ARRETPLU2-AR

CHAPITRE 2 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB

La zone « UB », est une zone urbaine recouvrant les zones d'extension pavillonnaires du village. Elle affiche une vocation principale d'habitat mais permet une certaine diversité de destinations non nuisantes, compatibles avec l'habitat.

SECTION 1 -DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉ

ARTICLE UB1 : AFFECTATION, USAGE DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

Il est rappelé que toutes occupations et utilisations du sol non interdites ou soumises à des conditions particulières sont admises.

D'une manière générale, sont interdites les constructions et les utilisations du sol, qui par leur nature, leur destination, leur importance ou leur aspect, sont incompatibles avec la salubrité, la sécurité publique et la vocation d'habitat de la zone ou sont susceptibles d'engendrer des inconvénients ou des nuisances graves (visuelles, sonores ou olfactives) jugés incompatibles avec l'habitat.

Les constructions et occupations autorisées, admises sous conditions ou interdites sont précisées dans le tableau ci-dessous :

X = constructions/occupations interdites
C = constructions/occupations admises sous conditions (confère règlement textuel pour le détail des conditions imposées)
√ = constructions/ occupations admises

Les constructions et occupations du sol admises sous conditions doivent répondre aux conditions spécifiques suivantes :

- **C4** : Les constructions/installations à destination d'exploitation agricole sont uniquement admises si elles sont liées à un site d'exploitation agricole préexistant et qu'elles se situent à proximité immédiate de ce dernier (c'est-à-dire moins de 50 mètres) ou si elles concernent l'extension des constructions agricoles existantes.

- **C5** : Au sein de la zone UB, les affouillements et exhaussements du sol sont admis dans les conditions prévues à l'ARTICLE 2 REGLES D'IMPLANTATION du titre II relatif aux dispositions applicables à toutes les zones, en pages 25 et suivantes.

Envoyé en préfecture le 10/04/2025
Reçu en préfecture le 10/04/2025
Publié le
ID : 021-212106991-20250317-170325ARRETPLU2-AR

Destination des constructions *(R151-27 CU)*	Sous destination *(R151-28 CU)*	UB
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	C4
	Exploitation forestière	X
Habitation	Logement	√
	Hébergement	√
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	X
	Restauration	√
	Commerce de gros	√
	Activités de services où s'effectuent l'accueil d'une clientèle	√
	Cinéma	X
	Hôtels	√
	Autres hébergements touristiques	X
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilées	√
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées	√
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	√
	Salles d'art et de spectacles	X
	Equipements sportifs	√
	Lieux de culte	√
	Autres équipements recevant du public	√
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie	X
	Entrepôt	X
	Bureau	√
	Centre de congrès et d'exposition	X
	Cuisine dédiée à la vente en ligne	√
Autres occupations et utilisations du sol		**UB**
Autres occupations et utilisations du sol	Aménagements de sol et mobilier urbain lié à la mise en valeur ou à la découverte des espaces naturels, aires de jeux collectives et parcours santé	√
	Carrières	X
	Changements de destination	√
	Dépôt et stockage de déchets de toute nature, de véhicules usagés, de ferrailles et matériaux de démolition ou de récupération	X
	Affouillements et exhaussements du sol	C5
	Aménagement et ouverture de terrains de campings ou de caravaning ainsi que ceux affectés à l'implantation d'habitation légères de loisirs	X
Autres spécificités à rappeler dans le caractère de la zone	Déclaration préalable clôtures	√
	Institution permis de démolir	X
	Déclaration préalable division foncière	X

Envoyé en préfecture le 10/04/2025
Reçu en préfecture le 10/04/2025
Publié le
ID : 021-212106991-20250317-170325ARRETPLU2-AR

ARTICLE UB2 : RÈGLES D'IMPLANTATION

Les définitions et principes généraux d'application des règles d'implantation et d'emprise au sol sont définis dans le Chapitre 2 « CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE » du titre 2 relatif aux « DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES APPLICABLES A TOUTES LES ZONES » du présent règlement en pages 25 et suivantes. Ils sont complétés mais non contredits par les dispositions suivantes :

ARTICLE UB2.1 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Principe :

Les nouvelles constructions ou installations devront s'implanter en respectant un recul d'au moins 3 mètres par rapport à l'alignement.

Toutefois, les nouvelles constructions ou annexes destinées au stationnement des véhicules automobiles doivent être implantées en respectant un recul d'au moins 5 mètres au droit de l'entrée de garage par rapport à l'alignement. Des dispositions différentes pourront toutefois être admises en cas d'impératif technique ou foncier à justifier.

Par rapport à l'alignement de la RD905 les constructions ou installations devront respecter un recul minium de 10 mètres.

Les abris de jardins devront être implantés de façon exclusive à l'arrière des propriétés afin de ne pas être directement visibles depuis le domaine public sauf pour les terrains impactés par la règle de recul spécifique vis-à-vis de la RD 905.

Exceptions :

- Les travaux d'extensions de bâtiments existants à la date d'approbation du PLU qui ne respectent pas le recul imposé sont admis s'ils respectent le recul de la construction existante par rapport à la limite (recul calculé par rapport au point le plus proche de la limite concernée).
- Un recul différent de celui de principe pourra être admis pour les Constructions, Installations et Aménagements de Service Public ou d'Intérêt Collectif (CINASPIC).
- En cas de circonstances particulières liées au terrain (telles qu'un virage accentué, un croisement de voies ou une forte pente), un recul différent de celui de principe pourra être admis.

Par exception, à ces règles d'implantation, dans le cadre de travaux d'isolation par l'extérieur et sous réserve de l'obtention d'une autorisation de surplomb du domaine public le cas échéant ; il est admis un dépassement d'au plus 35 cm sur le domaine public.

ARTICLE UB2.2 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Principe :

Les constructions devront s'implanter soit :

- Soit à l'alignement
- Soit en respectant un recul minimal de 3 mètres

Exceptions :

Pour les constructions existantes à la date d'approbation du PLU, les extensions sont admises avec un recul inférieur aux règles édictées ci-dessus, à condition de respecter le recul de la construction existante (recul calculé par rapport au point le plus proche de la limite concernée) et sans accroître de plus de 30% le linéaire du bâtiment sur la limite.

Envoyé en préfecture le 10/04/2025
Reçu en préfecture le 10/04/2025
Publié le
ID : 021-212106991-20250317-170325ARRETPLU2-AR

Les piscines seront implantées selon un recul minimal de 3 mètres des limites séparatives.

Par exception, à ces règles d'implantation, dans le cadre de travaux d'isolation par l'extérieur et sous réserve de l'obtention d'une autorisation de surplomb du propriétaire limitrophe le cas échéant ; il est admis un dépassement d'au plus 35 cm sur les limites séparatives.

ARTICLE UB2.3 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

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

ARTICLE UB2.4 - EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE UB3 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Les règles suivantes ne s'appliquent pas aux bâtiments publics et équipements publics.

La hauteur des constructions ne peut excéder 9.5 mètres au faîtage ou 7 mètres à l'acrotère.

La hauteur maximale pourra être dépassée afin d'harmoniser la hauteur de la construction projetée avec celle du bâti existant sur le terrain ou limitrophe implanté en limite séparative.

Toutefois, la hauteur des annexes implantées en limite séparative ne peut excéder 4 mètres à l'aplomb de la limite séparative.

Les dispositions des deux alinéas précédents ne s'appliquent pas :

- Aux dispositifs nécessaires à l'utilisation ou à la production d'énergies renouvelables ; dispositifs nécessaires à la récupération d'eaux pluviales ; dispositifs nécessaires à l'amélioration des performances thermiques des constructions existantes et à la protection solaire ;
- Dans le cas de transformation, réhabilitation ou extension de constructions existantes à la date d'approbation du PLU. Dans ce cas, la hauteur maximale autorisée pourra être dépassée pour atteindre celle de ladite construction existante.
- Aux dépassements ponctuels modérés dus à des exigences fonctionnelles ou techniques.

ARTICLE UB4 : ASPECT EXTERIEUR

Les règles suivantes ne s'appliquent pas aux bâtiments et équipements publics.

1) Généralités

Sans complément par rapport aux dispositions du CHAPITRE II - CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE du TITRE 2 DISPOSITIONS RÈGLEMENTAIRES APPLICABLES À TOUTES LES ZONES, prévues en pages 25 et suivantes.

2) Toitures

Sans complément par rapport aux dispositions de l'ARTICLE 4, du titre II relatif aux dispositions applicables à toutes les zones.

3) Clôtures

Sans complément par rapport aux dispositions du CHAPITRE II - CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE du TITRE 2 - DISPOSITIONS RÈGLEMENTAIRES APPLICABLES À TOUTES LES ZONES.

Envoyé en préfecture le 10/04/2025
Reçu en préfecture le 10/04/2025
Publié le
ID : 021-212106991-20250317-170325ARRETPLU2-AR

ARTICLE UB5 : QUALITÉ ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

Les dispositions de l'ARTICLE 5 QUALITE ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE du titre 2 du présent règlement s'appliquent et sont complétées des dispositions suivantes.

Les constructions et aménagements veilleront à rechercher une certaine limitation de leur impact sur l'imperméabilisation des sols et à favoriser le développement de la biodiversité, ainsi :

- Les plantations existantes seront maintenues ou remplacées par des plantations en nombre équivalent. Elles seront de préférences d'essences locales et adaptées au climat.
- Les vergers repérés seront préservés. Un arbre devra être planté pour 100m² d'espaces libres.
- Les projets entrainant une modification de l'emprise au sol devront respecter un Coefficient de Biotope par Surface (CBS) de 0.35, dont 50% devra être conservé en pleine terre.

Ces dispositions pourront être assouplies au regard de contraintes foncières, techniques ou topographiques justifiées.

ARTICLE UB6 : STATIONNEMENT

En complément des dispositions du TITRE 2 - DISPOSITIONS RÈGLEMENTAIRES APPLICABLES À TOUTES LES ZONES, il sera exigé pour les constructions, équipements ou installations admises :

- A destination d'habitat : 2 places minimum de stationnement pour la première tranche de 75 m² de surface de plancher destinée à l'habitat, puis une place supplémentaire par tranche de 75 m² de surface de plancher supplémentaire. Toute tranche commencée compte comme une tranche complète mais il ne pourra pas être imposé plus de 3 places de stationnement par logement.
- A destination autres que l'habitat : le nombre de place de stationnement sera estimé en fonction de la nature de la construction ou installation admise et devra répondre aux besoins engendrés.

Au moins 50% des emprises dédiées aux espaces de stationnement devront être composées de matériaux semi-perméables. Cette disposition ne s'applique pas si le besoin nouvellement engendré n'est que d'une seule place de stationnement.

Exceptions : confère ARTICLE 6 STATIONNEMENT en page 34.

SECTION 3 ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

ARTICLE UB7 : DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

En complément aux dispositions du CHAPITRE III - ÉQUIPEMENT ET RÉSEAUX page 35 et suivantes du TITRE 2 - DISPOSITIONS RÈGLEMENTAIRES APPLICABLES À TOUTES LES ZONES ; dans le secteur de la RD905, la desserte des nouvelles constructions se fera en priorité par les accès existants. Les nouveaux accès seront conditionnés à l'accord du Conseil Départemental de Côte d'Or.

ARTICLE UB8 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX

Sans complément par rapport aux dispositions du CHAPITRE III - ÉQUIPEMENT ET RÉSEAUX page 35 et suivantes du TITRE 2 - DISPOSITIONS RÈGLEMENTAIRES APPLICABLES À TOUTES LES ZONES.

Envoyé en préfecture le 10/04/2025
Reçu en préfecture le 10/04/2025
Publié le
ID : 021-212106991-20250317-170325ARRETPLU2-AR

CHAPITRE 3 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UJ

La zone « UJ », est une zone urbaine recouvrant certains espaces de fond de jardin de constructions implantées en zone UA ou UB. Elle a pour vocation principale de permettre la réalisation d'annexes et extensions des constructions existantes tout en figeant la limite de la frange urbaine, participant ainsi à la lutte contre l'étalement urbain.

