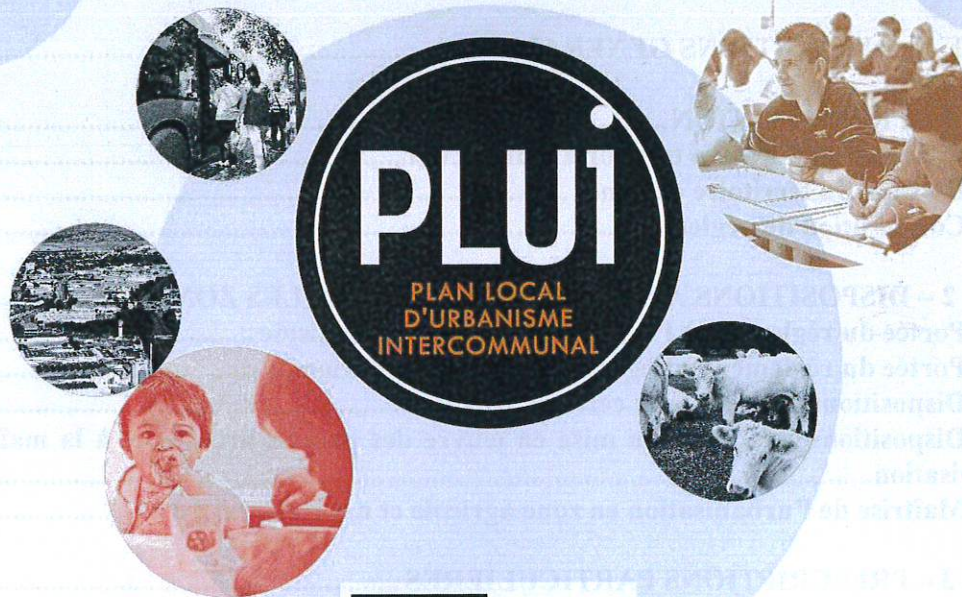


DESSINONS NOTRE TERRITOIRE



Révision du PLUi

Dossier d'arrêt projet

3 – Règlement et annexes

3- 1 Règlement

Elaboration du PLUi du Grand Chalon approuvé le 18 octobre 2018

Vu pour être annexé à notre
délibération de ce jour,

le Président,

Sébastien MARTIN

Révision du PLUi :

Document approuvé le : 25/10/2022

SOMMAIRE

PARTIE 1 : DISPOSITIONS GENERALES	3
TITRE 1 – PRESENTATION	4
1. Champ d’application territoriale du PLUi	4
2. Division du territoire en zones	4
3. Composition du règlement.....	6
TITRE 2 – DISPOSITIONS APPLICABLES A TOUTES LES ZONES.....	7
1. Portée du règlement à l’égard du Code de l’urbanisme	7
2. Portée du règlement à l’égard des autres législations.....	8
3. Dispositions applicables à certains travaux	13
4. Dispositions relatives à la mise en œuvre des projets urbains et à la maîtrise de l’urbanisation.....	14
5. Maîtrise de l’urbanisation en zone agricole et naturelle	16
TITRE 3 – PRESCRIPTIONS PARTICULIERES	17
1. Prescriptions relatives à la protection du cadre bâti, naturel et paysager.....	17
a. Protection du patrimoine bâti	17
b. Protection du patrimoine naturel et paysager	19
2. Obligations en matière de stationnement.....	22
3. Conditions de desserte par la voirie.....	24
4. Conditions de desserte par les réseaux et gestion des déchets.....	25
5. Construction dans la pente.....	28
PARTIE 2 : DISPOSITIONS APPLICABLES PAR ZONE	30
ZONE UA : Zone urbaine de centres anciens, faubourgs et hameaux.....	31
ZONE UC : Zone urbaine d’habitat collectif, grands ensembles et secteurs de renouvellement urbain.....	43
ZONE UP : Zone urbaine pavillonnaire	54
ZONE UE : Zone urbaine d’équipements.....	65
ZONE UX : Zone urbaine d’activités.....	73
ZONE 1AU : Zone à urbaniser à vocation résidentielle ou mixte	82
ZONE 1AUE : Zone à urbaniser pour des équipements	93
ZONE 1AUX : Zone à urbaniser à vocation d’activités	100
ZONES 2AU / 2AUE / 2AUX : Zones à urbaniser ultérieurement	111
ZONE A : Zone agricole	114
ZONE N : Zone naturelle et forestière	125
PARTIE 3 : LEXIQUE LOCAL.....	137

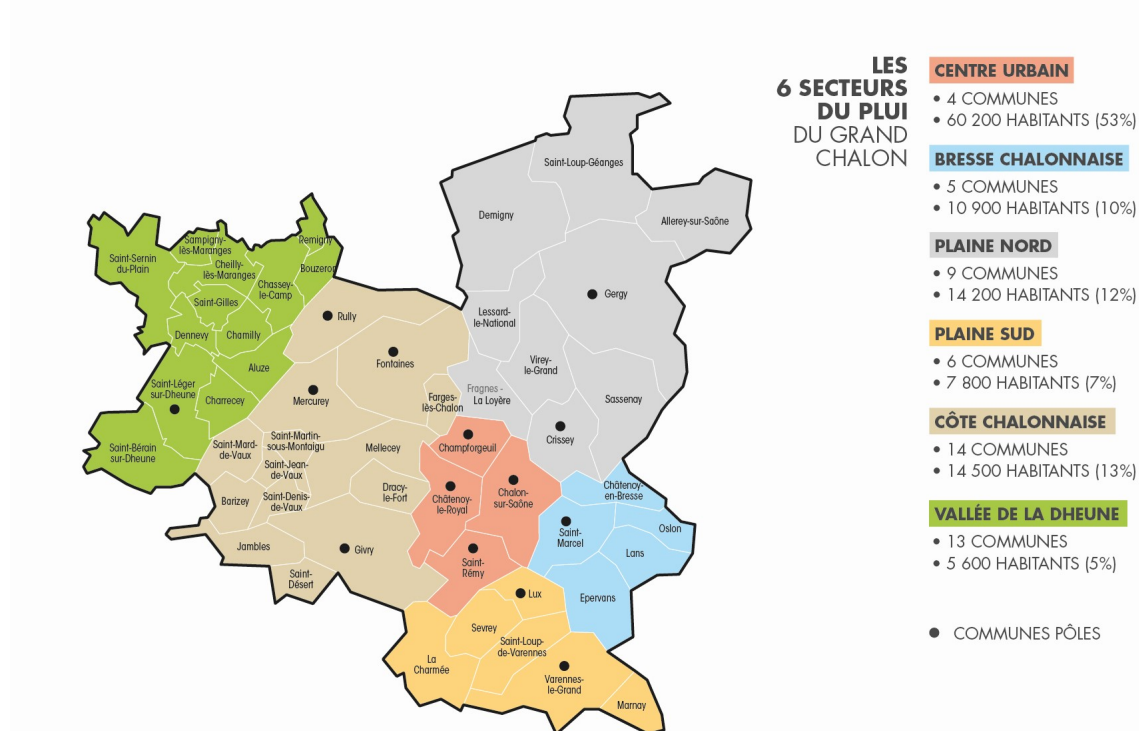
PARTIE 1 :

DISPOSITIONS GENERALES

TITRE 1 – PRESENTATION

1. Champ d'application territoriale du PLUi

Le PLUi du Grand Chalon s'applique aux 51 communes membres. Le territoire concerné comprend 6 secteurs présentés ci-dessous.



Le règlement du PLUi ne s'applique pas à la zone couverte par le Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur (PSMV) qui tient lieu de PLU sur le site patrimonial remarquable de Chalon-sur-Saône.

Le règlement fait occasionnellement référence à l'un des secteurs ci-dessus et prévoit des règles différenciées selon le type de commune (commune pôle ou non), tel que figurant dans l'illustration ci-dessus.

2. Division du territoire en zones

Le territoire est divisé en 4 types de zones :

- **Les zones urbaines :**
 - UA : des centres anciens, faubourgs et hameaux ;
 - UC : d'habitat collectif, grands ensembles et secteurs de renouvellement urbain, dont la zone UCa : habitat de petits collectifs ;
 - UP : d'habitat pavillonnaire, dont la zone UPs : urbaine pavillonnaire spécifique ;
 - UE : d'équipements, réparties en 3 catégories :
 - UEc : dédiées aux équipements communs ;
 - UEh : dédiées aux équipements hospitaliers ou de santé ;
 - UEs : dédiées aux équipements structurants ;

- UX : d'activités, réparties en 4 catégories :
 - UXs : zone structurante pour des activités industrielles et logistiques ;
 - UXm : d'activités mixtes ;
 - UXc : d'activités à dominante commerciale ;
 - UXa : d'activités à dominante artisanale.
- Les zones à urbaniser :
 - 1AU : à vocation résidentielle ou mixte ;
 - 1AUE : pour des équipements, réparties en 4 catégories :
 - 1AUEc : pour des équipements communs ;
 - 1AUEh : pour des équipements hospitaliers ou de santé ;
 - 1AUEs : pour des équipements structurants ;
 - 1AUEpv : pour l'équipement de centrales photovoltaïques au sol ;
 - 1AUX : à vocation d'activités, réparties en 4 catégories :
 - 1AUXs : zone structurante pour des activités industrielles et logistiques ;
 - 1AUXm : pour des activités mixtes ;
 - 1AUXc : pour des activités à dominante commerciale ;
 - 1AUXa : pour des activités à dominante artisanale ;
 - 2AU / 2AUE / 2AUX : zone à urbaniser ultérieurement à vocation résidentielle ou mixte / d'équipements / d'activités.
- Les zones agricoles :
 - A : zone agricole ;
 - Am : zone agricole horticole et maraîchère ;
 - Av : zone agricole viticole strictement protégée ;
 - Ap : zone agricole strictement protégée ;
 - Ah : secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL) en zone agricole, réparties en 4 catégories :
 - Ah1 : accueillant des résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs ;
 - Ah2 : accueillant des projets publics ou privés à vocation touristique, de loisirs ou d'équipement ;
 - Ah3 : permettant l'extension des entreprises existantes et l'implantation d'activités ;
 - Ah4 : accueillant le lycée agricole ;
- Les zones naturelles et forestières :
 - N : zone naturelle et forestière ;
 - Np : zone naturelle et forestière strictement protégée ;
 - Nfer : zone naturelle et forestière soumises aux aléas miniers des concessions de fer de Mazenay et de Change ;
 - Nc : zone naturelle réservée aux activités de concassage et stockage de matériaux ;
 - Nl : zone naturelle dédiée aux sports et aux loisirs ;
 - Nj : zone naturelle de jardin ;
 - Npv : pour l'installation de centrales photovoltaïques au sol ;
 - Nh : secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL) en zone naturelle et forestière, réparties en 4 catégories :
 - Nh1 : accueillant des résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs ;

- Nh2 : accueillant des projets publics ou privés à vocation touristique, de loisirs ou d'équipement ;
- Nh3 : permettant l'extension des entreprises existantes et l'implantation d'activités ;
- Nh4 : permettant l'implantation d'une construction d'habitation.

Les secteurs soumis à un risque d'inondation par débordement des cours d'eau connus sont indicés « i » : Plans de prévention du risque d'inondation (PPRI) de la Saône et de ses affluents, de la confluence Saône-Doubs et de la Corne, Atlas des zones inondables (AZI) de la Dheune et de la Cosanne et de la Grosne, étude hydraulique du Giroux à Mercurey, étude globale des ruissellements.

3. Composition du règlement

Le règlement comprend une partie générale dont les prescriptions s'imposent à l'ensemble des zones, et une partie par zone. La structure du règlement par zone est présentée ci-dessous. Selon les zones, l'ensemble des champs ci-dessous est réglementé ou non.

Présentation du caractère de la zone

SECTION 1 - Destination des constructions, usage des sols et nature d'activité

- ARTICLE 1 : Usages, affectations, occupations et utilisations du sol interdits
- ARTICLE 2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières
- ARTICLE 3 : Mixité fonctionnelle et sociale

SECTION 2 - Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

2.1 L'implantation des constructions

- ARTICLE 4 : Implantation des constructions par rapport aux voies publiques et privées et emprises publiques
- ARTICLE 5 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives
- ARTICLE 6 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

2.2 La volumétrie des constructions

- ARTICLE 7 : Emprise au sol des constructions
- ARTICLE 8 : Hauteur maximale des constructions

2.3 L'extérieur des constructions

- ARTICLE 9 : Aspect extérieur des constructions
- ARTICLE 10 : Aires de stationnement des véhicules
- ARTICLE 11 : Espaces libres, aires de jeux et plantations
- ARTICLE 12 : Performances énergétiques et environnementales

SECTION 3 - Equipements et réseaux

- ARTICLE 13 : Accès et voirie
- ARTICLE 14 : Desserte par les réseaux et gestion des déchets
- ARTICLE 15 : Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

TITRE 2 – DISPOSITIONS APPLICABLES A TOUTES LES ZONES

1. Portée du règlement à l'égard du code de l'urbanisme

Règlement national d'urbanisme (RNU)

Les règles du PLUi se substituent au Règlement national d'urbanisme (RNU) à l'exception de certains articles du Code de l'urbanisme qui demeurent applicables sur l'ensemble du territoire du Grand Chalon couvert par le PLUi, notamment les points suivants.

Le projet peut être refusé, ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, si :

- il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations (R.111-2 du Code de l'urbanisme) ;
- il est de nature, par sa localisation et ses caractéristiques, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques (R.111-4 du Code de l'urbanisme) ;
- par son importance, sa situation ou sa destination, il est de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement (R.111-26 du Code de l'urbanisme) ;
- les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales (R.111-27 du Code de l'urbanisme).