SECTION 1 -DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉ

ARTICLE UJ1 : AFFECTATION, USAGE DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

Il est rappelé que toutes occupations et utilisations du sol non interdites ou soumises à des conditions particulières sont admises.

D'une manière générale, sont interdites les constructions et les utilisations du sol, qui par leur nature, leur destination, leur importance ou leur aspect, sont incompatibles avec la salubrité, la sécurité publique et la vocation d'habitat de la zone ou sont susceptibles d'engendrer des inconvénients ou des nuisances graves (visuelles, sonores ou olfactives) jugés incompatibles avec l'habitat.

Les constructions et occupations autorisées, admises sous conditions ou interdites sont précisées dans le tableau ci-dessous :

X = constructions/occupations interdites
C = constructions/occupations admises sous conditions (confère règlement textuel pour le détail des conditions imposées)
√ = constructions/ occupations admises

Les constructions et occupations du sol admises sous conditions doivent répondre aux conditions spécifiques suivantes :

- **C1** : Les constructions répondant à la destination « habitation » sont admises uniquement lorsqu'elles relèvent de la qualification d'une annexe ou d'une extension de logement ou d'hébergement existant sur le tènement foncier, situé ou non dans le secteur UJ.

- **C4** : Les constructions/installations à destination d'exploitation agricole sont uniquement admises si elles sont liées à un site d'exploitation agricole préexistant et qu'elles se situent à proximité immédiate de ce dernier (c'est-à-dire moins de 50 mètres) ou si elles concernent l'extension des constructions agricoles existantes.

- **C5** : Les affouillements et exhaussements du sol sont admis dans les conditions prévues à l'ARTICLE 2 REGLES D'IMPLANTATION du titre II relatif aux dispositions applicables à toutes les zones, en pages 25 et suivantes.

Envoyé en préfecture le 10/04/2025
Reçu en préfecture le 10/04/2025
Publié le
ID : 021-212106991-20250317-170325ARRETPLU2-AR

Destination des constructions *(R151-27 CU)*	Sous destination *(R151-28 CU)*	UJ
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	C4
	Exploitation forestière	X
Habitation	Logement	C1
	Hébergement	C1
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	X
	Restauration	X
	Commerce de gros	X
	Activités de services où s'effectuent l'accueil d'une clientèle	X
	Cinéma	X
	Hôtels	X
	Autres hébergements touristiques	X
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilées	X
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées	√
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	X
	Salles d'art et de spectacles	X
	Equipements sportifs	X
	Lieux de culte	X
	Autres équipements recevant du public	√
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie	X
	Entrepôt	X
	Bureau	X
	Centre de congrès et d'exposition	X
	Cuisine dédiée à la vente en ligne	√
Autres occupations et utilisations du sol		**UJ**
Autres occupations et utilisations du sol	Aménagements de sol et mobilier urbain lié à la mise en valeur ou à la découverte des espaces naturels, aires de jeux collectives et parcours santé	√
	Carrières	X
	Changements de destination	√
	Dépôt et stockage de déchets de toute nature, de véhicules usagés, de ferrailles et matériaux de démolition ou de récupération	X
	Affouillements et exhaussements du sol	C5
	Aménagement et ouverture de terrains de campings ou de caravaning ainsi que ceux affectés à l'implantation d'habitation légères de loisirs	X
Autres spécificités à rappeler dans le caractère de la zone	Déclaration préalable clôtures	√
	Institution permis de démolir	X
	Déclaration préalable division foncière	X

Envoyé en préfecture le 10/04/2025
Reçu en préfecture le 10/04/2025
Publié le
ID : 021-212106991-20250317-170325ARRETPLU2-AR

ARTICLE UJ2 : RÈGLES D'IMPLANTATION

Les définitions et principes généraux d'application des règles d'implantation et d'emprise au sol sont définis dans le Chapitre 2 « CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE » du titre 2 relatif aux « DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES APPLICABLES A TOUTES LES ZONES » du présent règlement en pages 25 et suivantes. Ils sont complétés mais non contredits par les dispositions suivantes :

ARTICLE UJ2.1 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Principe :

Les nouvelles constructions ou installations devront s'implanter :

- En respectant un recul d'au moins 3 mètres

Toutefois, cette distance sera portée à un minimum de 5 mètres au droit de l'accès d'un garage, permettant la création d'une cour d'évolution.

Exceptions :

- Les travaux d'extensions de bâtiments existants à la date d'approbation du PLU qui ne respectent pas le recul imposé sont admis s'ils respectent le recul de la construction existante par rapport à la limite (recul calculé par rapport au point le plus proche de la limite concernée).
- Un recul différent de celui de principe pourra être admis pour les Constructions, Installations et Aménagements de Service Public ou d'Intérêt Collectif (CINASPIC).
- Un recul d'au moins 20 mètres sera respecté par rapport à la RD905
- En cas de circonstances particulières liées au terrain (telles qu'un virage accentué, un croisement de voies ou une forte pente), un recul différent de celui de principe pourra être admis.

Par exception, à ces règles d'implantation, dans le cadre de travaux d'isolation par l'extérieur et sous réserve de l'obtention d'une autorisation de surplomb du domaine public le cas échéant ; il est admis un dépassement d'au plus 35 cm sur le domaine public.

ARTICLE UJ2.2 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Principe :

Les constructions devront s'implanter soit :

- Soit à l'alignement
- Soit en respectant un recul minimal de 3 mètres

Exceptions :

Pour les constructions existantes à la date d'approbation du PLU, les extensions sont admises avec un recul inférieur aux règles édictées ci-dessus, à condition de respecter le recul de la construction existante (recul calculé par rapport au point le plus proche de la limite concernée) et sans accroître de plus de 30% le linéaire du bâtiment sur la limite.

Les piscines seront implantées selon un recul minimal de 3 mètres des limites séparatives.

Par exception, à ces règles d'implantation, dans le cadre de travaux d'isolation par l'extérieur et sous réserve de l'obtention d'une autorisation de surplomb du propriétaire limitrophe le cas échéant ; il est admis un dépassement d'au plus 35 cm sur les limites séparatives.

Envoyé en préfecture le 10/04/2025
Reçu en préfecture le 10/04/2025
Publié le
ID : 021-212106991-20250317-170325ARRETPLU2-AR

ARTICLE UJ2.3 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

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

ARTICLE UJ2.4 - EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE UJ3 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Les règles suivantes ne s'appliquent pas aux bâtiments publics et équipements publics.

La hauteur des constructions ne peut excéder 5 mètres au point le plus haut.

La hauteur maximale pourra être dépassée afin d'harmoniser la hauteur de la construction projetée avec celle du bâti existant sur le terrain ou limitrophe implanté en limite séparative.

Toutefois, la hauteur des annexes implantées en limite séparative ne peut excéder 4 mètres à l'aplomb de la limite séparative.

Lorsqu'ils sont réalisés sur des constructions existantes à la date d'approbation du PLU, des dispositions différentes pourront être admises en cas de contraintes techniques justifiées pour les dispositifs nécessaires à l'utilisation ou à la production d'énergies renouvelables ; à la récupération d'eaux pluviales ; à l'amélioration des performances thermiques et à la protection solaire.

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

- Aux dépassements ponctuels dus à des exigences fonctionnelles ou techniques ;
- Dans le cas de réhabilitation ou d'extension de constructions existantes à la date d'approbation du PLU. Dans ce cas, la hauteur maximale autorisée pourra être dépassée pour atteindre celle du bâtiment existant.

ARTICLE UJ4 : ASPECT EXTERIEUR

Les règles suivantes ne s'appliquent pas aux bâtiments et équipements publics.

1) Généralités

Sans complément par rapport aux dispositions du CHAPITRE II - CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE du TITRE 2 DISPOSITIONS RÈGLEMENTAIRES APPLICABLES À TOUTES LES ZONES, prévues en pages 25 et suivantes.

2) Toitures

Sans complément par rapport aux dispositions de l'ARTICLE 4, du titre II relatif aux dispositions applicables à toutes les zones.

3) Clôtures

Sans complément par rapport aux dispositions du CHAPITRE II - CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE du TITRE 2 - DISPOSITIONS RÈGLEMENTAIRES APPLICABLES À TOUTES LES ZONES.

ARTICLE UJ5 : QUALITÉ ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

Les dispositions de l'ARTICLE 5 QUALITE ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE du titre 2 du présent règlement

Envoyé en préfecture le 10/04/2025
Reçu en préfecture le 10/04/2025
Publié le
ID : 021-212106991-20250317-170325ARRETPLU2-AR

s'appliquent et sont complétées des dispositions suivantes.

Les constructions et aménagements veilleront à rechercher une certaine limitation de leur impact sur l'imperméabilisation des sols et à favoriser le développement de la biodiversité, ainsi :

- Les plantations existantes seront maintenues ou remplacées par des plantations en nombre équivalent. Elles seront de préférences d'essences locales et adaptées au climat.
- Les vergers repérés seront préservés. Un arbre devra être planté pour 100m² d'espaces libres.
- Les projets entrainant une modification de l'emprise au sol devront respecter un Coefficient de Biotope par Surface (CBS) de 0.60, dont 50% devra être conservé en pleine terre.

Ces dispositions pourront être assouplies au regard de contraintes foncières, techniques ou topographiques justifiées.

ARTICLE UJ6 : STATIONNEMENT

En complément des dispositions du TITRE 2 - DISPOSITIONS RÈGLEMENTAIRES APPLICABLES À TOUTES LES ZONES, il sera exigé pour les constructions, équipements ou installations admises :

- A destination d'habitat : 2 places minimum de stationnement pour la première tranche de 75 m² de surface de plancher destinée à l'habitat, puis une place supplémentaire par tranche de 75 m² de surface de plancher supplémentaire. Toute tranche commencée compte comme une tranche complète mais il ne pourra pas être imposé plus de 3 places de stationnement par logement.
- A destination autres que l'habitat : le nombre de place de stationnement sera estimé en fonction de la nature de la construction ou installation admise et devra répondre aux besoins engendrés.

Au moins 50% des emprises dédiées aux espaces de stationnement devront être composées de matériaux semi-perméables. Cette disposition ne s'applique pas si le besoin nouvellement engendré n'est que d'une seule place de stationnement.

Exceptions : confère ARTICLE 6 STATIONNEMENT en page 34.

SECTION 3 ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

En complément des dispositions du CHAPITRE III - ÉQUIPEMENT ET RÉSEAUX page 35 et suivantes du TITRE 2 - DISPOSITIONS RÈGLEMENTAIRES APPLICABLES À TOUTES LES ZONES :

ARTICLE UB7 : DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

En complément aux dispositions du CHAPITRE III - ÉQUIPEMENT ET RÉSEAUX page 35 et suivantes du TITRE 2 - DISPOSITIONS RÈGLEMENTAIRES APPLICABLES À TOUTES LES ZONES ; dans le secteur de la RD905, la desserte des nouvelles constructions se fera en priorité par les accès existants. Les nouveaux accès seront conditionnés à l'accord du Conseil Départemental de Côte d'Or.

ARTICLE UB8 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX

Sans complément par rapport aux dispositions du CHAPITRE III - ÉQUIPEMENT ET RÉSEAUX page 35 et suivantes du TITRE 2 - DISPOSITIONS RÈGLEMENTAIRES APPLICABLES À TOUTES LES ZONES.

Envoyé en préfecture le 10/04/2025
Reçu en préfecture le 10/04/2025
Publié le
ID : 021-212106991-20250317-170325ARRETPLU2-AR

CHAPITRE 4 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UE

La zone « UE », est une zone urbaine recouvrant les espaces au sein desquels s'exercent les activités économiques les plus significatives du village. Elle a pour vocation principale le commerce et les activités de services mais accueille une diversité de destinations liées à l'activité économique.