De plus, le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable peut imposer la réalisation d'installations propres à assurer le stationnement hors des voies publiques des véhicules correspondant aux caractéristiques du projet (R.111-25 du Code de l'urbanisme).

Les dispositions des articles L. 111-6 et suivants du Code de l'urbanisme issus de la loi du 2 février 1995 relative au renforcement de la protection de l'environnement s'appliquent sur les parties non urbanisées du territoire des communes couvertes par le PLUi :

- en dehors des espaces urbanisés des communes, les constructions ou installations sont interdites dans une bande de cent mètres de part et d'autre de l'axe des autoroutes, des routes express et des déviations au sens du code de la voirie routière et de soixante-quinze mètres de part et d'autre de l'axe des autres routes classées à grande circulation.

Cette interdiction ne s'applique pas (article L.111-7 du Code de l'urbanisme) :

- aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ;
- aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières ;
- aux bâtiments d'exploitation agricole ;
- aux réseaux d'intérêt public ;
- aux infrastructures de production d'énergie photovoltaïque lorsqu'elles sont installées sur des parcelles déclassées par suite d'un changement de tracé des voies du domaine public routier ou de l'ouverture d'une voie nouvelle ou sur les aires de repos, les aires de service et les aires de stationnement situées sur le réseau routier ;
- à l'adaptation, au changement de destination, à la réfection ou à l'extension de constructions existantes.

Site patrimonial remarquable de Chalon-sur-Saône

Le périmètre du site patrimonial remarquable (SPR) est reporté aux documents graphiques du PLUi. Le SPR de Chalon-sur-Saône est soumis au Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur (PSMV) approuvé le 26/04/1990 et modifié le 30/06/2016, qui tient lieu de Plan local d'urbanisme. Son règlement s'applique nonobstant toute autre disposition du PLUi, à l'exception des règles d'ordre public.

Périmètres de projet

Le territoire du Grand Chalon couvert par le PLUi est concerné ou peut être concerné par un certain nombre de périmètres reportés pour information en annexe, à savoir :

- les périmètres à l'intérieur desquels s'applique le Droit de Préemption Urbain (DPU) défini à l'article L. 211-1 et suivants du Code de l'urbanisme ;
- les périmètres des Zones d'Aménagement Différé créées en application de l'article L. 212-1 du Code de l'urbanisme ;
- les Zones d'Aménagement Concerté (ZAC) existantes.

2. Portée du règlement à l'égard des autres législations

Sont annexées au PLUi les servitudes d'utilité publique prévues aux articles L. 151-43 et R. 151-51 (annexe) du Code de l'urbanisme, qui s'appliquent sur tout le territoire du Grand Chalon couvert par le PLUi, nonobstant les dispositions du PLUi.

Site patrimonial remarquable de Fontaines

Une Aire de mise en valeur de l'architecture et du patrimoine (AVAP) a été approuvée par le Conseil communautaire du Grand Chalon le 15 octobre 2019 pour réglementer le site patrimonial remarquable de Fontaines. Cette AVAP constitue une servitude d'utilité publique annexée au PLUi. Ses règles s'ajoutent à celles du PLUi.

Site UNESCO des climats du vignoble de Bourgogne

Les Climats du vignoble de Bourgogne sont de petites parcelles de vignes précisément délimitées et réparties sur la côte de Nuits et la côte de Beaune, coteaux naturels aux sols argilo-calcaires de composition extrêmement variable s'étendant sur 50 km du sud de Dijon jusqu'aux Maranges.

Neuf communes sont incluses dans le bien UNESCO des climats du vignoble de Bourgogne : trois dans la zone centrale et six dans la zone écrivain. Une carte du périmètre du bien UNESCO figure en annexe du PLUi. L'objectif est la conservation de la Valeur Universelle Exceptionnelle du bien UNESCO. Une attention particulière doit être apportée à tout projet, quant à leur impact sur le paysage et le patrimoine notamment.

Les sites classés existants et à l'étude

Le territoire du Grand Chalon est concerné par deux sites classés, qui figurent en annexe du PLUi en tant que servitudes d'utilité publique :

- la montagne des trois Croix ;
- ensemble formé par la côte méridionale de Beaune.

De plus, la création d'un site classé sur le secteur des Maranges est à l'étude.

Règlementation relative aux vestiges archéologiques

Les aménagements de type Zone d'aménagement concerté (ZAC) ou permis d'aménager d'une superficie égale ou supérieure à 3 ha doivent faire obligatoirement l'objet d'une saisine du service régional de l'archéologie de la Direction régionale des affaires culturelles (DRAC), en application de l'article R.523-4 du code du patrimoine. Il en va de même pour les travaux d'affouillement ou de création de retenues d'eau, d'une surface égale ou supérieure à 1 ha et sur une profondeur de plus de 50 cm (article R.523-5 alinéas 1 et 4 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 le service régional de l'archéologie de la DRAC Bourgogne-Franche-Comté, (39 rue Vannerie – 21000 Dijon – Tél. 03.80.68.50.18 ou 03.80.68.50.20), en application des articles L.531-14 et R.531-8 du code du patrimoine.

« Les opérations d'aménagement, de construction d'ouvrages ou de travaux qui, en raison de leur localisation, de leur nature ou de leur importance affectent ou sont susceptibles d'affecter des éléments du patrimoine archéologique ne peuvent être entreprises que dans le respect des mesures de détection et le cas échéant de conservation et de sauvegarde par l'étude scientifique ainsi que des demandes de modification de la consistance des opérations » (article R.523-1 du même code).

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.

Sont annexés au PLUi :

- les cartographies et la liste des entités archéologiques du territoire couvert par le PLUi, sous la dénomination « état des connaissances archéologiques » ;
- les « zonages archéologiques établis au titre de l'article L522-5 du code du patrimoine » par arrêtés préfectoraux qui délimitent des :
 - o zonages archéologiques sur les communes de Chalon-sur-Saône, Champforgeuil, Châtenoy-le-Royal, Crissey, Lans, Lux, Saint-Loup-de-Varennes, Saint-Marcel, Saint-Rémy et Sevrey ;
 - o zones de présomption de prescription d'archéologie préventive couvrant la totalité des communes de Champforgeuil et Mellecey.

Plans de prévention du risque d'inondation (PPRI) et documents assimilés

Les Plans de prévention du risque d'inondation (PPRI) sont annexés au présent PLUi en tant que servitudes d'utilité publique. Ils concernent notamment :

- La vallée de la Saône et ses affluents :
 - o secteur 1 : Marnay, Saint-Loup-de-Varennes, Varennes-le-Grand ;
 - o secteur 2 : Chalon-sur-Saône ;
 - o secteur 3 : Champforgeuil, Châtenoy-en-Bresse, Châtenoy-le-Royal, Crissey, Epervans, Lux, Saint-Marcel, Saint-Rémy ;
 - o secteur 4 : Gergy et Sassenay ;
 - o secteur 5 : Confluence Saône-Doubs : Allerey-sur-Saône.
- Le bassin de la Corne : Sevrey et Fragnes – La Loyère.

Leurs dispositions s'appliquent nonobstant toutes dispositions contraires du présent règlement.

En cas de contradiction entre les règles du PLUi et d'un PPRI, ce sont les règles les plus strictes qui s'appliquent.

Ils spatialisent, entre autre, différents niveaux d'aléas au regard desquels ils limitent ou interdisent certaines constructions et aménagements, en particulier s'agissant des équipements recevant du public ou de la réalisation de stationnements souterrains.

Ils définissent également la cote de référence des plus hautes eaux connues, prises en compte pour définir la hauteur du premier plancher habitable ou fonctionnel. Dans ce cas, le calcul de la hauteur maximale de la construction peut se référer à la hauteur du premier plancher au lieu du terrain naturel.

Les secteurs concernés par le PPRI sont reportés sur les documents graphiques du présent règlement. Ils sont indicés « i » au plan de zonage. Pour ces secteurs, il convient de se référer au plan de zonage et au règlement du PPRI concerné, consultable en annexe du PLUi.

Informations sur le risque d'inondation

D'autres documents d'information sur le risque d'inondation sont disponibles et annexée au PLUi.

Des atlas des zones inondables, consultables sur le site internet de la Préfecture : <http://www.saone-et-loire.gouv.fr>, sont disponibles pour :

- La vallée de la Dheune ;
- La Vallée de la Grosne.

Une étude hydraulique a été réalisée sur Le Giroux à Mercurey.

Les secteurs concernés par ces informations sont également indicés « i » au plan de zonage.

Risque de ruissellement et d'érosion

De manière générale, le territoire du Grand Chalon est concerné par des phénomènes de ruissellement et d'érosion, particulièrement dans le secteur de la côte chalonnaise. Figurent en annexe du PLUi les cartes de diagnostic réalisées dans le cadre de l'étude globale des ruissellements. L'amélioration continue de la connaissance de ces phénomènes pourra conduire au refus d'autorisation d'urbanisme en certains endroits ou au recours à des prescriptions spéciales.

Risque de mouvement de terrain

L'ensemble des dommages occasionnés par des mouvements de terrain d'importance et de type très divers (glissements de terrain, éboulements, effondrements, coulées de boues...) est recensé. Cet inventaire est consultable sur le site Internet : <http://www.bdmvt.net/>

D'anciennes mines de gypse et de charbon sont recensées bien que de manière imprécise. Elles figurent pour information sur les plans de zonage.

Des études peuvent permettre de mesurer les risques et de prendre les mesures nécessaires visant à réduire l'impact de ces phénomènes.

Risque de rétractation-gonflement des argiles

Les communes couvertes par le PLUi du Grand Chalon se trouvent dans des secteurs d'aléa moyen à faible pour la partie Est du territoire. Les zones d'aléa du risque de rétractation-gonflement des argiles sont consultables sur le site Internet : <http://www.argiles.fr>.

Des mesures préventives pour la construction peuvent être réalisées : www.georisques.gouv.fr.

Des études peuvent permettre de vérifier la présence d'argile et de prendre les mesures nécessaires visant à réduire l'impact de ce phénomène.

Le décret n° 2019-495 du 22 mai 2019 impose la réalisation de deux études de sol dans les zones d'exposition moyenne ou forte au retrait-gonflement des argiles :

- à la vente d'un terrain constructible : le vendeur a l'obligation de faire réaliser un diagnostic du sol vis-à-vis du risque lié à ce phénomène ;
- au moment de la construction de la maison : l'acheteur doit faire réaliser une étude géotechnique à destination du constructeur. Si cette étude géotechnique révèle un risque de mouvement de terrain différentiel consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols, le constructeur doit en suivre les recommandations et respecter les techniques particulières de construction définies par voie réglementaire.

Risque d'effondrement des cavités souterraines

Cent-quinze cavités souterraines sont recensées sur le territoire couvert par le PLUi du Grand Chalon, dans les secteurs de la côte chalonnaise et de la vallée de la Dheune (cavités naturelles, carrières) et à Chalon-sur-Saône (ouvrages militaires). Celles-ci peuvent représenter un risque en occasionnant des mouvements de terrains, des effondrements.

La carte interactive du Bureau de Recherche Géologique et Minière (BRGM) répertorie les cavités souterraines. Elle est consultable sur le site Internet suivant : <http://infoterre.brgm.fr/page/cavites-souterraines>

La recherche de la présence de cavités naturelles doit être menée en préalable à la réalisation d'aménagement ou de construction dans les zones sensibles.

Risque sismique

L'ensemble du territoire couvert par le PLUi du Grand Chalon est soumis à un aléa sismique faible. Toutes les communes sont situées en zone 2, sur une échelle allant de 1 (très faible) à 5 (fort).

Le classement en zone 2 implique des règles spécifiques pour certaines constructions, notamment les constructions de plus de 28 mètres de haut et/ou accueillant plus de 300 personnes, les établissements scolaires, sanitaires et sociaux, les établissements recevant du public (ERP) de catégorie 1 à 3, etc.

Ces projets de constructions neuves ou de réhabilitation doivent appliquer les règles de constructions de l'Eurocode 8 :

http://www.planseisme.fr/IMG/pdf/plaquette_meddtl_dgaln_reglementation_parasismique_v2.pdf

Risque industriel

Toute exploitation industrielle ou agricole susceptible de créer des risques ou de provoquer des pollutions ou nuisances, notamment pour la sécurité et la santé des riverains est une **installation classée pour la protection de l'environnement (ICPE)**.

Les activités relevant de la législation des ICPE sont énumérées dans une nomenclature qui les soumet aux différents régimes ci-dessous en fonction de l'importance des risques ou des inconvénients qui peuvent être engendrés :

- **Déclaration** : pour les activités les moins polluantes et les moins dangereuses. Une simple déclaration en préfecture est nécessaire.
- **Enregistrement** : conçu comme une autorisation simplifiée visant des secteurs pour lesquels les mesures techniques pour prévenir les inconvénients sont bien connues et standardisées.
- **Autorisation** : pour les installations présentant les risques ou pollutions les plus importants. L'exploitant doit faire une demande d'autorisation avant toute mise en service, démontrant l'acceptabilité du risque. Le préfet peut autoriser ou refuser le fonctionnement.

Le présent règlement autorise ou non, selon les zones ou sous-zones, la présence d'ICPE soumises à déclaration, enregistrement ou autorisation.

3 sites SEVESO seuil haut sont recensés sur le territoire couvert par le PLUi du Grand Chalon

- BIOXAL à Chalon-sur-Saône ;
- SOBOTRAM TRANSPORT et GE WATER PROCESS TECHNOLOGIES à Crissey.

4 sites SEVESO seuil bas sont également présents :

- AIR LIQUIDE ELECTRONIC MATERIALS, UNITED INITIATORS (ex-AZELIS PEROXIDES SAS) et VARO ENERGIE FRANCE SAS à Chalon-sur-Saône ;
- COOPERATIVE AGRICOLE ET VITICOLE BOURGOGNE DU SUD à Epervans / Saint-Marcel.