SECTION 1 -DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉ

ARTICLE UE1 : AFFECTATION, USAGE DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

Il est rappelé que toutes occupations et utilisations du sol non interdites ou soumises à des conditions particulières sont admises.

D'une manière générale, sont interdites les constructions et les utilisations du sol, qui par leur nature, leur destination, leur importance ou leur aspect, sont incompatibles avec la salubrité, la sécurité publique et la vocation d'habitat de la zone ou sont susceptibles d'engendrer des inconvénients ou des nuisances graves (visuelles, sonores ou olfactives) jugés incompatibles avec l'habitat.

Les constructions et occupations autorisées, admises sous conditions ou interdites sont précisées dans le tableau ci-dessous :

X = constructions/occupations interdites
C = constructions/occupations admises sous conditions (confère règlement textuel pour le détail des conditions imposées)
√ = constructions/ occupations admises

Les constructions et occupations du sol admises sous conditions doivent répondre aux conditions spécifiques suivantes :

- **C5** : Les affouillements et exhaussements du sol sont admis dans les conditions prévues à l'ARTICLE 2 REGLES D'IMPLANTATION du titre II relatif aux dispositions applicables à toutes les zones, en pages 25 et suivantes.

- **C8** : Seul un logement de gardien intégré au bâti économique (sans séparation ni création de manière accolée) d'une surface de plancher de maximum 100m² est admis par secteur.

Envoyé en préfecture le 10/04/2025
Reçu en préfecture le 10/04/2025
Publié le
ID : 021-212106991-20250317-170325ARRETPLU2-AR

Destination des constructions *(R151-27 CU)*	Sous destination *(R151-28 CU)*	UE
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	X
	Exploitation forestière	X
Habitation	Logement	C8
	Hébergement	X
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	√
	Restauration	√
	Commerce de gros	√
	Activités de services où s'effectuent l'accueil d'une clientèle	√
	Cinéma	X
	Hôtels	X
	Autres hébergements touristiques	X
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilées	X
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées	√
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	X
	Salles d'art et de spectacles	X
	Equipements sportifs	X
	Lieux de culte	X
	Autres équipements recevant du public	X
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie	√
	Entrepôt	√
	Bureau	√
	Centre de congrès et d'exposition	√
	Cuisine dédiée à la vente en ligne	√
Autres occupations et utilisations du sol		**UE**
Autres occupations et utilisations du sol	Aménagements de sol et mobilier urbain lié à la mise en valeur ou à la découverte des espaces naturels, aires de jeux collectives et parcours santé	√
	Carrières	X
	Changements de destination	√
	Dépôt et stockage de déchets de toute nature, de véhicules usagés, de ferrailles et matériaux de démolition ou de récupération	X
	Affouillements et exhaussements du sol	C5
	Aménagement et ouverture de terrains de campings ou de caravaning ainsi que ceux affectés à l'implantation d'habitation légères de loisirs	X
Autres spécificités à rappeler dans le caractère de la zone	Déclaration préalable clôtures	√
	Institution permis de démolir	X
	Déclaration préalable division foncière	X

Envoyé en préfecture le 10/04/2025
Reçu en préfecture le 10/04/2025
Publié le
ID : 021-212106991-20250317-170325ARRETPLU2-AR

ARTICLE UE2 : RÈGLES D'IMPLANTATION

Les définitions et principes généraux d'application des règles d'implantation et d'emprise au sol sont définis dans le Chapitre 2 « CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE » du titre 2 relatif aux « DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES APPLICABLES A TOUTES LES ZONES » du présent règlement en pages 25 et suivantes. Ils sont complétés mais non contredits par les dispositions suivantes :

ARTICLE UE2.1 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Principe :

Les nouvelles constructions ou installations devront s'implanter :

- Soit à l'alignement
- Soit en respectant un recul d'au moins 3 mètres

Toutefois, aux abords de la RD905, cette distance sera portée à :

- 15 mètres sur le secteur « STL – COOP D'OR »
- 10 mètres sur le secteur au croisement des RD905 et RD976

Exceptions :

- Les travaux d'extensions de bâtiments existants à la date d'approbation du PLU qui ne respectent pas le recul imposé sont admis s'ils respectent le recul de la construction existante par rapport à la limite (recul calculé par rapport au point le plus proche de la limite concernée).
- Un recul différent de celui de principe pourra être admis pour les Constructions, Installations et Aménagements de Service Public ou d'Intérêt Collectif (CINASPIC).

ARTICLE UE2.2 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Principe :

Les constructions devront s'implanter soit :

- Soit à l'alignement, à la condition que le secteur ne borde pas une zone d'habitat ;
- Soit en respectant un recul minimal de 5 mètres

Exceptions :

- Les travaux d'extensions de bâtiments existants à la date d'approbation du PLU qui ne respectent pas le recul imposé sont admis s'ils respectent le recul de la construction existante par rapport à la limite (recul calculé par rapport au point le plus proche de la limite concernée).

ARTICLE UE2.3 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Non réglementé.

ARTICLE UE2.4 - EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

Envoyé en préfecture le 10/04/2025
Reçu en préfecture le 10/04/2025
Publié le
ID : 021-212106991-20250317-170325ARRETPLU2-AR

ARTICLE UE3 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Les règles suivantes ne s'appliquent pas aux bâtiments publics et équipements publics.

Principe :
La hauteur des constructions ne peut excéder :

- 12 mètres au point le plus haut pour les secteurs « DIANA » et « croisement des RD905-976 »
- 20 mètres au point le plus haut pour le secteur « STL – COOP D'OR »

La hauteur maximale pourra être dépassée afin d'harmoniser la hauteur de la construction projetée avec celle du bâti existant sur le terrain ou limitrophe implanté en limite séparative.

Exceptions :

Lorsqu'ils sont réalisés sur des constructions existantes à la date d'approbation du PLU, des dispositions différentes pourront être admises en cas de contraintes techniques justifiées pour les dispositifs nécessaires à l'utilisation ou à la production d'énergies renouvelables ; à la récupération d'eaux pluviales ; à l'amélioration des performances thermiques et à la protection solaire.

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

- Aux dépassements ponctuels dus à des exigences fonctionnelles ou techniques ;
- Dans le cas de réhabilitation ou d'extension de constructions existantes à la date d'approbation du PLU. Dans ce cas, la hauteur maximale autorisée pourra être dépassée pour atteindre celle du bâtiment existant.

ARTICLE UE4 : ASPECT EXTERIEUR

Les règles suivantes ne s'appliquent pas aux bâtiments et équipements publics.

1) Généralités

Sans complément par rapport aux dispositions du CHAPITRE II - CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE du TITRE 2 DISPOSITIONS RÈGLEMENTAIRES APPLICABLES À TOUTES LES ZONES, prévues en pages 25 et suivantes.

2) Toitures

Sans complément par rapport aux dispositions de l'ARTICLE 4 du titre II relatif aux dispositions applicables à toutes les zones.

3) Clôtures

Sans complément par rapport aux dispositions du CHAPITRE II - CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE du TITRE 2 - DISPOSITIONS RÈGLEMENTAIRES APPLICABLES À TOUTES LES ZONES.

ARTICLE UE5 : QUALITÉ ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

Les dispositions de l'ARTICLE 5 QUALITE ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE du titre 2 du présent règlement s'appliquent et sont complétées des dispositions suivantes.

Les constructions et aménagements veilleront à rechercher une certaine limitation de leur impact sur l'imperméabilisation des sols et à favoriser le développement de la biodiversité, ainsi :

- Les plantations existantes seront maintenues ou remplacées par des plantations en nombre équivalent. Elles seront de préférences d'essences locales et adaptées au climat.

Envoyé en préfecture le 10/04/2025
Reçu en préfecture le 10/04/2025
Publié le
ID : 021-212106991-20250317-170325ARRETPLU2-AR

- Les espaces libres de construction et non affectés aux voiries, accès et aires de manœuvre des véhicules devront être plantés d'au moins un arbre pour 100m² d'espaces libres.
- Les projets entrainant une modification de l'emprise au sol devront respecter un Coefficient de Biotope par Surface (CBS) d'au moins 0.25, dont 50% en pleine terre.

Ces dispositions pourront être assouplies au regard de contraintes foncières, techniques ou topographiques justifiées.

ARTICLE UE6 : STATIONNEMENT

En complément des dispositions du TITRE 2 - DISPOSITIONS RÈGLEMENTAIRES APPLICABLES À TOUTES LES ZONES, il sera exigé pour les constructions, équipements ou installations admises :

- A destination d'habitat : 2 places minimum de stationnement pour la première tranche de 75 m² de surface de plancher destinée à l'habitat, puis une place supplémentaire par tranche de 75 m² de surface de plancher supplémentaire. Toute tranche commencée compte comme une tranche complète mais il ne pourra pas être imposé plus de 3 places de stationnement par logement.
- A destination autres que l'habitat : le nombre de place de stationnement sera estimé en fonction de la nature de la construction ou installation admise et devra répondre aux besoins engendrés.

Au moins 50% des emprises dédiées aux espaces de stationnement extérieurs devront être composées de matériaux semi-perméables. Cette disposition ne s'applique pas si le besoin nouvellement engendré n'est que d'une seule place de stationnement.

SECTION 3 ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

Sans complément par rapport aux dispositions du CHAPITRE III - ÉQUIPEMENT ET RÉSEAUX page 35 et suivantes du TITRE 2 - DISPOSITIONS RÈGLEMENTAIRES APPLICABLES À TOUTES LES ZONES.

Envoyé en préfecture le 10/04/2025
Reçu en préfecture le 10/04/2025
Publié le
ID : 021-212106991-20250317-170325ARRETPLU2-AR

CHAPITRE 5 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UARI

La zone « UARI », est une zone urbaine recouvrant le secteur de l'entrée de ville d'Auxonne à l'extrême est du territoire de Villers-les-Pots. Elle a pour vocations principales le commerce et les activités de service ainsi que les équipements d'intérêt collectif, mais accueille une mixité de destinations.

Cette zone est impactée significativement par le risque inondation et est concernée par les prescriptions du Plan de Prévention des Risques Naturels inondation (PPRNi) de la Saône secteur 1.

La zone UARI comprend un secteur **UARIp** poursuivant la même vocation mais au sein duquel la protection de la vocation de stationnement est déterminante.

SECTION 1 -DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉ

ARTICLE UARI1 : AFFECTATION, USAGE DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

Il est rappelé que toutes occupations et utilisations du sol non interdites ou soumises à des conditions particulières sont admises.

D'une manière générale, sont interdites les constructions et les utilisations du sol, qui par leur nature, leur destination, leur importance ou leur aspect, sont incompatibles avec la salubrité, la sécurité publique et la vocation d'habitat de la zone ou sont susceptibles d'engendrer des inconvénients ou des nuisances graves (visuelles, sonores ou olfactives) jugés incompatibles avec l'habitat.

Les constructions et occupations autorisées, admises sous conditions ou interdites sont précisées dans le tableau ci-dessous :

X = constructions/occupations interdites
C = constructions/occupations admises sous conditions (confère règlement textuel pour le détail des conditions imposées)
√ = constructions/ occupations admises

Les constructions et occupations du sol admises sous conditions doivent répondre aux conditions spécifiques suivantes :

C5 : Les affouillements et exhaussements du sol sont admis dans les conditions prévues à l'ARTICLE 2 REGLES D'IMPLANTATION du titre II relatif aux dispositions applicables à toutes les zones, en pages 25 et suivantes.

C9 : Au sein de la destination « habitation », seule la création de logement dans le cadre de démolition/reconstruction, de réhabilitation ou d'extension de logement existant sont admis.

C11 : Les constructions et installations sont admises uniquement si elles n'engendrent pas la perte de la vocation de stationnement du secteur. Sont admis notamment les installations permettant la production d'énergie renouvelable en ombrière.

Envoyé en préfecture le 10/04/2025
Reçu en préfecture le 10/04/2025
Publié le
ID : 021-212106991-20250317-170325ARRETPLU2-AR

Destination des constructions *(R151-27 CU)*	Sous destination *(R151-28 CU)*	UARI	UARIp
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	X	X
	Exploitation forestière	X	X
Habitation	Logement	C9	X
	Hébergement	C9	X
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	√	C11
	Restauration	√	C11
	Commerce de gros	√	C11
	Activités de services où s'effectuent l'accueil d'une clientèle	√	C11
	Cinéma	X	X
	Hôtels	√	C11
	Autres hébergements touristiques	X	X
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilées	√	√
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées	√	√
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	√	C11
	Salles d'art et de spectacles	√	C11
	Equipements sportifs	√	C11
	Lieux de culte	√	C11
	Autres équipements recevant du public	√	C11
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie	X	X
	Entrepôt	√	C11
	Bureau	√	C11
	Centre de congrès et d'exposition	√	C11
	Cuisine dédiée à la vente en ligne	√	C11
Autres occupations et utilisations du sol		**UARI**	**UARIp**
Autres occupations et utilisations du sol	Aménagements de sol et mobilier urbain lié à la mise en valeur ou à la découverte des espaces naturels, aires de jeux collectives et parcours santé	√	√
	Carrières	X	X
	Changements de destination	√	√
	Dépôt et stockage de déchets de toute nature, de véhicules usagés, de ferrailles et matériaux de démolition ou de récupération	X	X
	Affouillements et exhaussements du sol	C5	C5
	Aménagement et ouverture de terrains de campings ou de caravaning ainsi que ceux affectés à l'implantation	X	X
Autres spécificités à rappeler dans le caractère de la zone	Déclaration préalable clôtures	√	√
	Institution permis de démolir	√	√
	Déclaration préalable division foncière	√	√

Envoyé en préfecture le 10/04/2025
Reçu en préfecture le 10/04/2025
Publié le
ID : 021-212106991-20250317-170325ARRETPLU2-AR

SECTION II – QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

ARTICLE UARI2 : RÈGLES D'IMPLANTATION

Les définitions et principes généraux d'application des règles d'implantation et d'emprise au sol sont définis dans le Chapitre 2 « CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE » du titre 2 relatif aux « DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES APPLICABLES A TOUTES LES ZONES » du présent règlement. Ils sont complétés mais non contredits par les dispositions suivantes :

ARTICLE UARI2.1 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Principe :

Les nouvelles constructions ou installations devront s'implanter :

- Soit à l'alignement
- Soit en respectant un recul d'au moins 3 mètres

Toutefois, cette distance sera portée à un minimum de 5 mètres au droit de l'accès d'un garage, permettant la création d'une cour d'évolution.

Exceptions :

- Les travaux d'extensions de bâtiments existants à la date d'approbation du PLU qui ne respectent pas le recul imposé sont admis s'ils respectent le recul de la construction existante par rapport à la limite (recul calculé par rapport au point le plus proche de la limite concernée).
- Un recul différent de celui de principe pourra être admis pour les Constructions, Installations et Aménagements de Service Public ou d'Intérêt Collectif (CINASPIC) de faible emprise au sol (c'est-à-dire moins de 10 m² d'emprise au sol).

ARTICLE UARI2.2 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Principe :

Les constructions devront s'implanter soit :

- Soit à l'alignement
- Soit en respectant un recul minimal de 5 mètres

Exceptions :

- Les travaux d'extensions de bâtiments existants à la date d'approbation du PLU qui ne respectent pas le recul imposé sont admis s'ils respectent le recul de la construction existante par rapport à la limite (recul calculé par rapport au point le plus proche de la limite concernée).
- Un recul différent de celui de principe pourra être admis pour les Constructions, Installations et Aménagements de Service Public ou d'Intérêt Collectif (CINASPIC) de faible emprise au sol (c'est-à-dire moins de 10 m² d'emprise au sol).

ARTICLE UARI2.3 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Non réglementé.

Envoyé en préfecture le 10/04/2025
Reçu en préfecture le 10/04/2025
Publié le
ID : 021-212106991-20250317-170325ARRETPLU2-AR

ARTICLE UARI2.4 - EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE UARI3 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Les règles suivantes ne s'appliquent pas aux bâtiments publics et équipements publics.

Principe :

La hauteur des constructions ne peut excéder 12 mètres au faîtage ou 9 m à l'acrotère.

La hauteur maximale pourra être dépassée afin d'harmoniser la hauteur de la construction projetée avec celle du bâti existant sur le terrain ou limitrophe implanté en limite séparative.

Exceptions :

Lorsqu'ils sont réalisés sur des constructions existantes à la date d'approbation du PLU, des dispositions différentes pourront être admises en cas de contraintes techniques justifiées pour les dispositifs nécessaires à l'utilisation ou à la production d'énergies renouvelables ; à la récupération d'eaux pluviales ; à l'amélioration des performances thermiques et à la protection solaire.

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

- Aux dépassements ponctuels dus à des exigences fonctionnelles ou techniques ;
- Dans le cas de réhabilitation ou d'extension de constructions existantes à la date d'approbation du PLU. Dans ce cas, la hauteur maximale autorisée pourra être dépassée pour atteindre celle du bâtiment existant.

ARTICLE UARI4 : ASPECT EXTERIEUR

Les règles suivantes ne s'appliquent pas aux bâtiments et équipements publics.

1) Généralités

Sans complément par rapport aux dispositions du CHAPITRE II - CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE du TITRE 2 DISPOSITIONS RÈGLEMENTAIRES APPLICABLES À TOUTES LES ZONES, prévues en pages 25 et suivantes.

2) Toitures

Sans complément par rapport aux dispositions de l'ARTICLE 4 du titre II relatif aux dispositions applicables à toutes les zones.

3) Clôtures

Sans complément par rapport aux dispositions du CHAPITRE II - CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE du TITRE 2 - DISPOSITIONS RÈGLEMENTAIRES APPLICABLES À TOUTES LES ZONES.

ARTICLE UARI5 : QUALITÉ ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

Les dispositions de l'ARTICLE 5 QUALITE ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE du titre 2 du présent règlement s'appliquent et sont complétées des dispositions suivantes.

Les constructions et aménagements veilleront à rechercher une certaine limitation de leur impact sur l'imperméabilisation des sols et à favoriser le développement de la biodiversité, ainsi :

Envoyé en préfecture le 10/04/2025
Reçu en préfecture le 10/04/2025
Publié le
ID : 021-212106991-20250317-170325ARRETPLU2-AR

- Les plantations existantes seront maintenues ou remplacées par des plantations en nombre équivalent. Elles seront de préférences d'essences locales et adaptées au climat.

Ces dispositions pourront être assouplies au regard de contraintes foncières, techniques ou topographiques justifiées.

ARTICLE UARI6 : STATIONNEMENT

En complément des dispositions du TITRE 2 - DISPOSITIONS RÈGLEMENTAIRES APPLICABLES À TOUTES LES ZONES, il sera exigé pour les constructions, équipements ou installations admises :

- A destination d'habitat : 2 places minimum de stationnement pour la première tranche de 75 m² de surface de plancher destinée à l'habitat, puis une place supplémentaire par tranche de 75 m² de surface de plancher supplémentaire. Toute tranche commencée compte comme une tranche complète mais il ne pourra pas être imposé plus de 3 places de stationnement par logement.
- A destination autres que l'habitat : le nombre de place de stationnement sera estimé en fonction de la nature de la construction ou installation admise et devra répondre aux besoins engendrés.

Au moins 50% des emprises dédiées aux espaces de stationnement devront être composées de matériaux semi-perméables. Cette disposition ne s'applique pas si le besoin nouvellement engendré n'est que d'une seule place de stationnement.

Exceptions : confère ARTICLE 6 STATIONNEMENT en page 34.

SECTION 3 ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

En complément des dispositions du **CHAPITRE III - ÉQUIPEMENT ET RÉSEAUX** page 35 et suivantes du TITRE 2 - DISPOSITIONS RÈGLEMENTAIRES APPLICABLES À TOUTES LES ZONES :

ARTICLE UARI7 : DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

En complément aux dispositions du CHAPITRE III - ÉQUIPEMENT ET RÉSEAUX page 35 et suivantes du TITRE 2 - DISPOSITIONS RÈGLEMENTAIRES APPLICABLES À TOUTES LES ZONES ; dans le secteur de la RD905, la desserte des nouvelles constructions se fera en priorité par les accès existants. Les nouveaux accès seront conditionnés à l'accord du Conseil Départemental de Côte d'Or.

ARTICLE UARI8 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX

Sans complément par rapport aux dispositions du CHAPITRE III - ÉQUIPEMENT ET RÉSEAUX page 35 et suivantes du TITRE 2 - DISPOSITIONS RÈGLEMENTAIRES APPLICABLES À TOUTES LES ZONES.

Envoyé en préfecture le 10/04/2025
Reçu en préfecture le 10/04/2025
Publié le
ID : 021-212106991-20250317-170325ARRETPLU2-AR

TITRE IV : DISPOSITIONS SPÉCIFIQUES AUX ZONES À URBANISER DITE ZONES « AU »

DISPOSITIONS RÈGLEMENTAIRES APPLICABLES

Article R.151-20 du Code de l'Urbanisme :
« Les zones à urbaniser sont dites " zones AU ". Peuvent être classés en zone à urbaniser les secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation.
Lorsque les voies ouvertes au public et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone et que des orientations d'aménagement et de programmation et, le cas échéant, le règlement en ont défini les conditions d'aménagement et d'équipement, les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement et de programmation et, le cas échéant, le règlement.
Lorsque les voies ouvertes au public et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, son ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une modification ou à une révision du plan local d'urbanisme comportant notamment les orientations d'aménagement et de programmation de la zone. »

Constituant les secteurs de localisation des extensions de l'urbanisation, les zones AU sont des zones à urbaniser qui seront aménagées en compatibilité avec le document « Orientations d'aménagement et de programmation », via notamment la réalisation d'une ou plusieurs opérations d'aménagement d'ensemble.

LES ZONES A URBANISER, DITES « ZONES AU », SE COMPOSENT COMME SUIT :

- Zone 1AU : zones à urbaniser à vocation principale d'habitat insérées au sein de morphologie urbaine et sises à proximité du cœur social et des équipements publics principaux. Ces zones participent du comblement de vastes espaces interstitiels et accueillent une mixité de destinations.

- Zone 1AUe : zone à urbaniser à vocation principale d'activités, de commerce et d'équipements publics ; recouvrant des secteurs de développement économique planifiés à l'échelle intercommunale (SCoT et Communauté de communes).

Rappel :

- *Des prescriptions ou préconisations supplémentaires sont imposées pour les servitudes d'utilité publiques pour lesquelles il convient de se référer en annexe du PLU.*
- *Il convient également de se référer aux cartes annexes aux rapport de présentation qui permettent d'identifier les risques naturels présents.*
- *Les dispositions ci-dessous complètent les dispositions générales telles qu'édictées aux titres I à V*

Envoyé en préfecture le 10/04/2025
Reçu en préfecture le 10/04/2025
Publié le
ID : 021-212106991-20250317-170325ARRETPLU2-AR

CHAPITRE 1 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AU

Les zones « 1AU » sont des zones à urbaniser à vocation principale d'habitat insérées au sein de morphologie urbaine et sises à proximité du cœur social et des équipements publics principaux. Ces zones participent du comblement de vastes espaces interstitiels et accueillent une mixité de destinations non nuisantes à l'habitat.

SECTION 1 -DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉ

ARTICLE 1AU1 : AFFECTATION, USAGE DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

Il est rappelé que toutes occupations et utilisations du sol non interdites ou soumises à des conditions particulières sont admises.