Plans de prévention des risques technologiques

Les ICPE classés SEVESO seuil haut génèrent des servitudes d'utilité publique annexées au PLUi.

L'établissement BIOXAL – AZELIS PEROXIDES à Chalon-sur-Saône fait l'objet d'un plan de prévention des risques technologiques (PPRT) annexé au PLUi.

Sites et sols potentiellement pollués

La liste des sites ayant accueilli une activité susceptible de générer une pollution dans les sols est consultable à l'adresse internet suivante : <http://basias.brgm.fr/>

La liste des sites et sols pollués connus est disponible à l'adresse suivante : <http://basol.developpement-durable.gouv.fr/recherche.php>

Des études peuvent permettre de vérifier la présence de pollution dans les sols et de prendre les mesures nécessaires visant à réduire son impact.

Plan d'Exposition au Bruit de l'aérodrome de Chalon - Champforgeuil

Le Plan d'Exposition au Bruit (PEB) de l'aérodrome de Chalon - Champforgeuil, approuvé par arrêté préfectoral du 5 mars 1982 et révisé le 18 août 2015, figure en annexe du PLUi (dispositions particulières et délimitations). Ses dispositions s'appliquent nonobstant toutes dispositions contraires du présent règlement et concernent les communes de Champforgeuil, Châtenoy-le-Royal, Fontaines, Farges-lès-Chalon et Fragnes – La Loyère.

Secteurs bruyants au droit des infrastructures terrestres de transports

Certains axes routiers et voies ferrées sont identifiés au sein des arrêtés préfectoraux de classement sonore des infrastructures de transports terrestres du département de Saône-et-Loire. Les infrastructures sont classées en 5 catégories générant des obligations d'isolation acoustique des constructions dans une bande allant de 10 mètres à 300 mètres, comptée de part et d'autre de l'infrastructure. Ces informations figurent en annexe du PLUi.

3. Dispositions applicables à certains travaux

Permis de démolir

Les démolitions de constructions existantes doivent être précédées de la délivrance d'un permis de démolir lorsque la construction relève d'une protection particulière définie par décret en Conseil d'Etat ou est située dans une commune ou partie de commune où le conseil municipal a décidé d'instaurer le permis de démolir, conformément aux articles L. 421-3 et R.421-26 à R.421-29 du Code de l'urbanisme.

Edification des clôtures

Toute édification de clôtures est soumise à déclaration préalable conformément aux dispositions des articles L. 421-4 et R.421-12 du Code de l'urbanisme dans :

- le périmètre d'un site patrimonial remarquable ;
- les abords des monuments historiques ;
- les sites inscrits ;
- les communes ou parties de commune où le Conseil communautaire a décidé de soumettre les clôtures à déclaration.

Ravalement de façade

Lorsqu'ils ne sont pas soumis à permis de construire, les travaux de ravalement de façade doivent être précédés, conformément à l'article R421-17-1 du Code de l'urbanisme, d'une déclaration préalable lorsqu'ils sont effectués sur tout ou partie d'une construction protégée par le PLUi et figurant au zonage, ou d'une construction existante située dans :

- le périmètre d'un site patrimonial remarquable ;
- les abords des monuments historiques ;
- les sites inscrits ;
- tout ou partie des communes où le Conseil communautaire a décidé de soumettre, par délibération motivée, les travaux de ravalement à déclaration préalable.

Reconstruction d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de 10 ans

La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de 10 ans peut être autorisée dès lors qu'il a été régulièrement édifié (article L. 111-15 du Code de l'urbanisme).

Cette disposition ne s'applique pas en cas de prescriptions contraires d'un Plan de prévention du risque d'inondation (PPRI).

Adaptations mineures, dérogations, règles alternatives

Les règles et servitudes définies par le PLUi du Grand Chalon ne peuvent faire l'objet d'aucune autre dérogation que celles prévues par les articles L. 152-4 à L. 152-6 du Code de l'urbanisme, dans les cas limitatifs suivants :

- la reconstruction de bâtiments détruits ou endommagés à la suite d'une catastrophe naturelle survenue depuis moins d'un an ;
- la restauration ou la reconstruction d'immeubles protégés ;
- des travaux nécessaires à l'accessibilité des personnes handicapées à un logement existant.

Elles peuvent également faire l'objet d'adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes (article L.152-3 du Code de l'urbanisme).

4. Dispositions relatives à la mise en œuvre des projets urbains et à la maîtrise de l'urbanisation

Emplacements réservés

Les emplacements réservés pour création ou extension de voies (y compris chemins piétons et pistes cyclables) et ouvrages publics, d'installations d'intérêt général et d'espaces verts (article L. 151-41 du Code de l'urbanisme), sont figurés aux documents graphiques et répertoriés par un numéro de référence.

La liste des emplacements réservés, figurant en annexe, précise la destination de chacune des réserves et désigne le bénéficiaire.

Toute construction y est interdite. Toutefois, une construction à titre précaire peut exceptionnellement être autorisée (article L.433-1 du Code de l'urbanisme).

De plus, le propriétaire d'un terrain, bâti ou non, inscrit en emplacement réservé par le PLUi peut :

- conserver et jouir de son bien tant que le bénéficiaire n'a pas l'intention de réaliser l'équipement prévu ;
- mettre en demeure le bénéficiaire de l'emplacement réservé d'acquérir son terrain, qui dispose d'un délai d'un an pour se prononcer.

Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP)

Chaque zone à urbaniser (1AU, 1AUE et 1AUX) fait l'objet d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) sectorielle qui en fixe les principes d'aménagement ou de renouvellement urbain. Certaines OAP sectorielles concernent également des zones urbaines ou naturelles.

Les périmètres des OAP sectorielles figurent sur les plans de zonage.

De plus, une OAP commerce détermine la localisation préférentielle des commerces sur le territoire couvert par le PLUi du Grand Chalon.

Toute opération doit être compatible avec la ou les OAP existantes, le cas échéant.

Droit de préemption urbain (DPU)

Les périmètres concernés par un DPU sont délimités sur le plan correspondant en annexe, uniquement sur les zones urbaines et à urbaniser du PLUi. Le DPU offre la possibilité à la collectivité de se substituer à l'acquéreur éventuel d'un bien immobilier mis en vente, pour réaliser une opération d'aménagement ou mettre en œuvre une politique publique.

Le DPU est instauré par délibération du conseil communautaire.

Zones d'aménagement concerté (ZAC)

Les périmètres des ZAC existantes sont délimités en annexe du PLUi.

Périmètre d'influence des transports en commun

Afin de diminuer les nuisances et pollutions liées à la circulation automobile et d'encourager le développement des transports en commun, un périmètre d'influence des transports en commun est délimité aux documents graphiques du présent règlement, uniquement dans un rayon de 300 m autour des arrêts de la ligne de bus à haut niveau de service dite Flash à Chalon-sur-Saône.

Des règles spécifiques en matière d'obligations relatives aux stationnements y sont attachées en application de l'article L.151-36 du Code de l'urbanisme.

Economie d'énergie et développement des énergies renouvelables

Les projets de construction et de réhabilitation devront respecter la réglementation thermique en vigueur.

Tout projet doit privilégier le raccordement à un réseau de chaleur existant, lorsqu'il peut desservir la construction existante ou projetée.

5. Maîtrise de l'urbanisation en zone agricole et naturelle

Changement de destination

Les bâtiments pouvant changer de destination en zones agricole (A) et naturelle et forestière (N) sont identifiés aux documents graphiques au titre de l'article L.151-11-2^{ème} du Code de l'urbanisme.

Lors de l'instruction des autorisations d'urbanisme, le changement de destination de ces bâtiments sera soumis à l'avis conforme :

- de la Commission départementale de préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers (CDPENAF) pour les bâtiments situés en zone agricole ;
- de la Commission départementale de la nature, des paysages et des sites (CDNPS) pour les bâtiments situés en zone naturelle et forestière.

Secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL)

Des STECAL ont été délimités, à titre exceptionnel, en zone agricole et naturelle, conformément aux articles L.151-13 du Code de l'urbanisme et figurent au plan de zonage. Il s'agit des zones Ah1 à Ah4 et Nh1 à Nh4.

Selon leur localisation, les dispositions réglementaires qui y sont attachées figurent au sein du règlement de la zone agricole (A) ou de la zone naturelle et forestière (N).

Bâtiments agricoles

Les exploitations agricoles qui ont un atelier d'élevage sont soumises au régime :

- des Installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE), qui impose un périmètre de recul réglementaire de 100 mètres entre les bâtiments agricoles et toute nouvelle construction établie par des tiers ;
- du règlement sanitaire départemental (RSD), qui génère un périmètre de recul réglementaire de 50 mètres entre les bâtiments agricoles et toute nouvelle construction établie par des tiers.

En application de l'article L. 111-3 du Code rural et de la pêche maritime, qui pose un principe dit de « réciprocité », les mêmes règles sont applicables aux tiers, qui doivent également s'implanter en respectant ces conditions de distance par rapport aux bâtiments destinés à accueillir des animaux ainsi qu'à partir de leurs annexes.

TITRE 3 – PRESCRIPTIONS PARTICULIERES

1. Prescriptions relatives à la protection du cadre bâti, naturel et paysager

a. Protection du patrimoine bâti

Protection des éléments du patrimoine bâti

En application de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme, certains éléments bâtis à préserver sont repérés au titre du patrimoine d'intérêt local sur les documents graphiques. Il s'agit :

- des murs en pierre et/ou des ferronneries ;
- des chemins à préserver ;
- du petit patrimoine bâti (lavoirs, puits, croix, calvaires, cadoles, fours...) ;
- des bâtiments d'intérêt historique ou architectural ;
- des linéaires de façades remarquables ;
- des quartiers à structure spécifique.

Les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément que le PLUi a identifié en application de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme doivent être précédés d'une déclaration préalable de travaux (art. R.421-23 du Code de l'urbanisme).

Prescriptions relatives aux murs en pierre et/ou aux ferronneries

- les murs en pierre, pouvant inclure un portail et un portillon, ainsi que les ferronneries (grilles, portails, portillons en fer forgé) identifiés au plan de zonage doivent être conservés ; leur suppression est interdite ;
- Peut être admise la création d'un accès piéton et/ou véhicule au maximum à travers un mur protégé, sous réserve de l'absence de solution alternative.

Prescriptions relatives aux chemins à préserver

- Les chemins à préserver figurant au plan de zonage doivent être conservés, notamment en terme de dimension et de traitement des accotements.

Prescriptions relatives au petit patrimoine bâti

- la démolition totale est interdite, sauf en cas de péril ;
- les travaux doivent préserver les caractéristiques de la construction d'origine notamment en termes de matériaux et de procédés de restauration ;
- la restauration doit être entreprise dans le sens d'une mise en valeur des caractéristiques de la construction et s'appuyera sur le le cahier de recommandations (Tome 3 : l'Architecture) annexé au présent règlement ;

Prescriptions relatives aux bâtiments d'intérêt historique ou architectural

Ils sont soumis aux règles suivantes :

- la démolition totale est interdite ;
- tous les travaux effectués sur un bâtiment ou ensemble de bâtiments repérés doivent être conçus pour contribuer à la préservation de leurs caractéristiques culturelles, historiques et architecturales et à leur mise en valeur ;
- les extensions ou constructions nouvelles sur l'unité foncière doivent être implantées de façon à mettre en valeur l'ordonnancement architectural du bâti existant ;
- les travaux réalisés sur un bâtiment existant devront respecter les spécificités qui constituent son intérêt architectural (rythmes et proportions des ouvertures notamment) et participent à la qualité patrimoniale et paysagère de l'ensemble urbain au sein duquel il s'insère ;
- les décors en façade (briquettes, moulures, ferronneries, enseignes historiques...) ainsi que les lucarnes existantes le cas échéant sont à conserver.

Prescriptions relatives aux linéaires de façades remarquables

Elles sont soumises aux règles suivantes :

- la démolition est interdite ;
- les travaux réalisés sur une façade remarquable devront respecter les spécificités qui constituent son intérêt architectural (rythmes et proportions des ouvertures) et participent à la qualité patrimoniale et paysagère de l'ensemble de façades au sein duquel il s'insère ;
- les décors en façade (briquettes, moulures, ferronneries, enseignes historiques...), ainsi que les lucarnes existantes le cas échéant sont à conserver ;
- les bâtiments récents existants ou à créer, compris dans un linéaire de façades remarquables, doivent s'intégrer à ce linéaire et participer à sa mise en valeur.

Prescriptions relatives aux quartiers à structure spécifique

- Les quartiers repérés présentent une homogénéité architecturale : la structure urbaine des quartiers identifiés, les spécificités architecturales, la volumétrie, les retraits par rapport aux limites séparatives, le traitement des clôtures doivent être conservés et restaurés suivant leurs dispositions d'origine.
- Les volumes des constructions, la forme des toitures et les matériaux des constructions neuves ou réhabilitées, ainsi que les clôtures neuves ou remplaçant des clôtures existantes doivent reprendre les caractéristiques du secteur dont la préservation est souhaitée; lorsque ces caractéristiques relèvent de systèmes constructifs devenus hors normes, trop onéreux ou complexes, les procédés et matériaux utilisés en remplacement doivent se rapprocher le plus possible des caractéristiques d'origine.
- L'utilisation de menuiseries en matériaux contemporains n'est autorisée que dans la mesure où elles ne sont pas incompatibles avec les caractéristiques architecturales du bâtiment et des constructions voisines et, le cas échéant avec les caractéristiques initiales des menuiseries en cas de modifications (réhabilitation) de bâtiment existants.