D'une manière générale, sont interdites les constructions et les utilisations du sol, qui par leur nature, leur destination, leur importance ou leur aspect, sont incompatibles avec la salubrité, la sécurité publique et la vocation d'habitat de la zone ou sont susceptibles d'engendrer des inconvénients ou des nuisances graves (visuelles, sonores ou olfactives) jugés incompatibles avec l'habitat.

Les constructions et occupations autorisées, admises sous conditions ou interdites sont précisées dans le tableau ci-dessous :

X = constructions/occupations interdites
C = constructions/occupations admises sous conditions (confère règlement textuel pour le détail des conditions imposées)
√ = constructions/ occupations admises

Les constructions et occupations du sol admises sous conditions doivent répondre aux conditions spécifiques suivantes :

- **C5** : Les affouillements et exhaussements du sol sont admis dans les conditions prévues à l'ARTICLE 2 REGLES D'IMPLANTATION du titre II relatif aux dispositions applicables à toutes les zones, en pages 25 et suivantes.

Envoyé en préfecture le 10/04/2025
Reçu en préfecture le 10/04/2025
Publié le
ID : 021-212106991-20250317-170325ARRETPLU2-AR

Destination des constructions *(R151-27 CU)*	Sous destination *(R151-28 CU)*	1AU
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	X
	Exploitation forestière	X
Habitation	Logement	√
	Hébergement	√
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	√
	Restauration	√
	Commerce de gros	√
	Activités de services où s'effectuent l'accueil d'une clientèle	√
	Cinéma	X
	Hôtels	X
	Autres hébergements touristiques	X
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilées	√
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées	√
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	√
	Salles d'art et de spectacles	X
	Equipements sportifs	√
	Lieux de culte	X
	Autres équipements recevant du public	√
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie	X
	Entrepôt	X
	Bureau	√
	Centre de congrès et d'exposition	X
	Cuisine dédiée à la vente en ligne	√
Autres occupations et utilisations du sol		**1AU**
Autres occupations et utilisations du sol	Aménagements de sol et mobilier urbain lié à la mise en valeur ou à la découverte des espaces naturels, aires de jeux collectives et parcours santé	√
	Carrières	X
	Changements de destination	√
	Dépôt et stockage de déchets de toute nature, de véhicules usagés, de ferrailles et matériaux de démolition ou de récupération	X
	Affouillements et exhaussements du sol	C5
	Aménagement et ouverture de terrains de campings ou de caravaning ainsi que ceux affectés à l'implantation d'habitation légères de loisirs	X
Autres spécificités à rappeler dans le caractère de la zone	Déclaration préalable clôtures	√
	Institution permis de démolir	X
	Déclaration préalable division foncière	X

Envoyé en préfecture le 10/04/2025
Reçu en préfecture le 10/04/2025
Publié le
ID : 021-212106991-20250317-170325ARRETPLU2-AR

ARTICLE 1AU2 : RÈGLES D'IMPLANTATION

Les définitions et principes généraux d'application des règles d'implantation et d'emprise au sol sont définis dans le Chapitre 2 « CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE » du titre 2 relatif aux « DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES APPLICABLES A TOUTES LES ZONES » du présent règlement. Ils sont complétés mais non contredits par les dispositions suivantes :

ARTICLE 1AU2.1 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Principe :

Les nouvelles constructions ou installations devront s'implanter :
- Soit à l'alignement
- Soit en respectant un recul d'au moins 3 mètres

Toutefois, cette distance sera portée à un minimum de 5 mètres au droit de l'accès d'un garage, permettant la création d'une cour d'évolution.

Les abris de jardins devront être implantés de façon exclusive à l'arrière des propriétés afin de ne pas être directement visibles depuis le domaine public.

Exceptions :

- Un recul différent de celui de principe pourra être admis pour les Constructions, Installations et Aménagements de Service Public ou d'Intérêt Collectif (CINASPIC).
- En cas de circonstances particulières liées au terrain (telles qu'un virage accentué, un croisement de voies ou une forte pente), un recul différent de celui de principe pourra être admis.

ARTICLE 1AU2.2 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Principe :

Les constructions devront s'implanter :

- Soit à l'alignement
- Soit en respectant un recul minimal de 3 mètres

Exceptions :

Les piscines seront implantées selon un recul minimal de 3 mètres des limites séparatives.

ARTICLE 1AU2.3 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

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

ARTICLE 1AU2.4 - EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

Envoyé en préfecture le 10/04/2025
Reçu en préfecture le 10/04/2025
Publié le
ID : 021-212106991-20250317-170325ARRETPLU2-AR

ARTICLE 1AU3 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Les règles suivantes ne s'appliquent pas aux bâtiments publics et équipements publics.

La hauteur des constructions ne peut excéder 12 mètres au point le plus haut.
Toutefois, la hauteur des annexes implantées en limite séparative ne peut excéder 4 mètres à l'aplomb de la limite séparative.

L'ensemble des dispositions précédentes ne s'applique pas aux dépassements ponctuels dus à des exigences fonctionnelles ou techniques.

ARTICLE 1AU4 : ASPECT EXTERIEUR

Les règles suivantes ne s'appliquent pas aux bâtiments et équipements publics.

1) Généralités

Sans complément par rapport aux dispositions du CHAPITRE II - CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE du TITRE 2 DISPOSITIONS RÈGLEMENTAIRES APPLICABLES À TOUTES LES ZONES, prévues en pages 25 et suivantes.

2) Toitures

Sans complément des dispositions de l'ARTICLE 4 du titre II relatif aux dispositions applicables à toutes les zones.

3) Clôtures

Sans complément par rapport aux dispositions du CHAPITRE II - CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE du TITRE 2 - DISPOSITIONS RÈGLEMENTAIRES APPLICABLES À TOUTES LES ZONES.

ARTICLE 1AU5 : QUALITÉ ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

Les dispositions de l'ARTICLE 5 QUALITE ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE du titre 2 du présent règlement s'appliquent et sont complétées des dispositions suivantes.

Les constructions et aménagements veilleront à rechercher une certaine limitation de leur impact sur l'imperméabilisation des sols et à favoriser le développement de la biodiversité, ainsi :

- Les plantations existantes seront maintenues ou remplacées par des plantations en nombre équivalent. Elles seront de préférences d'essences locales et adaptées au climat.
- Les vergers repérés seront préservés. Un arbre devra être planté pour 100m² d'espaces libres.
- Les projets entrainant une modification de l'emprise au sol devront respecter un Coefficient de Biotope par Surface (CBS) d'au moins 0.35, dont 50% en pleine terre.

Ces dispositions pourront être assouplies au regard de contraintes foncières, techniques ou topographiques justifiées.

ARTICLE 1AU6 : STATIONNEMENT

En complément des dispositions du TITRE 2 - DISPOSITIONS RÈGLEMENTAIRES APPLICABLES À TOUTES LES ZONES, il sera exigé pour les constructions, équipements ou installations admises :

- A destination d'habitat : 2 places minimum de stationnement pour la première tranche de 75 m² de surface de plancher destinée à l'habitat, puis une place supplémentaire par tranche de 75 m² de surface de plancher supplémentaire. Toute tranche commencée compte comme une tranche complète mais il ne pourra pas être imposé plus de 3 places de stationnement par logement.

Envoyé en préfecture le 10/04/2025
Reçu en préfecture le 10/04/2025
Publié le
ID : 021-212106991-20250317-170325ARRETPLU2-AR

- A destination autres que l'habitat : le nombre de place de stationnement sera estimé en fonction de la nature de la construction ou installation admise et devra répondre aux besoins engendrés.

Au moins 50% des emprises dédiées aux espaces de stationnement extérieurs devront être composées de matériaux semi-perméables, à l'exception des secteurs des OAP n°5 (rue Armand Roux) et n°7 (rue de la Carre). Cette disposition ne s'impose pas si le besoin nouvellement engendré n'est que d'une seule place de stationnement.

Exceptions : confère ARTICLE 6 STATIONNEMENT en page 34.

SECTION 3 ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

Sans complément par rapport aux dispositions du CHAPITRE III - ÉQUIPEMENT ET RÉSEAUX page 35 et suivantes du TITRE 2 - DISPOSITIONS RÈGLEMENTAIRES APPLICABLES À TOUTES LES ZONES.

Envoyé en préfecture le 10/04/2025
Reçu en préfecture le 10/04/2025
Publié le
ID : 021-212106991-20250317-170325ARRETPLU2-AR

CHAPITRE 2 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AUE

La zone « 1AUE » est une zone à urbaniser à vocation principale d'activités et de commerce sise en deux localités à proximité de la RD905. La première est située au croisement de la RD905 et de la RD976, son urbanisation future a pour objet la réalisation d'une Zone d'Activités Economiques (ZAE) intercommunale, initiée par la Communauté de communes Auxonne Pontailler Val de Saône. La seconde constitue une opportunité d'extension du bâti économique du secteur « STL-COOP D'OR » au sud de la RD905 à l'ouest du territoire communal.

SECTION 1 -DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉ

ARTICLE 1AUE1 : AFFECTATION, USAGE DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

Il est rappelé que toutes occupations et utilisations du sol non interdites ou soumises à des conditions particulières sont admises.

D'une manière générale, sont interdites les constructions et les utilisations du sol, qui par leur nature, leur destination, leur importance ou leur aspect, sont incompatibles avec la salubrité, la sécurité publique et la vocation d'habitat de la zone ou sont susceptibles d'engendrer des inconvénients ou des nuisances graves (visuelles, sonores ou olfactives) jugés incompatibles avec l'habitat.

Les constructions et occupations autorisées, admises sous conditions ou interdites sont précisées dans le tableau ci-dessous :

X = constructions/occupations interdites
C = constructions/occupations admises sous conditions (confère règlement textuel pour le détail des conditions imposées)
√ = constructions/ occupations admises

Les constructions et occupations du sol admises sous conditions doivent répondre aux conditions spécifiques suivantes :

- **C5** : Les affouillements et exhaussements du sol sont admis dans les conditions prévues à l'ARTICLE 2 REGLES D'IMPLANTATION du titre II relatif aux dispositions applicables à toutes les zones, en pages 25 et suivantes.

- **C7** : La sous destination « Hôtels » est admise uniquement au sein du secteur de la ZAE intercommunale. Elle est proscrite dans le secteur contigu à la zone « STL - Coop d'Or ».

Envoyé en préfecture le 10/04/2025
Reçu en préfecture le 10/04/2025
Publié le
ID : 021-212106991-20250317-170325ARRETPLU2-AR

Destination des constructions *(R151-27 CU)*	Sous destination *(R151-28 CU)*	1AUE
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	X
	Exploitation forestière	X
Habitation	Logement	X
	Hébergement	X
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	√
	Restauration	√
	Commerce de gros	√
	Activités de services où s'effectuent l'accueil d'une clientèle	√
	Cinéma	X
	Hôtels	C7
	Autres hébergements touristiques	X
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilées	√
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées	√
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	√
	Salles d'art et de spectacles	√
	Equipements sportifs	√
	Lieux de culte	X
	Autres équipements recevant du public	√
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie	√
	Entrepôt	√
	Bureau	√
	Centre de congrès et d'exposition	√
	Cuisine dédiée à la vente en ligne	√
Autres occupations et utilisations du sol		**1AUE**
Autres occupations et utilisations du sol	Aménagements de sol et mobilier urbain lié à la mise en valeur ou à la découverte des espaces naturels, aires de jeux collectives et parcours santé	√
	Carrières	X
	Changements de destination	√
	Dépôt et stockage de déchets de toute nature, de véhicules usagés, de ferrailles et matériaux de démolition ou de récupération	X
	Affouillements et exhaussements du sol	C5
	Aménagement et ouverture de terrains de campings ou de caravaning ainsi que ceux affectés à l'implantation d'habitation légères de loisirs	X
Autres spécificités à rappeler dans le caractère de la zone	Déclaration préalable clôtures	√
	Institution permis de démolir	X
	Déclaration préalable division foncière	X

Envoyé en préfecture le 10/04/2025
Reçu en préfecture le 10/04/2025
Publié le
ID : 021-212106991-20250317-170325ARRETPLU2-AR

ARTICLE 1AUE2 : RÈGLES D'IMPLANTATION

Les définitions et principes généraux d'application des règles d'implantation et d'emprise au sol sont définis dans le Chapitre 2 « CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE » du titre 2 relatif aux « DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES APPLICABLES A TOUTES LES ZONES » du présent règlement. Ils sont complétés mais non contredits par les dispositions suivantes :

ARTICLE 1AUE2.1 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les nouvelles constructions ou installations devront s'implanter selon un recul de minimum 25 mètres de l'alignement de la RD905 (soit environ 30 mètres depuis l'axe de la RD905).