De plus, pour les quartiers à structures spécifiques de la Cité-Jardin des Charreaux, la Cité des Varennes, la Cité Saint-Gobain, les Clairs-Logis, le Lotissement Belle-Vue à Chalon-sur-Saône et la Cité des Castors à Châtenoy-le-Royal :

- Les entrées d'origine de forme arrondie situées côté rue devront être conservées, le cas échéant, ainsi que les lucarnes de toit ;
- Les fenêtres créées seront de même proportion que les baies existantes d'origine ;
- Les volets bois seront conservés, même en cas de pose de volets roulants ;
- Les toitures terrasses pourront être admises pour les extensions du rez-de-chaussée qui seront en retrait d'au moins 50 cm par rapport à la façade principale ;
- les clôtures sur rue seront constituées de haies vives ; seul un grillage de teinte foncée pourra être autorisé en complément, posé éventuellement sur un muret de 0,40 m de hauteur maximale.

b. Protection du patrimoine naturel et paysager

Espaces Boisés Classés (EBC)

Les parcs, alignements d'arbres et boisements identifiés aux documents graphiques comme espaces boisés classés sont des espaces à conserver, à protéger ou à créer, soumis au régime des articles L. 113-1 et suivants du Code de l'urbanisme.

- Ce classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.
- Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue au chapitre Ier du titre IV du livre III du code forestier.
- Y sont notamment interdits, les recouvrements du sol par tout matériau imperméable : ciment, bitume ainsi que les remblais.
- Les accès aux propriétés sont admis dans la mesure où ils ne compromettent pas la préservation des boisements existants.

Eléments naturels et paysagers protégés

Au titre des éléments de paysage, quartiers, îlots, immeubles bâtis ou non bâtis, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à conserver, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural, prévus à l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme, ont été identifiés les éléments suivants :

- des arbres remarquables ;
- des rues, avenues et boulevards plantés ;
- des éléments naturels ;
- des parcs et espaces verts arborés ;
- des espaces paysagers ;
- des cônes de vue.

Au titre des éléments de paysage, des sites et secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques, prévus à l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme, ont été identifiés les éléments suivants :

- les haies, bosquets ou alignements d'arbres ;
- les ripisylves (boisements bordant les cours d'eau) ;
- les mares.

Sont également identifiés des terrains cultivés en zones urbaines, au titre de l'article L151-23 du Code de l'urbanisme.

Ces éléments sont repérés aux documents graphiques du PLUi.

Les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément protégé que le PLUi a identifié doivent être précédés d'une déclaration préalable de travaux (art. R.421-23 du Code de l'urbanisme), à l'exception des coupes visant à l'entretien et à la régénération de la végétation, à l'enlèvement d'arbres dangereux, des chablis et bois morts, à la lutte contre les espèces invasives

Prescriptions relatives aux arbres remarquables

- Les arbres remarquables identifiés sont à conserver : les constructions envisagées doivent observer un recul minimal de 2 mètres par rapport au houppier de l'arbre et les réseaux devront être éloignés d'au minimum de 2 mètres par rapport au tronc.
- Lorsque l'état sanitaire d'un arbre remarquable le justifie, sa suppression sera soumise à une déclaration préalable de travaux. L'autorisation éventuellement délivrée pourra comporter une prescription visant la replantation.

Prescriptions relatives aux rues, avenues et boulevards plantés

- Les rues, avenues et boulevards plantés repèrent des alignements d'arbres et autres plantations. En cas de suppression, ces alignements d'arbres doivent être remplacés par d'autres aménagements contribuant à la végétalisation et aux continuités de nature sur l'espace public (bandes plantées, haies vives, noues,...), en privilégiant la plantation d'essences rustiques et locales.
- Les accès aux propriétés devront tenir compte de la présence des arbres ou plantations existants.

Prescriptions relatives aux parcs et espaces verts arborés

- Le caractère arboré de ces parcs doit être maintenu ainsi que les espaces verts. Les arbres les plus remarquables, en raison de leur âge et de leur dimension, doivent être conservés.
- Tout arbre abattu doit faire l'objet de mesures de compensation.
- Les aménagements légers de loisirs (sentier, aires de jeux...) sont autorisés.

Prescriptions relatives aux espaces paysagers

Les espaces paysagers repérés sont à conserver. Ils sont inconstructibles, à l'exception des aménagements légers à usage de loisirs (sentier, aires de jeux...).

Prescriptions relatives aux cônes de vue

- Les cônes de vue repérés au plan de zonage sont à préserver et ne doivent pas être obstrués. Toute construction, aménagement, clôture ou plantation d'arbre susceptible de fermer et/ou dénaturer la perspective et le point de vue est interdit. L'insertion paysagère des constructions perçues depuis ces points de vue sera particulièrement soignée.

Prescriptions relatives aux ripisylves

- Le principe général est la conservation des ripisylves (boisements bordant les cours d'eau) figurant aux documents graphiques. Les coupes visant à l'entretien et la régénération des ripisylves sont autorisées sans déclaration préalable.
- Toute construction de bâtiment y est interdite, à l'exception des équipements d'intérêt collectif et services publics.
- La suppression d'une ripisylve est interdite, à l'exception des travaux nécessaires à l'aménagement et la restauration des milieux, notamment pour la création d'accès.

Prescriptions relatives aux haies, bosquets ou alignements d'arbres

- Le principe général est la conservation des haies et petits boisements figurant aux documents graphiques. Les coupes visant à l'entretien ou la régénération des haies sont autorisées sans déclaration préalable.
- La suppression d'une portion de haie peut être autorisée avec obligation de replantation favorisant le maintien ou la création d'un maillage de haies constituées de différentes essences locales. Le niveau de compensation en cas de destruction est fixé au minimum à un pour un : un arbre à replanter pour un arbre abattu, un mètre linéaire de haie à replanter pour l'équivalent supprimé.

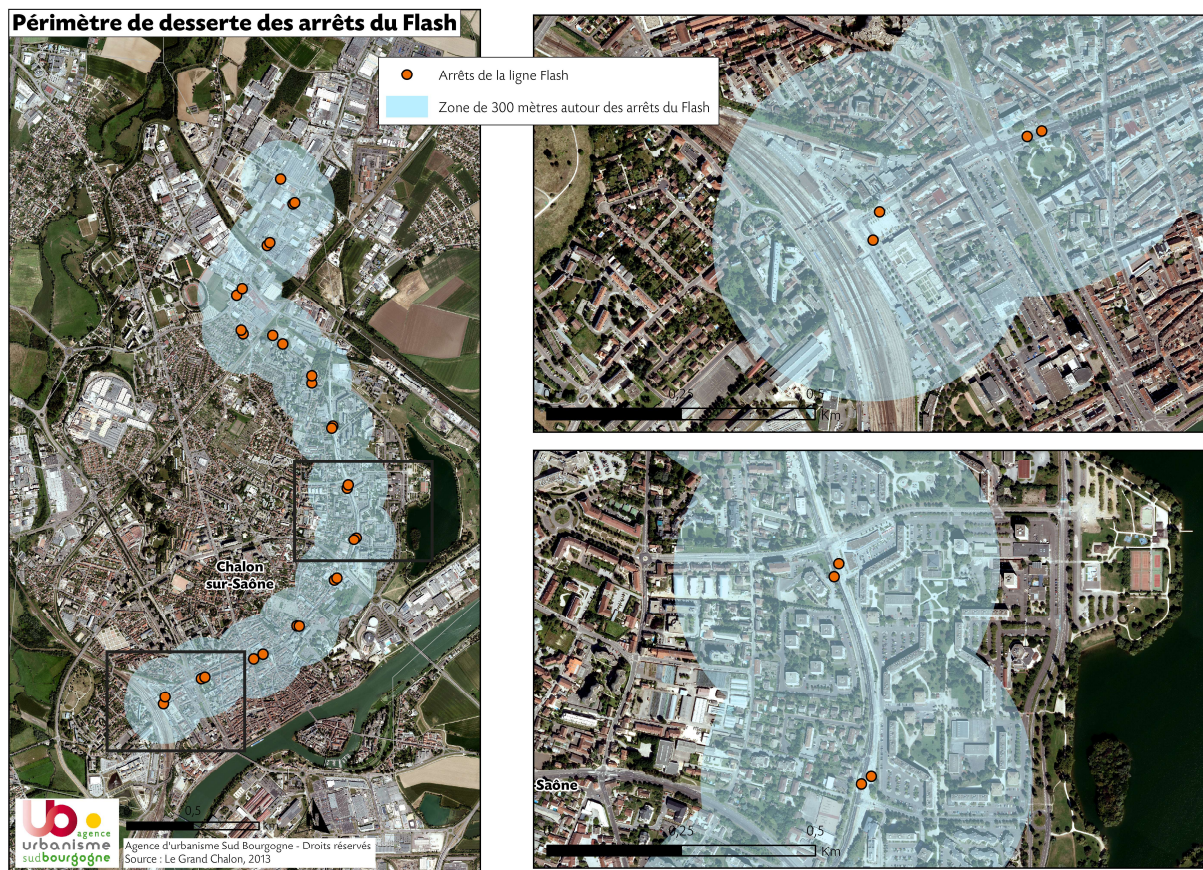
Prescriptions relatives aux mares

- Le principe général est la conservation des mares existantes repérées aux documents graphiques. Toute suppression d'une mare, autorisée par une déclaration préalable, devra faire l'objet de mesures de compensation.

2. Obligations en matière de stationnement

Le stationnement des véhicules à moteur

Les obligations minimales en matière d'offre de stationnement sont précisées au sein des dispositions du règlement par zone. Elles sont réduites pour les constructions de bureaux situées dans l'aire d'influence de la ligne de bus à haut niveau de service dénommée « Flash ». Cette aire d'influence forme un rayon de 300 m compté à partir de l'arrêt du bus.



Cependant, en cas d'impossibilité technique empêchant d'aménager le nombre de places nécessaires au stationnement des véhicules sur l'unité foncière, le constructeur pourra être autorisé, conformément à l'article L. 151-33 du Code de l'urbanisme :

- soit à aménager ou faire aménager sur un autre terrain situé dans un rayon de 300 m de celle-ci, les surfaces de stationnement qui lui font défaut ;
- soit à obtenir une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation, situé à proximité de l'opération ;
- soit à justifier de l'acquisition de places dans un parc privé existant ou en cours de réalisation et situé dans un rayon de 300 m de l'unité foncière.

Nonobstant toute disposition contraire du PLUi, l'emprise au sol des surfaces, bâties ou non, affectées aux aires de stationnement d'un commerce soumis à l'autorisation d'exploitation commerciale, ne peut excéder un plafond correspondant aux trois quarts de la surface de plancher des bâtiments affectés au commerce (article L. 111-19 du Code de l'urbanisme).

Les espaces paysagers en pleine terre, les surfaces des aménagements nécessaires aux transports de passagers, 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.

Le stationnement des cycles

- Un ou plusieurs espaces couverts et sécurisés doivent être aménagés pour le stationnement des vélos et des poussettes, conformément aux normes minimales décrites ci-dessous.
- Lorsque les bâtiments neufs à usage principal d'habitation groupant au moins deux logements comprennent un parc de stationnement d'accès réservé aux seuls occupants de l'immeuble, ces bâtiments doivent être équipés d'au moins un espace réservé au stationnement sécurisé des vélos, ce terme désignant les cycles et les cycles à pédalage assisté. Cet espace réservé comporte un système de fermeture sécurisé et des dispositifs fixes permettant de stabiliser et d'attacher les vélos par le cadre et au moins une roue. Il présente une capacité de stationnement en adéquation avec le nombre, le type ou la surface de logements, précisée par arrêté du ministre chargé de la construction.
- Lorsque les bâtiments neufs à usage principal de bureaux comprennent un parc de stationnement destiné aux salariés, ces bâtiments doivent être équipés d'au moins un espace réservé au stationnement sécurisé des vélos. Cet espace réservé est surveillé ou comporte un système de fermeture sécurisé et des dispositifs fixes permettant de stabiliser et d'attacher les vélos par le cadre et au moins une roue. Il présente une capacité de stationnement en adéquation avec la surface du bâtiment, précisée par arrêté du ministre chargé de la construction.
- Ces espaces peuvent également être réalisés à l'extérieur du bâtiment, à condition qu'ils soient couverts, clos et situés sur la même unité foncière que le bâtiment.
- Ces espaces doivent être couverts et éclairés, se situer de préférence au rez-de-chaussée du bâtiment ou à défaut au premier sous-sol et accessibles facilement depuis l'espace public et le(s) point(s) d'entrée du bâtiment.
- Ces espaces possèdent les caractéristiques minimales suivantes (arrêté du 20 février 2012) :
 - o 1,5 m² par logement ;
 - o pour les bâtiments à usage principal de bureaux, une superficie représentant 1,5 % de la surface de plancher.

Afin de répondre aux besoins des habitants, personnels et usagers, il est exigé, en outre, de réaliser le nombre d'emplacements minimum suivant pour toute construction neuve :

Destination	Nombre d'emplacements minimum
Habitation	1,5 m ² par logement en habitat collectif
Commerces	La surface de plancher affectée à la surface de vente doit correspondre aux normes minimales suivantes : - pour moins de 500 m² de surface de plancher : 2 places - de 500 à 1500 m² : 1 place par tranche entamée de 100 m² - au-delà de 1500 m² : 0,5 place par tranche entamée de 100 m²

Destination	Nombre d'emplacements minimum
Artisanat, industrie	Le nombre de stationnement à créer doit permettre de répondre au minimum au besoin de 15% de la totalité des salariés présents en même temps dans le bâtiment.
Etablissements recevant du public (hors commerce)	Ils devront disposer d'aménagements permettant d'assurer le stationnement sécurisé (arceaux scellés avec double point d'accroche) et abrité des vélos. Ces aménagements seront situés à proximité des entrées du bâtiment. Le nombre d'emplacements sera proposé en fonction des besoins sans pouvoir être inférieur à : - 5 emplacements, en dessous de 200 personnes accueillies simultanément, - 20 emplacements, à partir de 200 personnes accueillies simultanément.
Autres constructions	Elles doivent disposer d'un nombre d'aires de stationnement leur permettant de répondre aux besoins nécessaires à leur fonctionnement.

3. Conditions de desserte par la voirie

Accès

Pour être constructible, un terrain doit comporter un accès automobile sur une voie publique, avec l'accord du gestionnaire de la voie, ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur les fonds voisins institué par acte authentique et éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil.

La voirie permettant d'accéder à l'unité foncière doit avoir une structure adaptée à la circulation régulière des véhicules.

Toute circulation sur le chemin de halage doit être expressément autorisée par le gestionnaire du domaine public fluvial.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Ils doivent :

- présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile, de la protection des piétons et d'enlèvement des ordures ménagères ;
- être aménagés en fonction de l'importance (nature et intensité) du trafic desdites voies afin d'éviter toute difficulté et tout danger pour la voie de desserte ;
- le cas échéant, respecter le règlement de voirie applicable, établi par le gestionnaire de la voie.

Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration, ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

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

Les accès, y compris les portes de garage situées à l'alignement de l'espace public, doivent être aménagés de façon à répondre aux conditions de sécurité publique, notamment au regard de l'intensité de la circulation et des conditions de visibilité.

Voiries publiques et privées

Les voies à créer ou à aménager doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir, et notamment permettre l'accès et la bonne circulation des véhicules de secours et de lutte contre les incendies.

L'aménagement des voies doit respecter la réglementation en vigueur, notamment celle relative à l'accessibilité des personnes à mobilité réduite.

Le plan de voirie des ensembles immobiliers, des lotissements et des groupes d'habitations doit prévoir, en espace non privatif, la possibilité de raccordement ultérieur avec d'éventuelles opérations mitoyennes, afin de permettre un maillage du réseau viaire.

Les nouvelles voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale pour permettre le retournement des véhicules de lutte contre l'incendie et de sécurité civile. Elles seront uniquement autorisées dans les cas suivants :

- en l'absence de solution permettant le maillage viaire ;
- lorsqu'elles sont prolongées par des axes de cheminements doux.

4. Conditions de desserte par les réseaux et gestion des déchets

Eau potable

L'alimentation de toute construction nouvelle, dont le besoin en eau potable est reconnu, est assurée par le réseau public s'il la dessert et dans la limite des capacités des installations, ou à défaut, par un moyen conforme à la réglementation en vigueur.

Les installations présentant un risque de pollution du réseau public par phénomène de retour d'eau doivent être équipées, après compteur, d'un dispositif de déconnection.

Eaux pluviales

Toute construction ou opération d'aménagement au sens du Code de l'urbanisme doit prévoir la mise en œuvre de solutions techniques permettant de supprimer ou de réduire ses rejets d'eaux pluviales vers le réseau public ou les exutoires existants (fossés, ruisseaux, canaux...) et si, possible, conserver les eaux pluviales sur la parcelle.

Le raccordement des constructions au réseau public de collecte des eaux pluviales n'est admis que de manière dérogatoire sous réserve d'une autorisation expresse du Grand Chalon. La demande de raccordement de ces eaux ne pourra être acceptée que si le demandeur démontre formellement l'impossibilité technique de gestion à la parcelle et si celle-ci respecte les prescriptions techniques imposées par le Grand Chalon.

La récupération des eaux de pluie et leur usage à l'intérieur et à l'extérieur des bâtiments doit respecter la réglementation en vigueur (Arrêté du 21 août 2008).

Eaux usées

Le branchement sur le réseau collectif existant des eaux usées domestiques est obligatoire. Aucun raccordement ne pourra se faire sans accord du Grand Chalon.

En l'absence de réseau collectif, l'assainissement non collectif est obligatoire et doit être réalisé conformément à la réglementation en vigueur et après avis favorable du Service Public d'Assainissement Non Collectif.

Le raccordement des établissements déversant des eaux usées autres que domestiques au réseau public de collecte n'est pas obligatoire, conformément à l'article L.1331-10 du code de la santé publique.

Toutefois, ceux-ci peuvent être autorisés à déverser leurs eaux usées autres que domestiques au réseau public dans la mesure où ces déversements sont compatibles avec les capacités de transport et d'épuration des installations ainsi que de traitement des boues en aval.

L'autorisation de déversement est délivrée par arrêté du Président du Grand Chalon qui précise notamment les caractéristiques que doivent présenter les eaux usées pour être déversées et les conditions de surveillance du déversement.

Les immeubles ou établissements produisant des eaux usées assimilées domestiques, telles que définies à l'article R.213-48-1 du code de l'environnement, ont droit, à leur demande, au raccordement au réseau public de collecte dans la limite des capacités de transport et d'épuration des installations ainsi que de traitement des boues en aval.

Indépendamment du type de système public de collecte, tout immeuble doit disposer d'ouvrages en domaine privé permettant d'assurer une collecte séparée des différentes catégories d'eaux rejetées au réseau public.

Les ouvrages intérieurs de la propriété privée seront au minimum constitués d'un réseau d'eaux usées et, le cas échéant, d'un réseau d'eaux pluviales distincts jusqu'au regard de branchement situé en limite de propriété sur le domaine public.

Réseaux secs

Les raccordements aux réseaux électriques, de télécommunication, de télédistribution et numériques doivent être réalisés par des câbles souterrains jusqu'au réseau public qui existe au droit de l'unité foncière, s'il est enterré.

Le choix du matériel destiné à être rétrocédé au domaine public sera précisé lors de l'instruction du permis de construire ou d'aménager.

Collecte des déchets

Pour toute construction neuve à usage d'habitation regroupant au minimum deux logements, des locaux de stockage des déchets ou des aires de stockage des bacs doivent être aménagés en fonction de la capacité d'accueil de la construction.

Les dimensions sont données par le Grand Chalon de par sa compétence sur la collecte des déchets ; le pétitionnaire prendra soin de recueillir les informations directement auprès de celui-ci.

A titre indicatif :

Nombre de logements	Surface minimum
2	3m ²
3 à 6	6 m ²
7 à 9	8 m ²
10 à 11	9 m ²
12 à 13	10 m ²
13 à 17	12 m ²
18	15 m ²
19 à 22	18 m ²
23 à 25	20 m ²
Au delà de 25	Consulter Grand Chalon

Le Grand Chalon collecte également, sous certaines conditions, les déchets assimilés aux ordures ménagères provenant d'activités professionnelles ; le pétitionnaire prendra soin de recueillir les informations directement auprès de celui-ci.

Si l'unité foncière dispose au minimum de 200 m² d'espace non bâti, il est préconisé l'installation au minimum :

- d'un bac de compostage d'une contenance de 600 litres pour toute construction neuve de logement individuel ;
- de 2 bacs de compostage d'une contenance de 600 litres pour toute construction neuve de logements collectifs.

5. Construction dans la pente

La construction s'adaptera au terrain et non l'inverse. Son 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.

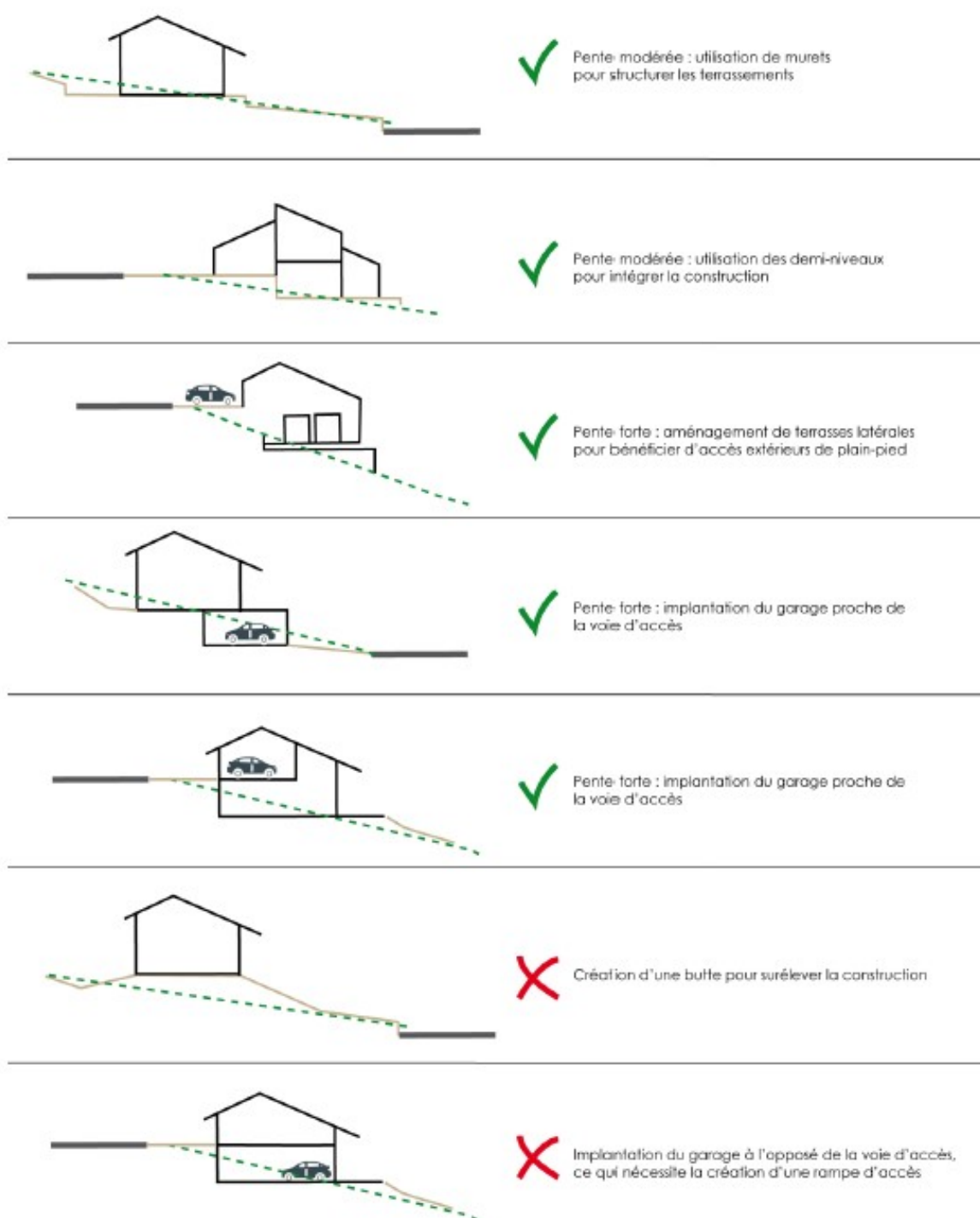
En cas de terrassements, l'équilibre des déblais et des remblais doit être recherché.

Sont admis sous réserve d'une bonne insertion dans l'environnement proche et lointain : les talus, à condition d'être plantés avec des essences rustiques, locales et variées, les murets et les enrochements. A un grand talu d'un seul tenant, on préférera plusieurs talus en gradins.

Les différents aménagements, tels que les accès, les aires de stationnement, les espaces verts et plantations, devront faire l'objet d'une conception d'ensemble harmonieuse.

Les aménagements réalisés devront prendre en compte le ruissellement des eaux pluviales en amont (positionnement des terrasses notamment) et en aval du projet (ruissellement sur les chemins d'accès notamment).

Afin d'assurer une insertion de qualité de la construction dans la pente et dans le paysage, il est recommandé d'utiliser des murets pour structurer les terrassements, des demi-niveaux, des terrasses latérales et d'orienter le faîtage principal parallèlement à la pente, comme illustré ci-après.



PARTIE 2 :

DISPOSITIONS

APPLICABLES PAR ZONE

ZONE UC

**Zone urbaine d'habitat collectif,
grands ensembles et secteurs de
renouvellement urbain**

Caractère de la zone UC

Ce secteur correspond principalement aux ensembles des grandes opérations de l'après-guerre (grands ensembles locatifs sociaux et résidences en copropriété), caractérisées par les formes et les volumes de l'urbanisme et de l'architecture des années 50 à 70 : hauteur importante du bâti, implantation discontinue des constructions, dominance des espaces libres.

Pour une grande part, ces opérations sont dépourvues d'un parcellaire permettant de réglementer l'implantation des constructions par rapport à des limites séparatives clairement identifiées. Toutefois, un certain nombre de règles sont précisées dans le présent règlement afin de pouvoir répondre à la résidentialisation des opérations.

La zone UC comprend un secteur UCa de petits collectifs.

Le présent règlement s'applique en périphérie et également à l'intérieur de l'opération d'aménagement d'ensemble, c'est-à-dire aux lots à bâtir.

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

La zone urbaine d'habitat collectif (UC) comprend un secteur inondable soumis aux PPRI (servitudes annexées au PLUi) indicé « i ».

SECTION 1 - Destination des constructions, usage des sols et nature d'activité

ARTICLE UC1 - Usages, affectations, occupations et utilisations du sol interdits

- Les constructions relevant des destinations ou sous-destinations suivantes :
 - exploitation forestière ;
 - industrie ;
 - entrepôts d'une surface de plancher supérieure à 1000 m², à l'exception de la réfection et de l'extension de constructions existantes ;
- L'installation de caravanes, en dehors des aires d'accueil prévues à cet effet ;
- Les constructions et établissements qui, par leur destination, leur nature, leur importance ou leur aspect sont incompatibles avec la sécurité, la commodité ou le caractère du voisinage ; les établissements à usage de commerce de détail et les établissements artisanaux peuvent être interdits en fonction de la gêne qu'ils apportent au voisinage ou par les mouvements de circulation qu'ils suscitent ;
- L'installation de centrale photovoltaïque au sol ;
- Les installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE) soumises à enregistrement et autorisation.