ARTICLE 1AUE2.2 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Concernant la ZAE intercommunale (croisement RD905 et 976 (Armand Roux)) :

- Les constructions devront s'implanter en respectant un recul minimal de 3 mètres.
- Ce recul sera porté à un minimum de 10 mètres vis-à-vis de l'espace boisé classé situé à l'est de la zone.

Concernant le secteur STL-COOP D'OR :

- Les constructions devront s'implanter en respectant un recul minimal de 2 mètres vis-à-vis du tracé de la servitude ferroviaire T1 liée à la ligne n°851000.

ARTICLE 1AUE2.3 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Non réglementé.

ARTICLE 1AUE2.4 - EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE 1AUE3 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Les règles suivantes ne s'appliquent pas aux bâtiments publics et équipements publics.

Principe :
La hauteur des constructions ne peut excéder :

- 12 mètres au point le plus haut pour le secteur de la « ZAE intercommunale au croisement des RD905-976 »
- 20 mètres au point le plus haut pour le secteur « STL-COOP D'OR »

La hauteur maximale pourra être dépassée afin d'harmoniser la hauteur de la construction projetée avec celle du bâti existant sur le terrain ou limitrophe implanté en limite séparative.

Exceptions :

Lorsqu'ils sont réalisés sur des constructions existantes à la date d'approbation du PLU, des dispositions

Envoyé en préfecture le 10/04/2025
Reçu en préfecture le 10/04/2025
Publié le
ID : 021-212106991-20250317-170325ARRETPLU2-AR

différentes pourront être admises en cas de contraintes techniques justifiées pour les dispositifs nécessaires à l'utilisation ou à la production d'énergies renouvelables ; à la récupération d'eaux pluviales ; à l'amélioration des performances thermiques et à la protection solaire.

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

- Aux dépassements ponctuels dus à des exigences fonctionnelles ou techniques ;
- Dans le cas de réhabilitation ou d'extension de constructions existantes à la date d'approbation du PLU. Dans ce cas, la hauteur maximale autorisée pourra être dépassée pour atteindre celle du bâtiment existant.

ARTICLE 1AUE4 : ASPECT EXTERIEUR

Les règles suivantes ne s'appliquent pas aux bâtiments et équipements publics.

1) Généralités

Sans complément par rapport aux dispositions du CHAPITRE II - CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE du TITRE 2 DISPOSITIONS RÈGLEMENTAIRES APPLICABLES À TOUTES LES ZONES, prévues en pages 25 et suivantes.

2) Toitures

Sans complément par rapport aux dispositions de l'ARTICLE 4 du titre II relatif aux dispositions applicables à toutes les zones.

3) Clôtures

Sans complément par rapport aux dispositions du CHAPITRE II - CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE du TITRE 2 - DISPOSITIONS RÈGLEMENTAIRES APPLICABLES À TOUTES LES ZONES.

ARTICLE 1AUE5 : QUALITÉ ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

Les dispositions de l'ARTICLE 5 QUALITE ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE du titre 2 du présent règlement s'appliquent et sont complétées des dispositions suivantes.

Les constructions et aménagements veilleront à rechercher une certaine limitation de leur impact sur l'imperméabilisation des sols et à favoriser le développement de la biodiversité, ainsi :

- Les plantations existantes seront maintenues ou remplacées par des plantations en nombre équivalent. Elles seront de préférences d'essences locales et adaptées au climat.
- Les espaces libres de construction et non affectés aux voiries, accès et aires de manœuvre des véhicules devront être plantés d'au moins un arbre pour 100m² d'espaces libres.
- Les projets entrainant une modification de l'emprise au sol devront respecter un Coefficient de Biotope par Surface (CBS) d'au moins 0.35, dont 50% en pleine terre.

Ces dispositions pourront être assouplies au regard de contraintes foncières, techniques ou topographiques justifiées.

ARTICLE 1AUE6 : STATIONNEMENT

En complément des dispositions du TITRE 2 - DISPOSITIONS RÈGLEMENTAIRES APPLICABLES À TOUTES LES ZONES, il sera exigé pour les constructions, équipements ou installations admises :

- A destination autres que l'habitat : le nombre de place de stationnement sera estimé en fonction de la nature de la construction ou installation admise et devra répondre aux besoins engendrés.

Envoyé en préfecture le 10/04/2025
Reçu en préfecture le 10/04/2025
Publié le
ID : 021-212106991-20250317-170325ARRETPLU2-AR

Au moins 50% des emprises dédiées aux espaces de stationnement extérieurs devront être composées de matériaux semi-perméables. Cette disposition ne s'applique pas si le besoin nouvellement engendré n'est que d'une seule place de stationnement.

SECTION 3 ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

ARTICLE 1AUE7 : DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

En complément aux dispositions du CHAPITRE III - ÉQUIPEMENT ET RÉSEAUX page 35 et suivantes du TITRE 2 - DISPOSITIONS RÈGLEMENTAIRES APPLICABLES À TOUTES LES ZONES ; les accès.

Concernant le secteur « STL-COOP D'OR » :

- L'accès se fera par l'entrée du site existant afin de ne pas créer de nouvel accès direct sur la RD905.

Concernant le secteur « ZAE intercommunale (croisement RD905 et 976) :

- L'accès se fera sur la rue Armand Roux (RD976), afin de ne pas créer de nouvel accès direct sur la RD905.

ARTICLE 1AUE8 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX

Sans complément par rapport aux dispositions du CHAPITRE III - ÉQUIPEMENT ET RÉSEAUX page 35 et suivantes du TITRE 2 - DISPOSITIONS RÈGLEMENTAIRES APPLICABLES À TOUTES LES ZONES.
Sans complément par rapport aux dispositions du CHAPITRE III - ÉQUIPEMENT ET RÉSEAUX page 35 et suivantes du TITRE 2 - DISPOSITIONS RÈGLEMENTAIRES APPLICABLES À TOUTES LES ZONES.

Envoyé en préfecture le 10/04/2025
Reçu en préfecture le 10/04/2025
Publié le
ID : 021-212106991-20250317-170325ARRETPLU2-AR

TITRE V : DISPOSITIONS SPÉCIFIQUES À LA ZONE AGRICOLE DITE ZONE « A »

DISPOSITIONS RÈGLEMENTAIRES APPLICABLES

Article R.151-22 du Code de l'Urbanisme :
« Les zones agricoles sont dites " zones A ". Peuvent être classés en zone agricole les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. »

Article R151-23 du Code de l'Urbanisme :
« Peuvent être autorisées, en zone A :

1. *Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées au titre de l'article L. 525-1 du code rural et de la pêche maritime ;*
2. *Les constructions, installations, extensions ou annexes aux bâtiments d'habitation, changements de destination et aménagements prévus par les articles L. 151-11, L. 151-12 et L. 151-13, dans les conditions fixées par ceux-ci. »*

La zone A regroupe les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. De plus, la zone agricole accueille des constructions repérées sur le document graphique en tant qu'habitation existante et ou comme pouvant faire l'objet d'un changement de destination au titre des articles L.151-12 et L.151-11, 2° du Code de l'urbanisme.

LA ZONE AGRICOLE, DITE « ZONE A », SE COMPOSE COMME SUIT :

- Zone A : zone principalement dédiée à la destination d'exploitation agricole ou forestière.

- Secteur Anc : secteur principalement dédié à la destination d'exploitation agricole ou forestière mais prévoyant un régime d'inconstructibilité presque total pour des motifs d'ordres urbanistiques, liés principalement à la préservation d'un potentiel de développement urbain à moyen ou long terme pour le village de VILLERS-LES-POTS.

Certains secteurs de la zone A sont concernés par le Plan de Prévention des Risques d'Inondation de la Saône secteur 1.

Rappel :

- *Des prescriptions ou préconisations supplémentaires sont imposées pour les servitudes d'utilité publiques pour lesquelles il convient de se référer en annexe du PLU.*
- *Il convient également de se référer aux cartes annexes aux rapport de présentation qui permettent d'identifier les risques naturels présents.*
- *Les dispositions ci-dessous complètent les dispositions générales telles qu'édictées aux titres I à V*

Envoyé en préfecture le 10/04/2025
Reçu en préfecture le 10/04/2025
Publié le
ID : 021-212106991-20250317-170325ARRETPLU2-AR

CHAPITRE 1 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A

La zone « A » est une zone principalement dédiée à la destination d'exploitation agricole ou forestière.

Elle comprend un secteur particulier « Anc », principalement dédié à la destination d'exploitation agricole ou forestière mais prévoyant un régime d'inconstructibilité presque total pour des motifs d'ordres urbanistiques, liés principalement à la préservation d'un potentiel de développement urbain à moyen ou long terme pour le village de VILLERS-LES-POTS.

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

SECTION 1 -DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉ

ARTICLE A1 : AFFECTATION, USAGE DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

D'une manière générale, sont interdites les constructions et les utilisations du sol, qui par leur nature, leur destination, leur importance ou leur aspect, sont incompatibles avec la salubrité, la sécurité publique et l'habitat riverain éventuel ou sont susceptibles d'engendrer des inconvénients ou des nuisances graves (visuelles, sonores ou olfactives) jugés incompatibles avec l'habitat riverain.

Sur l'ensemble de la zone A, toutes les occupations et utilisations du sol non nécessaires à l'exploitation agricole ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agrées au titre de l'article L.525-1 du Code Rural et de la Pêche Maritime, sont interdites exceptées celles soumises à des conditions particulières dans le tableau ci-dessous.

Les constructions et occupations autorisées, admises sous conditions ou interdites sont précisées dans le tableau ci-dessous.
X = constructions/occupations interdites
C = constructions/occupations admises sous conditions (confère règlement textuel pour le détail des conditions imposées)
√ = constructions/ occupations admises

- **C2 :** Sont admises en zone A (à l'exception du secteur Anc), lesdites constructions à destination d'habitation :
  - Uniquement lorsqu'elles constituent la résidence principale de l'exploitant agricole, sous réserve de la non existence d'un logement pour l'exploitation.
  - Ainsi que les extensions d'habitation existantes et leurs annexes, repérées au document graphique au titre de l'article L151-12 du code de l'urbanisme, dès lors que ces extensions ou annexes ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site et sous respect des conditions cumulatives suivantes :
    - **Concernant les extensions** :
      - Ne pas créer un logement supplémentaire ;
      - L'emprise au sol de l'extension ne peut dépasser 30 % de celle de la construction d'habitation existante et doit s'inscrire dans une limite de 50m² d'emprise au sol créée ;
      - Un raccordement architectural satisfaisant doit être trouvé entre le volume existant et l'extension réalisée ;
      - Être implantées dans la zone délimitée au sein du plan graphique.

Envoyé en préfecture le 10/04/2025
Reçu en préfecture le 10/04/2025
Publié le
ID : 021-212106991-20250317-170325ARRETPLU2-AR

- **Concernant les annexes** :
  - Ne pas créer un logement supplémentaire ;
  - L'emprise au sol des annexes ne peut dépasser 150m² par logement ;
  - Être implantées dans la zone délimitée au sein du plan graphique.