ARTICLE UC2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Les constructions relevant de la destination « commerce et activité de service », sont admises sous réserve d'être compatibles avec l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) commerce.

En ce qui concerne les constructions à usage d'activités, leurs exigences de fonctionnement lors de leur ouverture ou à terme doivent être compatibles avec les infrastructures existantes notamment les voiries, l'assainissement et les équipements collectifs liés au personnel de l'installation.

ARTICLE UC3 - Mixité fonctionnelle et sociale

Le maintien ou la création d'activités artisanales, de bureaux ou de commerces y est encouragé, sous réserve des dispositions de l'article UC1.

SECTION 2 - Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

2.1 L'implantation des constructions

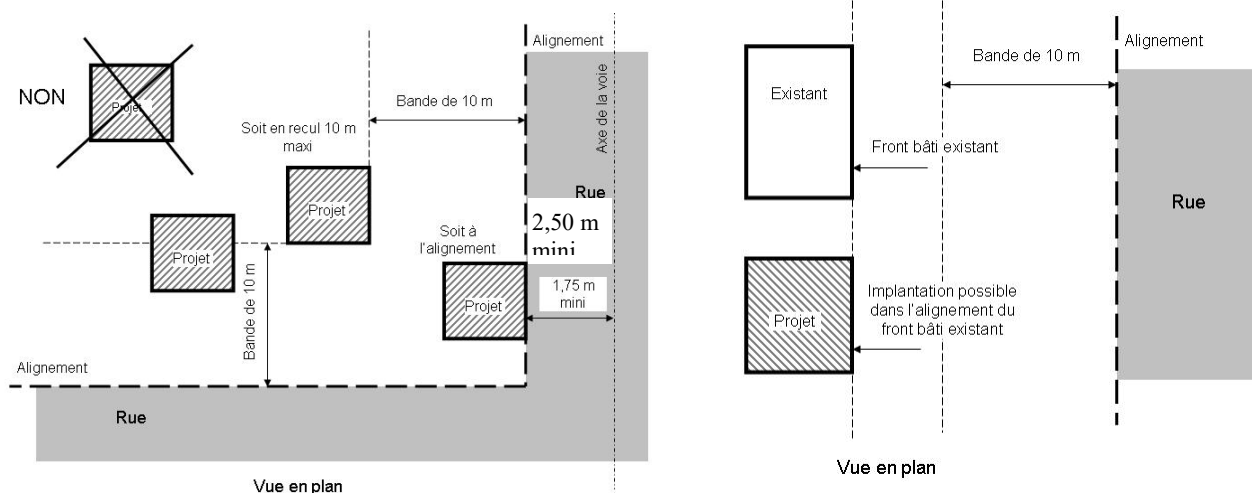
ARTICLE UC4 - Implantation des constructions par rapport aux voies publiques et privées et aux emprises publiques

Les constructions nouvelles doivent être édifiées :

- soit à l'alignement des voies publiques et privées et emprises publiques, si la construction se situe au minimum à 2,50 m de l'axe de ces voies, ou de la limite qu'y s'y substitue ;
- soit en recul de 10 m maximum des voies publiques et privées existantes ou projetées ;
- soit dans l'alignement du front bâti existant.

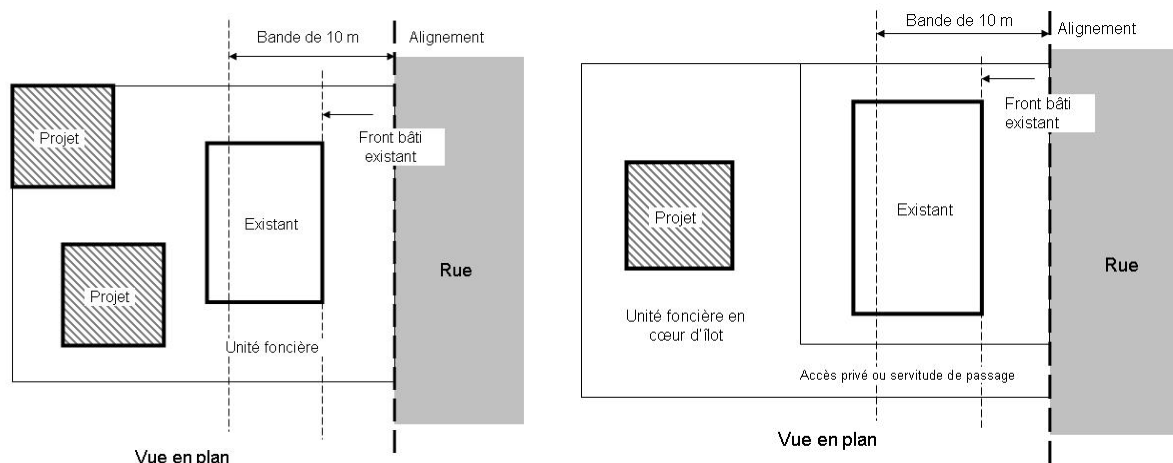
Ces règles s'appliquent en tout point du nu de la façade.

Lorsque le terrain à bâtir se situe au droit de plusieurs voies, le présent article s'applique à une seule de ces voies.



Ces règles ne s'appliquent pas dans les cas suivants :

- surélévation et extension de bâtiments existants non conformes à ces règles ;
- en cas de constructions de plusieurs bâtiments sur une même unité foncière : pour les bâtiments en retrait si un bâtiment existant ou à créer constitue déjà un front bâti ;
- construction en cœur d'îlot n'ayant pas de façade sur rue à l'exception de son accès ;
- construction de locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés, d'une emprise au sol inférieure à 20 m² ;
- aux serres et à l'installation d'éléments techniques tels les mâts portant les antennes de téléphonie, pylônes, silos, petites éoliennes.



Pour permettre une isolation thermique par l'extérieur d'une construction existante implantée à l'alignement du domaine public, le surplomb du domaine public est autorisé.

Le cas échéant, par dérogation aux dispositions qui précèdent, les constructions nouvelles peuvent être édifiées dans le prolongement du front bâti existant dans lequel elles s'inscrivent.

En cas de recul, les constructions à usage d'activité commerciale, de services et artisanale situées en rez-de-chaussée peuvent étendre leur vitrine jusqu'à l'alignement ainsi que dans l'intervalle situé entre le retrait et l'alignement.

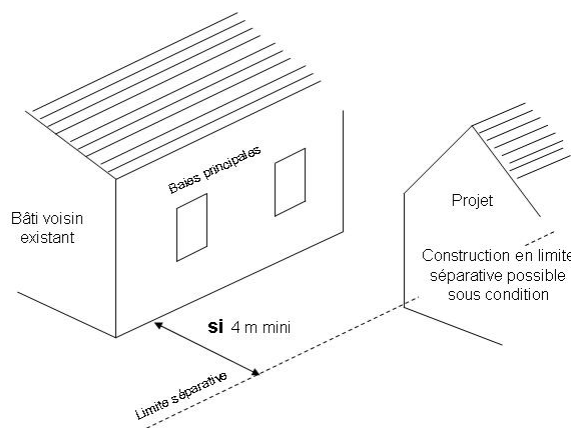
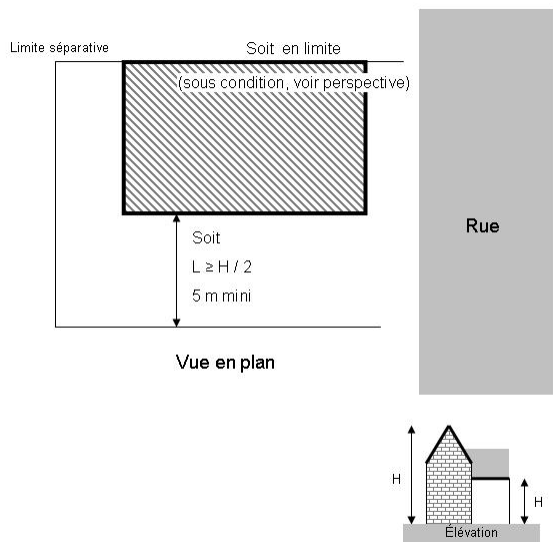
ARTICLE UC5 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions, qu'il s'agisse de constructions principales, d'extensions de bâtiments existants ou de constructions annexes, doivent s'implanter :

- soit en limite séparative, sous réserve de respecter l'alinéa ci-dessous ;
- soit en retrait.

Lorsque la construction est implantée en retrait, la distance comptée horizontalement de tout point de cette construction au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 5 mètres.

L'implantation en limite séparative est possible à condition que la distance minimale entre tout point de la façade du bâtiment construit et tout point de la façade d'un bâtiment voisin comportant des baies principales assurant l'éclairage des pièces d'habitation ou de travail soit d'au moins 4 m, sinon application de la règle d'implantation en retrait ($L \geq H/2$ et jamais < 5 m).



Cette règle ne s'applique pas :

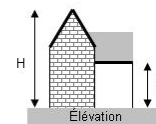
- à la surélévation ou extension de bâtiments existants non-conformes à ces règles ;
- à la construction de locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés, d'une emprise au sol inférieure à 20 m² ;
- aux constructions annexes de moins de 20 m² d'emprise au sol ;
- aux piscines enterrées, semi-enterrées et hors sol ;
- aux serres et à l'installation d'éléments techniques tels les mâts portant les antennes de téléphonie, pylônes, silos, petites éoliennes ;

ARTICLE UC6 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

La plus courte distance entre les façades de deux bâtiments non contigus doit être au moins égale à la hauteur de la plus grande façade des deux, diminuée de 4 m, et jamais inférieure à 4 m.



Vue en plan



Cette règle ne s'applique pas :

- aux constructions annexes ;
- aux équipements d'intérêt collectif et services publics ;
- aux constructions légères permettant de couvrir les stationnements de surface.

2.2 La volumétrie des constructions

ARTICLE UC7 - Emprise au sol des constructions

Le coefficient d'emprise au sol donne pour chaque unité foncière, l'emprise au sol maximale des constructions (constructions principales) qu'elle peut accueillir. Les balcons ne sont pas compris dans le calcul du coefficient d'emprise au sol.

Pour les constructions principales comprenant :

- de 1 à 3 niveaux (rez-de-chaussée à rez-de-chaussée + 2 étages), le coefficient d'emprise au sol est fixé à 50% maximum de l'unité foncière ;
- 4 niveaux (rez-de-chaussée + 3 étages), le coefficient d'emprise au sol est fixé à 40% maximum de l'unité foncière ;
- 5 niveaux (rez-de-chaussée + 4 étages), le coefficient d'emprise au sol est fixé à 30% maximum de l'unité foncière.

Les combles habitables ou étages en retrait / attique ainsi que les étages semi-enterrés (sous-sols, parkings...) ne sont pas comptabilisés comme des niveaux de la construction.

Lorsque plusieurs constructions principales ont un nombre de niveaux différent sur la même unité foncière, le coefficient d'emprise au sol sera celui correspondant à la construction principale comprenant le nombre de niveaux le moins élevé.

Ces règles ne s'appliquent pas :

- à la réfection, la surélévation ou l'extension de bâtiments existants non-conformes à ces règles ;
- à la construction d'annexes non accolées ;
- aux équipements d'intérêt collectif et services publics ;
- aux constructions à usage de commerce ;
- aux aménagements portant sur des constructions existantes et destinés à l'amélioration du bâti ou de l'habitat tels que constructions de balcons, loggias ou vérandas, reconditionnement des rez-de-chaussée, ajout d'ascenseurs en façade, extensions d'activités commerciales ou de service en rez-de-chaussée.

ARTICLE UC8 - Hauteur maximale des constructions

La hauteur maximale des constructions est limitée à :

- 5 niveaux maximum (rez-de-chaussée + 4 étages), pour les constructions d'habitation et de bureaux ;
- 15 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère comptés à partir du terrain naturel pour les autres constructions.

En zone UCa, la hauteur maximale des constructions est limitée à :

- 4 niveaux maximum (rez-de-chaussée + 3 étages), pour les constructions d'habitation et de bureaux ;
- 9 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère comptés à partir du terrain naturel pour les autres constructions.

Les combles habitables ou étage en retrait / attique sont autorisés et ne sont pas comptabilisés comme des niveaux de la construction.

Les étages construits sous le niveau du terrain naturel et semi-enterrés (parkings, sous-sols...) ne sont pas pris en compte pour l'application de la règle de hauteur maximale des constructions.

Ces règles ne s'appliquent pas :

- aux aménagements portant sur des constructions existantes et destinés à l'amélioration du bâti ou de l'habitat, tels que construction de balcons, de loggias ou vérandas, ajout d'ascenseurs, modification de toiture, qui devront s'inscrire dans les hauteurs existantes avec une tolérance d'un niveau ;
- aux équipements d'intérêt collectif et services publics.

2.3 L'extérieur des constructions

ARTICLE UC9 - Aspect extérieur des constructions

Toute construction qui serait de nature, par sa situation, ses dimensions ou son aspect extérieur, à porter atteinte à l'intérêt des lieux avoisinants, du paysage urbain ou à la conservation des perspectives monumentales est interdite.

L'insertion des constructions dans le paysage tiendra compte des vues proches et lointaines.

Les constructions doivent s'adapter à la topographie naturelle du terrain et la perturber le moins possible (se référer aux dispositions générales – la construction dans la pente) ;

Les façades :

Les extensions, les constructions annexes, les pignons apparents, les façades latérales et postérieures, doivent être traités avec le même soin que les bâtiments principaux.

Les façades existantes ou nouvelles qui ne seraient pas réalisées en matériaux destinés à rester apparents doivent recevoir un parement ou un enduit.

Les façades des immeubles doivent être composées d'un point de vue architectural.

Le traitement de la façade du rez-de-chaussée d'un immeuble est partie intégrante de la composition architecturale d'ensemble.

Les façades des rez-de-chaussée, y compris les façades des stationnements, devront bénéficier d'un traitement architectural soigné : elles seront composées et animées en harmonie avec le reste de la façade.

Les accès véhicules au parking sous bâti seront traités en cohérence avec l'architecture du bâtiment.

Les rez-de-chaussée aveugles ou borgnes sont interdits.

Les opérations de réhabilitation, d'amélioration ou de restructuration doivent être menées dans le sens d'une valorisation de l'architecture d'origine des immeubles.

L'isolation par l'extérieur doit faire l'objet d'un traitement particulier des soubassements, sur la hauteur du rez-de-chaussée au minimum, afin d'offrir une résistance et une durabilité adaptées à leur situation.

Dans le cas d'une construction neuve, les coffres des volets roulants devront former un linteau intégré dans la maçonnerie.

Dans le cas de la réhabilitation d'un bâtiment existant, les coffres des volets roulants extérieurs ne devront pas être en saillie par rapport au nu de la façade.

Les menuiseries :

L'utilisation de menuiseries, autres qu'en bois ou aluminium, n'est autorisée que dans la mesure où elles ne sont pas incompatibles avec les caractéristiques architecturales du bâtiment et des constructions voisines.

Les toitures :

Les toitures doivent s'harmoniser avec les constructions avoisinantes.

L'étage éventuellement édifié en retrait doit être couvert par un toit terrasse ou un toit à faible pente et le retrait (2,50 m minimum du nu du mur de la façade) peut être aménagé en terrasse accessible.

Les équipements techniques divers :

Les équipements techniques doivent être intégrés aux volumes principaux ou inclus dans une construction annexe.

Les clôtures :

Les clôtures doivent être traitées avec autant d'attention que les façades des bâtiments.

Les clôtures nouvelles ou reprises dans le cadre d'opérations de rénovation et de résidentialisation doivent être traitées avec soin : haies éventuellement doublées d'un muret ou d'un grillage, muret surmonté d'une grille ou de ferronnerie .

La hauteur maximale des clôtures est fixée à 1,80 mètre.

Dans les secteurs soumis au risque d'inondation, indicés « i », les murs de clôture sont interdits. Les clôtures devront être ajourées de façon à ne pas créer de barrage à l'écoulement des eaux conformément au PPRI.

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

ARTICLE UC10 - Aires de stationnement des véhicules

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies et emprises publiques et devra répondre aux besoins des constructions et des installations, notamment pour l'accueil du public et le stationnement du personnel.

Les aires de stationnement, d'évolution, de chargement et de déchargement doivent être situées à l'intérieur des propriétés et être dimensionnées en fonction des besoins des visiteurs, du personnel et de l'exploitation.

Les nouveaux aménagements seront conçus pour une cohabitation piétons, cycles et véhicules, dans un souci de sécurité et pour une accessibilité à tous.

Dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble, lors de la conception de l'offre de stationnement pour les voitures, il conviendra de rechercher un « foisonnement » d'une partie des places de stationnement (les mêmes places servent à différents usages au cours de la journée) afin de limiter la consommation d'espace.

Il est exigé, pour les constructions neuves, de réaliser au minimum :

Destination	Obligations minimales
Habitation	2 places de stationnement par logement. 1 place de stationnement par logement locatif social. Dans le cas d'opérations d'habitat collectif, supérieures à 20 logements : - au moins 50% des places de stationnement exigées au titre du projet doivent être aménagées sous forme de parking enterré sous jardin ou sous bâtiment, semi-enterré sous le bâtiment ou en rez-de-chaussée ; - les places aménagées à l'extérieur devront être implantées à une distance minimale de 6 mètres des bâtiments d'habitation. Pour les opérations d'habitat intermédiaire et individuel groupé les places de stationnement pourront être réalisées, sur la même unité foncière ou sur une unité foncière séparée, sous forme de garages groupés. Pour l'hébergement, l'offre de stationnement devra permettre de répondre aux besoins générés par le projet (personnels, résidents et visiteurs).
Commerce et activités de service	1 place de stationnement par tranche entière de 50 m² de surface de plancher affectée à la surface de vente. 1 place de stationnement par tranche entière de 20 m² de salle de restaurant. 1 place de stationnement par chambre pour les hôtels.
Autres activités des secteurs secondaire et tertiaire	2 place de stationnement par tranche entière de 50 m² de surface de plancher pour les constructions de bureaux et 1 place de stationnement par tranche entière de 50 m² de surface de plancher pour les constructions de bureaux situées dans l'aire d'influence de la ligne de bus à haut niveau de service (ligne dite le Flash à Chalon-sur-Saône). Entrepôts à usage exclusif de logistique et de stockage industriel pur, en dessous de 1000 m² : 1 place pour 200 m² de surface de plancher.
Exploitation agricole et forestière	Non réglementé.

Destination	Obligations minimales
Equipements d'intérêt collectif et services publics	1 place de stationnement pour 2 lits pour les établissements de santé (compris personnels, visiteurs et consultants). Pour les équipements et services publics, l'offre de stationnement tiendra compte notamment des parkings publics existants à proximité et de la desserte par les transports en commun.

Dans le cadre d'opérations de réhabilitation, d'extension ou de changement de destination d'une construction existante, les places de stationnement pré-existantes sur le terrain doivent être maintenues ou reconstituées. Il n'est pas exigé de place de stationnement supplémentaire.

Voir également les dispositions applicables à toutes les zones.

Stationnement des cycles

Se référer aux dispositions applicables à toutes les zones.

ARTICLE UC11 - Espaces libres, aires de jeux et plantations

Dispositions concernant les plantations existantes :

L'aménagement de l'unité foncière devra tenir compte des plantations existantes et en particulier des arbres ; ceux-ci seront maintenus ou bien remplacés par une autre composition paysagère ou le même nombre d'arbres.

Espaces verts à créer :

Les surfaces non bâties doivent être aménagées et traitées en espaces verts, paysagers et d'agrément (dallage, gravillon, plantation...) et plantées d'arbres à raison d'un arbre minimum pour 200 m² d'espace vert.

Il est exigé de traiter en espaces verts, paysagers et d'agrément 30 % au moins de la superficie de l'unité foncière. Les aires de stationnement non imperméabilisées peuvent être intégrées au calcul.

Cette règle ne s'applique pas :

- à la construction de locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées d'une emprise au sol inférieure à 20 m² ;
- aux bâtiments techniques liés au chauffage urbain. Toutefois et en fonction des possibilités spatiales, un traitement paysager sera recherché.

Aires de stationnement et terrasses accessibles :

Les aires de stationnement extérieures doivent être plantées d'arbres à raison d'un arbre pour 4 emplacements au minimum, sans qu'ils soient nécessairement répartis régulièrement entre les places de stationnement.

Les aires de stationnement extérieures seront traitées de manière à créer une nappe végétale. Si les arbres sont regroupés en un ou plusieurs endroits de l'unité foncière, un traitement végétal complémentaire devra être proposé : haies vives, bosquets, pergolas végétalisées, etc.

Ces règles ne s'appliquent pas en cas de mise en place d'ombrières photovoltaïques.

Les dalles de couverture des parcs de stationnement doivent être traitées :

- soit en espaces verts et recevoir une couche de terre végétale sur les deux tiers de leur surface au minimum ;
- soit en terrasses accessibles aux logements.

ARTICLE UC12 - Performances énergétiques et environnementales

Non réglementées par le présent règlement.

SECTION 3 - Equipements et réseaux

ARTICLE UC13 - Accès et voirie

Accès :

Se référer aux dispositions applicables à toutes les zones.

Voirie :

Se référer aux dispositions applicables à toutes les zones.

ARTICLE UC14 - Desserte par les réseaux et gestion des déchets

Eau potable :

Se référer aux dispositions applicables à toutes les zones.

Eaux usées :

Se référer aux dispositions applicables à toutes les zones.

Eaux pluviales :

Se référer aux dispositions applicables à toutes les zones.

Réseaux secs :

Se référer aux dispositions applicables à toutes les zones.

Déchets :

Se référer aux dispositions applicables à toutes les zones.

ARTICLE UC15 - Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Non réglementées par le présent règlement.

PARTIE 3 :

LEXIQUE LOCAL

Accès

C'est le point de jonction, le lieu de raccordement entre la propriété riveraine d'une voie ouverte à tous et ladite voie. Il se poursuit sur la parcelle dans une dimension adaptée, permettant de desservir les constructions.

Alignement

Limite du domaine public au droit des propriétés riveraines.

Aménagement paysager

Mise en valeur des espaces extérieurs d'une construction, permettant de rendre un terrain plus praticable ou plus agréable.

Attique

Étage situé au sommet d'une construction de proportion moindre que les étages inférieurs et en retrait des étages inférieurs par rapport à la rue.

Auvent

Petite toiture en surplomb en général à un seul pan, établie en saillie sur un mur, souvent au-dessus d'une porte.

Aveugle

Se dit d'un mur sans ouverture, d'une baie dont le fond est muré ou d'ouvertures simulées.

Baie

Toute ouverture pratiquée dans un mur ou dans une toiture, ayant pour objet l'éclairage des locaux.

Balcon

Plateforme disposée en saillie sur la façade d'un immeuble, entourée d'un garde-fou et communiquant avec l'intérieur.

Borgne

Se dit d'un mur sans ouverture ou n'ayant qu'une ouverture.

Claire-voie

Type de clôture ou garde-corps formé de barreaux ou de grillage, espacés et laissant du jour entre eux.

Comble

L'étage de comble correspond aux niveaux de plancher sous toiture, occupant le volume compris entre le plancher haut et la toiture d'un bâtiment.

Construction

Tout assemblage solide et durable de matériaux, quelle que soit sa fonction.

Construction principale

C'est le bâtiment ayant la fonction principale dans un ensemble de constructions ou le bâtiment le plus important dans un ensemble de constructions ayant la même fonction.

Construction annexe

Sont considérés comme constructions annexes, les locaux secondaires d'un seul niveau, éventuellement avec toiture, attenants ou non à la construction principale, constituant des dépendances, tels que réserves, remises, garages, abris de jardins, piscines, car port, etc.

Local accessoire

Les locaux accessoires sont des locaux qui peuvent être contigus ou situés dans la construction principale (combles, garages, pièces de faible dimension) mais qui, dans les faits, n'ont pas la même destination que le bâtiment principal (lieu de vie du gardien d'un bâtiment industriel, local de stockage pour un commerce, atelier d'un artisan situé sous son habitation...). Les locaux accessoires d'un bâtiment sont réputés avoir la même destination que le bâtiment principal.

Croupe

Versant de toiture généralement triangulaire qui forme le prolongement d'un pignon et réunissant à leur extrémité les pans principaux.

Déchets inertes

Tout déchet qui ne subit aucune modification physique, chimique ou biologique importante, qui ne se décompose pas, ne brûle pas, ne produit aucune réaction physique ou chimique, n'est pas biodégradable et ne détériore pas les matières avec lesquels il entre en contact d'une manière susceptible d'entraîner des atteintes à l'environnement (terres, cailloux, bétons, verre, briques, tuiles, céramiques, matériaux bitumineux ne contenant pas de goudron ni d'amiante...).

Destination de construction « Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire »

Cette destination de construction comprend les quatre sous-destinations suivantes : industrie, entrepôt, bureau, centre de congrès et d'exposition.

Destination de construction « Commerce et activité de service »

Cette destination de construction comprend les six sous-destinations suivantes : artisanat et commerce de détail, restauration, commerce de gros, activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, hébergement hôtelier et touristique, cinéma.

Destination de construction « Equipements d'intérêt collectif et services publics »

Cette destination de construction comprend les six 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, autres équipements recevant du public.

Destination de construction « Exploitation agricole et forestière »

Cette destination de construction comprend les deux sous-destinations suivantes : exploitation agricole, exploitation forestière.

Destination de construction « Habitation »

Cette destination de construction comprend les deux sous-destinations suivantes : logement, hébergement.

Dispositifs de production d'énergie renouvelable

Peuvent être considérés comme des dispositifs de production d'énergie renouvelable les éléments suivants : capteurs solaires thermiques alimentant un chauffe-eau solaire, panneaux solaires photovoltaïques, réseau de chaleur vertueux, pompe à chaleur, géothermie, éolienne, chaufferie biomasse, etc. Cette liste n'est pas exhaustive.

Egout de toiture

En cas de toiture en pente, l'égout de toiture correspond à l'égout principal, c'est-à-dire à la gouttière ou au chéneau qui se situe au bas de la pente du toit. En cas de toiture plate ou surmontée d'attique, l'égout de toiture correspond au niveau du fil d'eau d'étanchéité.

Emprise au sol

L'emprise au sol est 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.

Energie renouvelable

Energie issue d'une ressource renouvelable (biomasse, soleil, énergie de la terre (géothermie), de l'eau (aquathermie) ou de l'air (aérothermie), biogaz, déchets verts ou énergie fatale (inégalement présente et/ou piégée dans certains processus industriels)) qui peut être exploitée sous forme de chaleur, de froid ou d'électricité.

Le raccordement à un réseau de chaleur vertueux (dont la production comprend plus de 50 % d'énergie renouvelable) vaut intégration d'un dispositif de production d'énergie renouvelable.

Ensemble de constructions

Groupe de constructions situées sur une même unité foncière, comprenant en général au moins une construction principale et une ou plusieurs constructions annexes.

Espace libre

Surface de terrain non occupée ou non bâtie. Par exemple, les terrains de football ne peuvent pas être considérés comme des espaces libres.

Espace vert sur dalle

Espace constitué d'une dalle imperméable qui accueille une épaisseur de terre végétale suffisante pour recevoir des plantations.