- **C3** : Sont admises en zone A (et en secteur Anc), lesdites constructions et installations :
  - Qui ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

- **C5** : Au sein de la zone A, les affouillements et exhaussements du sol sont admis dans les conditions prévues à l'ARTICLE 2 REGLES D'IMPLANTATION du titre II relatif aux dispositions applicables à toutes les zones, en pages 25 et suivantes.

- **C6** : Au sein de la zone A, les changements de destination sont admis si :
  - Ils concernent des bâtiments repérés au titre de l'article L151-11 2° du code de l'urbanisme,
  - Et si ce changement ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.

Au sein de la zone agricole, les constructions et installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles sont autorisées lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière sur le terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages. Elles doivent en outre être implantées à proximité des bâtiments agricoles (moins de 50 mètres).

Les activités exercées par un exploitant agricole qui ont pour support l'exploitation (gîte, camping à la ferme) sont admises uniquement au sein ou en extension des bâtiments existants.

Envoyé en préfecture le 10/04/2025
Reçu en préfecture le 10/04/2025
Publié le
ID : 021-212106991-20250317-170325ARRETPLU2-AR

Destination des constructions *(R151-27 CU)*	Sous destination *(R151-28 CU)*	A	Anc
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	√	X
	Exploitation forestière	X	X
Habitation	Logement	C2	X
	Hébergement	X	X
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	X	X
	Restauration	X	X
	Commerce de gros	X	X
	Activités de services où s'effectuent l'accueil d'une clientèle	X	X
	Cinéma	X	X
	Hôtels	X	X
	Autres hébergements touristiques	X	X
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilées	X	X
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées	C3	C3
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	X	X
	Salles d'art et de spectacles	X	X
	Equipements sportifs	X	C3
	Lieux de culte	X	X
	Autres équipements recevant du public	X	C3
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie	X	X
	Entrepôt	X	X
	Bureau	X	X
	Centre de congrès et d'exposition	X	X
	Cuisine dédiée à la vente en ligne	X	X
Autres occupations et utilisations du sol		**A**	**Anc**
Autres occupations et utilisations du sol	Aménagements de sol et mobilier urbain lié à la mise en valeur ou à la découverte des espaces naturels, aires de jeux collectives et parcours santé	C3	C3
	Carrières	X	X
	Changements de destination	C6	C6
	Dépôt et stockage de déchets de toute nature, de véhicules usagés, de ferrailles et matériaux de démolition ou de récupération	X	X
	Affouillements et exhaussements du sol	C5	C5
	Aménagement et ouverture de terrains de campings ou de caravaning ainsi que ceux affectés à l'implantation d'habitation légères de loisirs	X	X
Autres spécificités à rappeler dans le caractère de la zone	Déclaration préalable clôtures	√	√
	Institution permis de démolir	X	X
	Déclaration préalable division foncière	X	X

Envoyé en préfecture le 10/04/2025
Reçu en préfecture le 10/04/2025
Publié le
ID : 021-212106991-20250317-170325ARRETPLU2-AR

ARTICLE A2 : RÈGLES D'IMPLANTATION

Les définitions et principes généraux d'application des règles d'implantation et d'emprise au sol sont définis dans le Chapitre 2 « CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE » du titre 2 relatif aux « DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES APPLICABLES A TOUTES LES ZONES » du présent règlement en pages 25 et suivantes. Ils sont complétés mais non contredits par les dispositions suivantes :

ARTICLE A2.1 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les nouvelles constructions devront s'implanter en respectant un recul d'au moins 15 mètres par rapport à l'alignement. Ce recul minimum sera porté à 35m par rapport à l'axe de la RD905.

Un recul différent du principe ci-dessus sera admis pour :

- Les travaux d'extensions de bâtiments existants à la date d'approbation du PLU qui ne respectent pas le recul imposé sont admis s'ils respectent le recul de la construction existante par rapport à la limite (recul calculé par rapport au point le plus proche de la limite concernée).
- Pour les constructions nouvelles adossées à une construction existante à la date d'approbation du PLU qui ne respecterait pas le recul imposé, dans ce cas le recul devra être celui de la construction existante à laquelle elles s'adossent au droit de la limite concernée (recul calculé par rapport au point le plus proche de la limite concernée).

ARTICLE A2.2 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Sur l'ensemble de la zone, les constructions doivent respecter un recul d'au moins 5 mètres par rapport à la limite.

Pour les constructions existantes à la date d'approbation du PLU les extensions sont admises avec un recul inférieur à condition de respecter au moins le recul de la construction existante par rapport à la limite (recul calculé par rapport au point le plus proche de la limite concernée).

ARTICLE A2.3 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

À moins que les constructions ne soient contigües, la distance les séparant doit être telle qu'un recul d'au moins 3 mètres soit respecté entre deux constructions (distance calculée en tout point du bâtiment). La distance entre les bâtiments agricoles et les constructions à destination d'habitation doit respecter les prescriptions du Règlement Sanitaire Départemental (RSD).

ARTICLE A2.4 - EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE A3 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale autorisée ne doit pas excéder :

- 12 mètres au point le plus haut pour les bâtiments à usage d'habitation.
- 15 mètres au point le plus haut pour les bâtiments à usage agricole.
- 6 mètres au point le plus haut pour les autres constructions.

Dans le cas de constructions d'habitat existantes identifiées sur les plans graphiques, la hauteur des annexes nouvellement édifiées est limitée à 4m au point le plus haut.

Envoyé en préfecture le 10/04/2025
Reçu en préfecture le 10/04/2025
Publié le
ID : 021-212106991-20250317-170325ARRETPLU2-AR

Lorsqu'ils sont réalisés sur des constructions existantes à la date d'approbation du PLU, des dispositions différentes pourront être admises en cas de contraintes techniques justifiées, notamment pour assurer la mise en œuvre d'une isolation en saillie, ou de dispositifs nécessaires à la production d'énergies renouvelables, à la protection contre le rayonnement solaire, à la récupération des eaux pluviales ou à l'amélioration des performances thermiques.

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

- Aux dépassements ponctuels dus à des exigences fonctionnelles ou techniques ;
- Dans le cas de réhabilitation ou d'extension de construction existante à la date d'approbation du PLU, la hauteur maximale autorisée pourra alors être dépassée pour atteindre celle du bâtiment existant.

ARTICLE A4 : ASPECT EXTERIEUR

Les règles suivantes ne s'appliquent pas aux bâtiments et équipements publics.

1) Généralités

Sans complément par rapport aux dispositions du CHAPITRE II - CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE du TITRE 2 DISPOSITIONS RÈGLEMENTAIRES APPLICABLES À TOUTES LES ZONES.

2) Toitures

Sans complément des dispositions de l'ARTICLE 4 du titre II relatif aux dispositions applicables à toutes les zones.

3) Clôtures

Sans complément par rapport aux dispositions du CHAPITRE II - CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE du TITRE 2 - DISPOSITIONS RÈGLEMENTAIRES APPLICABLES À TOUTES LES ZONES.

ARTICLE A5 : QUALITÉ ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

Les dispositions de l'ARTICLE 5 QUALITE ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE du titre 2 du présent règlement s'appliquent et sont complétées des dispositions suivantes.

Les constructions et aménagements veilleront à rechercher une certaine limitation de leur impact sur l'imperméabilisation des sols et à favoriser le développement de la biodiversité :

- Les plantations existantes (hors celles constituant la production agricole, forestière ou sylvicole) seront maintenues ou remplacées par des plantations en nombre équivalent. Elles seront de préférences d'essences locales et adaptées au climat.
- Les vergers repérés seront préservés.
- Au moins 50% de la surface de stationnement liée aux constructions à destination d'habitation doit être réalisée en matériaux semi-perméable. Cette disposition ne s'applique pas si le besoin nouvellement engendré n'est que d'une seule place de stationnement.

Ces dispositions pourront être assouplies au regard de contraintes foncières, techniques ou topographiques justifiées.

ARTICLE A6 : STATIONNEMENT

En complément des dispositions du TITRE 2 - DISPOSITIONS RÈGLEMENTAIRES APPLICABLES À TOUTES LES ZONES, il sera exigé pour les constructions, équipements ou installations admises :

Envoyé en préfecture le 10/04/2025
Reçu en préfecture le 10/04/2025
Publié le
ID : 021-212106991-20250317-170325ARRETPLU2-AR

- A destination d'habitat : 2 places minimum de stationnement pour la première tranche de 75 m² de surface de plancher destinée à l'habitat, puis une place supplémentaire par tranche de 75 m² de surface de plancher supplémentaire. Toute tranche commencée compte comme une tranche complète mais il ne pourra pas être imposé plus de 3 places de stationnement par logement.
- A destination autres que l'habitat : le nombre de place de stationnement sera estimé en fonction de la nature de la construction ou installation admise et devra répondre aux besoins engendrés.

Au moins 50% des emprises dédiées aux espaces de stationnement extérieurs devront être composées de matériaux semi-perméables. Cette disposition ne s'applique pas si le besoin nouvellement engendré n'est que d'une seule place de stationnement.

Exceptions : confère ARTICLE 6 STATIONNEMENT en page 34.

SECTION 3 ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

Sans complément par rapport aux dispositions du CHAPITRE III - ÉQUIPEMENT ET RÉSEAUX page 35 et suivantes du TITRE 2 - DISPOSITIONS RÈGLEMENTAIRES APPLICABLES À TOUTES LES ZONES.

Envoyé en préfecture le 10/04/2025
Reçu en préfecture le 10/04/2025
Publié le
ID : 021-212106991-20250317-170325ARRETPLU2-AR

TITRE V : DISPOSITIONS SPÉCIFIQUES À LA ZONE NATURELLE DITE ZONE « N »

DISPOSITIONS RÈGLEMENTAIRES APPLICABLES

Article R151-24 du Code de l'Urbanisme :
« Les zones naturelles et forestières sont dites " zones N ". Peuvent être classés en zone naturelle et forestière, les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison :

1. *Soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique ;*
2. *Soit de l'existence d'une exploitation forestière ;*
3. *Soit de leur caractère d'espaces naturels ;*
4. *Soit de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles ;*
5. *Soit de la nécessité de prévenir les risques notamment d'expansion des crues. »*

Article R151-25 du Code de l'Urbanisme :
« Peuvent être autorisées en zone N :

1. *Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole et forestière, ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées au titre de l'article L. 525-1 du code rural et de la pêche maritime ;*
2. *Les constructions, installations, extensions ou annexes aux bâtiments d'habitation, changements de destination et aménagements prévus par les articles L. 151-11, L. 151-12 et L. 151-13, dans les conditions fixées par ceux-ci. »*

La zone N est une zone de protection stricte qui couvre les secteurs de la Commune, équipés ou non, à protéger en raison de la qualité des sites, des milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espace naturel.

LA ZONE NATURELLE, DITE « ZONE N », SE COMPOSE COMME SUIT :

- Zone N : zone principalement dédiée à la destination d'exploitation agricole ou forestière, comprenant un secteur particulier « NC » en tant que Secteur de Taille et de Capacité d'Accueil Limité (STECAL) dédié aux constructions liées aux équipements d'intérêt collectif et services publics du stade municipal et du projet d'aménagement d'une partie de l'ancienne gravière.

Certains secteurs de la zone N sont concernés par le Plan de Prévention des Risques d'Inondation de la Saône secteur 1.

Rappel :

- *Des prescriptions ou préconisations supplémentaires sont imposées pour les servitudes d'utilité publiques pour lesquelles il convient de se référer en annexe du PLU.*
- *Il convient également de se référer aux cartes annexes aux rapport de présentation qui permettent d'identifier les risques naturels présents.*
- *Les dispositions ci-dessous complètent les dispositions générales telles qu'édictées aux titres I à V*

Envoyé en préfecture le 10/04/2025
Reçu en préfecture le 10/04/2025
Publié le
ID : 021-212106991-20250317-170325ARRETPLU2-AR

CHAPITRE 1 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N

La zone « N » est une zone principalement dédiée à la destination d'exploitation forestière.

Elle comprend un secteur particulier « Nc » qui est un Secteur de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées (STECAL) ayant pour objet principal de permettre la réalisation de constructions et installations répondant à la destination d'équipements d'intérêt collectif et de services publics. Ce secteur Nc est situé à l'Est du village et englobe les abords du stade municipal. Ce secteur est concerné par le risque inondation et est intégré au Plan de Prévention des Risques Naturels Inondations (PPRNi) de la Saône secteur 1.

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

SECTION 1 -DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉ

ARTICLE N1 : AFFECTATION, USAGE DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

D'une manière générale, sont interdites les constructions et les utilisations du sol, qui par leur nature, leur destination, leur importance ou leur aspect, sont incompatibles avec la salubrité, la sécurité publique et l'habitat riverain ou sont susceptibles d'engendrer des inconvénients ou des nuisances graves (visuelles, sonores ou olfactives) jugés incompatibles avec l'habitat riverain.

Sur l'ensemble de la zone N, sauf au sein des STECAL identifiés, toutes les occupations et utilisations du sol non nécessaires à l'exploitation agricole, forestière ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agrées au titre de l'article L.525-1 du Code Rural et de la Pêche Maritime, sont interdites exceptées celles soumises à des conditions particulières dans le tableau ci-dessous.

Les constructions et occupations autorisées, admises sous conditions ou interdites sont précisées dans le tableau ci-dessous.

X = constructions/occupations interdites
C = constructions/occupations admises sous conditions (confère règlement textuel pour le détail des conditions imposées)
√ = constructions/ occupations admises

Les constructions et occupations du sol admises sous conditions doivent répondre aux conditions spécifiques suivantes :

- De manière générale les constructions et occupations ne doivent pas porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages

- **C3** : Sont admises en zone N, lesdites constructions et installations :
  - Qui ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière tout en ne portant pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

- **C5** : Au sein de la zone N, les affouillements et exhaussements du sol sont admis dans les conditions prévues à l'ARTICLE 2 REGLES D'IMPLANTATION du titre II relatif aux dispositions applicables à toutes les zones, en pages 25 et suivantes.

- **C6** : Au sein de la zone N, les changements de destination sont admis si :

Envoyé en préfecture le 10/04/2025
Reçu en préfecture le 10/04/2025
Publié le
ID : 021-212106991-20250317-170325ARRETPLU2-AR

- Ils concernent des bâtiments repérés au titre de l'article L151-11 2° du code de l'urbanisme,
- Et si ce changement ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.

- **C10** : Sont admises au sein de la zone N, à l'exception du secteur Nc, les constructions et installations à destination d'habitation si :

  - Elles constituent les extensions d'habitation existantes et leurs annexes, repérées au document graphique au titre de l'article L151-12 du code de l'urbanisme, dès lors que ces extensions ou annexes ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site et sous respect des conditions cumulatives suivantes :

    - **Concernant les extensions** :
      - Ne pas créer un logement supplémentaire ;
      - L'emprise au sol de l'extension ne peut dépasser 30 % de celle de la construction d'habitation existante et doit s'inscrire dans une limite de 50m² d'emprise au sol créée ;
      - Un raccordement architectural satisfaisant doit être trouvé entre le volume existant et l'extension réalisée ;
      - Être implantées dans la zone délimitée au sein du plan graphique.

    - **Concernant les annexes** :
      - Ne pas créer un logement supplémentaire ;
      - L'emprise au sol des annexes ne peut dépasser 150m² par logement ;
      - Être implantées dans la zone délimitée au sein du plan graphique.

Envoyé en préfecture le 10/04/2025
Reçu en préfecture le 10/04/2025
Publié le
ID : 021-212106991-20250317-170325ARRETPLU2-AR

Destination des constructions *(R151-27 CU)*	Sous destination *(R151-28 CU)*	N	Nc
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	X	X
	Exploitation forestière	√	X
Habitation	Logement	C10	X
	Hébergement	X	X
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	X	X
	Restauration	X	X
	Commerce de gros	X	X
	Activités de services où s'effectuent l'accueil d'une clientèle	X	X
	Cinéma	X	X
	Hôtels	X	X
	Autres hébergements touristiques	X	X
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilées	C3	√
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées	C3	√
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	X	X
	Salles d'art et de spectacles	X	X
	Equipements sportifs	C3	√
	Lieux de culte	X	X
	Autres équipements recevant du public	C3	√
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie	X	X
	Entrepôt	X	X
	Bureau	X	X
	Centre de congrès et d'exposition	X	X
	Cuisine dédiée à la vente en ligne	X	X
Autres occupations et utilisations du sol		**N**	**Nc**
Autres occupations et utilisations du sol	Aménagements de sol et mobilier urbain lié à la mise en valeur ou à la découverte des espaces naturels, aires de jeux collectives et parcours santé	C3	√
	Carrières	X	X
	Changements de destination	C6	C6
	Dépôt et stockage de déchets de toute nature, de véhicules usagés, de ferrailles et matériaux de démolition ou de récupération	X	X
	Affouillements et exhaussements du sol	C5	C5
	Aménagement et ouverture de terrains de campings ou de caravaning ainsi que ceux affectés à l'implantation d'habitation légères de loisirs	X	X
Autres spécificités à rappeler dans le caractère de la zone	Déclaration préalable clôtures	√	√
	Institution permis de démolir	X	X
	Déclaration préalable division foncière	X	X

Envoyé en préfecture le 10/04/2025
Reçu en préfecture le 10/04/2025
Publié le
ID : 021-212106991-20250317-170325ARRETPLU2-AR

ARTICLE N2 : RÈGLES D'IMPLANTATION

Les définitions et principes généraux d'application des règles d'implantation et d'emprise au sol sont définis dans le Chapitre 2 « CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE » du titre 2 relatif aux « DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES APPLICABLES A TOUTES LES ZONES » du présent règlement. Ils sont complétés mais non contredits par les dispositions suivantes :

ARTICLE N2.1 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Sur l'ensemble de la zone N, les nouvelles constructions devront s'implanter en respectant un recul d'au moins 15 mètres par rapport à l'alignement, à l'exception du secteur Nc au sein duquel ledit recul minimal sera porté à 5 mètres. Ce recul minimum sera porté à 35 m par rapport à l'axe de la RD905.

Un recul différent du principe ci-dessus sera admis pour :

- Les travaux d'extensions de bâtiments existants à la date d'approbation du PLU qui ne respectent pas le recul imposé sont admis s'ils respectent le recul de la construction existante par rapport à la limite (recul calculé par rapport au point le plus proche de la limite concernée).
- Les constructions nouvelles adossées à une construction existante à la date d'approbation du PLU qui ne respecterait pas le recul imposé, dans ce cas le recul devra être celui de la construction existante à laquelle elles s'adossent au droit de la limite concernée (recul calculé par rapport au point le plus proche de la limite concernée).

ARTICLE N2.2 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Sur l'ensemble de la zone, les constructions doivent respecter un recul d'au moins 5 mètres par rapport à la limite.

Pour les constructions existantes à la date d'approbation du PLU les extensions sont admises avec un recul inférieur à condition de respecter au moins le recul de la construction existante par rapport à la limite (recul calculé par rapport au point le plus proche de la limite concernée).

ARTICLE N2.3 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

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

ARTICLE N2.4 - EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE N3 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale autorisée ne doit pas excéder :

- 12 mètres au point le plus haut pour les bâtiments à usage d'habitation.
- 5 mètres au point le plus haut pour les autres constructions.

Dans le cas de constructions d'habitat existantes identifiées sur les plans graphiques, la hauteur des annexes nouvellement édifiées est limitée à 4m au point le plus haut.

Lorsqu'ils sont réalisés sur des constructions existantes à la date d'approbation du PLU, des dispositions

Envoyé en préfecture le 10/04/2025
Reçu en préfecture le 10/04/2025
Publié le
ID : 021-212106991-20250317-170325ARRETPLU2-AR

différentes pourront être admises en cas de contraintes techniques justifiées, notamment pour assurer la mise en œuvre d'une isolation en saillie, ou de dispositifs nécessaires à la production d'énergies renouvelables, à la protection contre le rayonnement solaire, à la récupération des eaux pluviales ou à l'amélioration des performances thermiques.

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

- Aux dépassements ponctuels dus à des exigences fonctionnelles ou techniques ;
- Dans le cas de réhabilitation ou d'extension de construction existante à la date d'approbation du PLU, la hauteur maximale autorisée pourra alors être dépassée pour atteindre celle du bâtiment existant.

ARTICLE N4 : ASPECT EXTERIEUR

Les règles suivantes ne s'appliquent pas aux bâtiments et équipements publics.

1) Généralités

Sans complément par rapport aux dispositions du CHAPITRE II - CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE du TITRE 2 DISPOSITIONS RÈGLEMENTAIRES APPLICABLES À TOUTES LES ZONES.

2) Toitures

En complément des dispositions de l'ARTICLE 4 du titre II relatif aux dispositions applicables à toutes les zones.

3) Clôtures

Sans complément par rapport aux dispositions du CHAPITRE II - CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE du TITRE 2 - DISPOSITIONS RÈGLEMENTAIRES APPLICABLES À TOUTES LES ZONES.

ARTICLE N5 : QUALITÉ ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

Les dispositions de l'ARTICLE 5 QUALITE ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE du titre 2 du présent règlement s'appliquent et sont complétées des dispositions suivantes.

Les constructions et aménagements veilleront à rechercher une certaine limitation de leur impact sur l'imperméabilisation des sols et à favoriser le développement de la biodiversité :

- Les plantations existantes (hors celles constituant la production agricole, forestière ou sylvicole) seront maintenues ou remplacées par des plantations en nombre équivalent. Elles seront de préférences d'essences locales et adaptées au climat.
- Les vergers repérés seront préservés.
- Au moins 50% de la surface de stationnement liée aux constructions à destination d'habitation doit être réalisée en matériaux semi-perméable. Cette disposition ne s'applique pas si le besoin nouvellement engendré n'est que d'une seule place de stationnement.

Ces dispositions pourront être assouplies au regard de contraintes foncières, techniques ou topographiques justifiées.

ARTICLE N6 : STATIONNEMENT

En complément des dispositions du TITRE 2 - DISPOSITIONS RÈGLEMENTAIRES APPLICABLES À TOUTES LES ZONES, il sera exigé pour les constructions, équipements ou installations admises :

- A destination d'habitat : 2 places minimum de stationnement pour la première tranche de 75 m² de surface de plancher destinée à l'habitat, puis une place supplémentaire par

Envoyé en préfecture le 10/04/2025
Reçu en préfecture le 10/04/2025
Publié le
ID : 021-212106991-20250317-170325ARRETPLU2-AR

tranche de 75 m² de surface de plancher supplémentaire. Toute tranche commencée compte comme une tranche complète mais il ne pourra pas être imposé plus de 3 places de stationnement par logement.

- A destination autres que l'habitat : le nombre de place de stationnement sera estimé en fonction de la nature de la construction ou installation admise et devra répondre aux besoins engendrés.

Au moins 50% des emprises dédiées aux espaces de stationnement extérieurs devront être composées de matériaux semi-perméables. Cette disposition ne s'applique pas si le besoin nouvellement engendré n'est que d'une seule place de stationnement.

Exceptions : confère ARTICLE 6 STATIONNEMENT en page 34.

SECTION 3 ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

Sans complément par rapport aux dispositions du CHAPITRE III - ÉQUIPEMENT ET RÉSEAUX page 35 et suivantes du TITRE 2 - DISPOSITIONS RÈGLEMENTAIRES APPLICABLES À TOUTES LES ZONES.