Essences rustiques et locales

Pour les haies : Cornouiller sanguin, Charme commun, Fusain d'Europe, Prunellier épine noire, Amélanchier, Noisetier commun, Cornouiller blanc, Viorne cotonneuse, Eglantier, Erable champêtre, Cerisier de Ste Lucie, Buis, Houx, Troène commun.

Façade

Chacune des faces en élévation d'un bâtiment ou d'une construction, à l'exclusion des parties enterrées. Elles sont constituées des structures porteuses et, par extension, de l'isolation extérieure de ces structures, des murs rideaux ou des façades végétalisées.

Front bâti

Alignement construit ou ensemble bâti composé de constructions et/ou de murs de pierre d'une hauteur supérieure à 2 m, qui peut servir de référence pour l'alignement des immeubles.

Habitat collectif

Les immeubles collectifs ou habitations collectives sont des constructions comprenant plusieurs logements répartis sur plusieurs niveaux superposés, desservis par un accès collectif sur rue. Sont assimilés à ces immeubles, les foyers ou les maisons de retraite.

La notion de petit collectif concerne les bâtiments comportant au plus douze logements distincts et susceptibles de s'intégrer à un environnement pavillonnaire par son architecture et ses caractéristiques (gabarit, surfaces...).

Habitat individuel

Construction implantée de manière discontinue dont le volume abrite un seul logement. Les habitations peuvent être jumelées, comprenant un mur mitoyen.

Habitat intermédiaire

Il s'agit d'une construction accueillant plusieurs logements, où chaque logement dispose d'une entrée individuelle. Il n'y a pas de parties communes. L'habitat intermédiaire peut prendre la forme de petit immeuble ou de maison en bande.

Habitations légères de loisirs

Constructions démontables ou transportables destinées à une occupation temporaire ou saisonnière de loisirs (par exemple : chalets, bungalow...).

Haie vive

Type de haie constituée de végétaux d'essence locale pouvant contenir tout un panel d'arbustes à fleurs en mélange avec des arbustes persistants et des plantes grimpantes.

Harmonie

L'harmonie d'une construction est notamment appréciée par rapport aux constructions avoisinantes en matière de volume, de couleur, d'aspect ou d'implantation.

Implantations dominantes

Il s'agit de l'organisation ou de l'agencement des principaux éléments bâtis qui marquent le caractère d'une rue ou d'un îlot.

Installation

Ensemble des objets, des appareils, des équipements, des éléments mis en place en vue d'un usage déterminé.

Installation classée pour la protection de l'environnement (ICPE)

Les installations classées sont soumises aux articles L. 511-1 et suivants du Code de l'Environnement (anciennement loi n° 76-663 du 19 juillet 1976). Elles sont soumises à autorisation, à enregistrement ou à déclaration selon une nomenclature approuvée par décret.

Elles se caractérisent par les dangers et inconvénients qu'elles peuvent présenter, justifiant leur interdiction ou l'encadrement de leur implantation au sein des différentes zones du PLU.

Limites séparatives

Ce sont les limites séparant une unité foncière de sa voisine.

Limites latérales et de fond

Une limite latérale est la limite entre deux unités foncières (propriétés) situées en bordure d'une même voie ou une limite aboutissant à une voie. Une limite de fond de parcelle est la limite opposée à la voie qui comprend l'accès véhicule à la construction principale existante ou à créer.

Lucarne

Ouvrage constituant une baie verticale établie en saillie sur la pente d'une toiture et permettant l'éclairage et la ventilation d'un comble.

Marge de recul

La marge de recul est le retrait imposé à une construction à édifier en bordure d'une voie publique ou privée et résultant soit d'une prescription du présent règlement soit d'une mention au sein de l'OAP sectorielle.

Sa largeur se mesure depuis l'alignement actuel ou futur si un élargissement de la voie est prévu au plan et jusqu'au mur de la façade.

Modénature

Effet obtenu par le choix tant des profils que de la proportion des moulures ornant un bâtiment (bandeaux, corniches, frontons, encadrements des baies, etc.).

Mur bahut

Mur servant de base à une clôture.

Nu de la façade

Le nu de la façade constitue le plan vertical de la paroi d'une construction. Il peut être rythmé par des éléments de composition tels que des retraits, des saillies ou des modénatures. Le nu est compté à partir du revêtement extérieur fini, hormis ces éléments de composition.

Nuisances / risques incompatibles avec la vocation résidentielle

Tout facteur pouvant potentiellement constituer un danger, un préjudice, une gêne ou un dommage pour la santé, le bien-être et l'environnement dans des zones destinées principalement à de l'habitat.

Ordonnancement de fait

Il s'agit de l'implantation cohérente et homogène des principaux éléments bâtis situés le long d'une rue.

Opérations groupées

Constructions à usage d'habitations individuelles réalisées sous forme notamment de permis de construire valant division, ou de lotissement ou d'association foncière urbaine de remembrement.

Parcelle traversante

Unité foncière dont au moins deux façades sont contiguës à une voie publique ou privée.

Parcelle en drapeau ou parcelle en cœur d'îlot

Parcelle n'ayant pas de façade sur la rue à l'exception de son accès.

Pilier de clôture

Ouvrage de maçonnerie de section carrée. **Place de stationnement**

Destinée au stationnement des voitures, chaque place de stationnement devra présenter une largeur d'au moins 2,30 m et une longueur d'au moins 5 m.

Point de la construction

Tout point d'un bâtiment, y compris les saillies et modénatures dépassant du nu de la façade.

Réhabilitation

Travaux de confortation, de mise aux normes d'un bâtiment n'entraînant pas de changement de destination. Elle peut par exemple comporter la restructuration interne d'un logement, la division d'un immeuble ou l'augmentation du nombre de logements dans l'immeuble.

Réglementation thermique (RT)

La réglementation thermique a pour but de fixer une limite maximale à la consommation énergétique des bâtiments neufs pour les usages réglementaires (chauffage, production d'eau chaude sanitaire (ECS), ventilation, rafraîchissement et éclairage).

La RT 2012 est effective depuis le 1er janvier 2013.

Réseau de chaleur vertueux

S'entend, au titre du présent règlement, d'un réseau de chaleur qui comprend plus de 50 % d'énergie renouvelable.

Retrait

On appelle retrait l'espace situé entre une construction et la limite parcellaire. Sa largeur (L) est constituée par la mesure de l'horizontale au nu de la façade du bâtiment considéré (saillies exclues) jusqu'à sa rencontre avec la limite de propriété.

Ce retrait est calculé depuis les saillies lorsque celles-ci présentent une largeur au moins égale au quart de celle de la façade.

Pour les façades avec décrochement, les retraits seront calculés en fonction de la hauteur respective des façades de chacun des décrochements.

Ripisylve

Etymologiquement du latin ripa, « rive » et silva, « forêt », ensemble des formations boisées, buissonnantes et herbacées présentes sur les rives d'un cours d'eau, d'une rivière ou d'un fleuve.

Rue

Voie publique ou privée ouverte à la circulation, bordée de maisons, d'immeubles ou de propriétés closes, à l'intérieur d'une agglomération.

Les cheminements exclusivement réservés aux piétons et aux vélos sont considérées comme des rues, seulement lorsqu'ils sont bordés de constructions.

Saillie

Toute partie, élément ou ouvrage d'aménagement accessoire qui dépasse l'alignement, la toiture ou le gabarit d'une construction.

Semi-enterré

Se dit d'un étage d'une construction partiellement enterré, la partie au-dessous du niveau du terrain naturel ayant une hauteur à peu près équivalente à celle de la partie au-dessus du sol.

SEVESO 3 est une directive européenne relative au classement des sites industriels présentant des risques d'accidents technologiques (du nom d'une des villes d'Italie touchées par l'accident industriel qui a eu lieu au sein d'une usine chimique en 1976).

Sous-destination de construction « Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle »

Cette sous-destination recouvre les constructions destinées à l'accueil d'une clientèle pour la conclusion directe de contrat de vente de services ou de prestation de services et accessoirement la présentation de biens.

Sous-destination de construction « Artisanat et commerce de détail »

Cette sous-destination recouvre les constructions commerciales destinées à la présentation et vente de biens directes à une clientèle ainsi que les constructions artisanales destinées principalement à la vente de biens ou services.

Sous-destination de construction « Autres équipements recevant du public »

Cette sous-destination recouvre les équipements collectifs destinés à accueillir du public afin de satisfaire un besoin collectif ne répondant à aucune autre sous-destination définie au sein de la destination « Equipements d'intérêt collectif et services publics », à savoir « 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 ».

Il s'agit notamment des lieux de culte, des salles polyvalentes, des aires d'accueil des gens du voyage.

Sous-destination de construction « Bureaux »

Cette sous-destination recouvre les constructions destinées aux activités de direction et de gestion des entreprises des secteurs primaires, secondaires et tertiaires.

Sous-destination de construction « Centre de congrès et d'exposition »

Cette sous-destination recouvre les constructions destinées à l'événementiel polyvalent, l'organisation de salons et forums à titre payant.

Sous-destination de construction « Cinéma »

Cette sous-destination recouvre toute 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.

Sous-destination de construction « Commerce de gros »

Cette sous-destination « commerce de gros » recouvre les constructions destinées à la présentation et la vente de biens pour une clientèle professionnelle.

Sous-destination de construction « Entrepôt »

Cette sous-destination recouvre les constructions destinées au stockage des biens ou à la logistique.

Sous-destination de construction « Equipements sportifs »

Cette sous-destination recouvre les équipements d'intérêts collectifs destinées à l'exercice d'une activité sportive, notamment les stades, les gymnases ainsi que les piscines ouvertes au public.

Sous-destination de construction « Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale »

Cette sous-destination recouvre les équipements d'intérêt collectif et services publics destinés à l'enseignement ainsi que les établissements destinés à la petite enfance, les équipements d'intérêt collectif hospitaliers, les équipements d'intérêt collectif accueillant des services sociaux, d'assistance, d'orientation et autres services similaires.

Sous-destination de construction « Exploitation agricole »

Cette sous-destination recouvre les constructions destinées à l'exercice d'une activité agricole ou pastorale, notamment les constructions abritant du matériel, des animaux et des récoltes. Cette sous-destination comprend également les bâtiments d'exploitation viticole, maraîchère ou horticole.

Sous-destination de construction « Exploitation forestière »

Cette sous-destination recouvre les constructions et les entrepôts servant notamment au stockage du bois, des véhicules et des machines permettant l'exploitation forestière.

Sous-destination de construction « Hébergement »

Cette sous-destination recouvre les constructions destinées à l'hébergement dans des résidences ou foyers avec service, notamment les maisons de retraite, les résidences universitaires, les foyers de travailleurs et les résidences autonomie.

Sous-destination de construction « Hébergement hôtelier et touristique »

Cette sous-destination recouvre les constructions destinées à l'hébergement temporaire de courte ou moyenne durée proposant un service commercial.

Sous-destination de construction « Industrie »

Cette sous-destination recouvre les constructions destinées à l'activité extractive et manufacturière du secteur primaire, les constructions destinées à l'activité industrielle du secteur secondaire ainsi que les constructions 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.

Sous-destination de construction « Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés »

Cette sous-destination recouvre les constructions destinées à assurer une mission de service public. Ces constructions peuvent être fermées au public ou ne prévoir qu'un accueil limité 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.

Sous-destination de construction « Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés »

Cette sous-destination recouvre les constructions des équipements collectifs de nature technique ou industrielle, 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.

Sous-destination de construction « Logement »

Cette sous-destination recouvre les constructions destinées au logement principal, secondaire ou occasionnel des ménages à l'exclusion des hébergements couverts par la sous-destination « hébergement », notamment les maisons individuelles et les immeubles collectifs.

Sous-destination de construction « Restauration »

Cette sous-destination recouvre les constructions destinées à la restauration ouverte à la vente directe pour une clientèle commerciale.

Sous-destination de construction « Salles d'art et de spectacles »

Cette sous-destination recouvre les constructions destinées aux activités créatives, artistiques et de spectacle, musées et autres activités culturelles d'intérêt collectif.

Surface de plancher

La surface de plancher de la construction (article R.111-22 du Code de l'urbanisme) est égale à la somme des surfaces de plancher de chaque niveau clos et couvert, calculée à partir du nu intérieur des façades après déduction :

1. Des surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur,
2. Des vides et des trémies afférentes aux escaliers et ascenseurs,
3. Des surfaces de plancher sous une hauteur de plafond inférieure ou égale à 1,80 mètre,
4. Des surfaces de plancher aménagées en vue du stationnement des véhicules motorisés ou non, y compris les rampes d'accès et les aires de manœuvre,
5. Des surfaces de plancher des combles non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial,
6. 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,
7. 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,
8. 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 naturel

Le terrain naturel est celui qui existe dans son état antérieur aux travaux entrepris pour la réalisation du projet de construction et n'ayant fait l'objet d'aucun exhaussement et/ou affouillement.

Unité foncière

Une unité foncière est composée d'une parcelle ou d'un ensemble de parcelles d'un seul tenant appartenant à un même propriétaire, ou groupe de propriétaires, ou à la même indivision.

Voirie

La voirie a pour objet d'assurer la circulation des personnes ou des véhicules dans des conditions normales de sécurité en vue de permettre directement ou indirectement l'accès aux constructions. Elle comporte les aménagements nécessaires à cet effet.

On distingue deux types de voirie : publiques ou privées.

Vocation résidentielle ou mixte

Les zones à vocation résidentielle ou mixte ont vocation à accueillir des projets comportant des logements, pouvant être accompagnés d'une diversité de fonction (équipements, commerces, artisanat...).

Volumes principaux

Tout volume destiné au séjour, au sommeil ou au travail d'une manière continue. S'entend pour les volumes regroupant les usages dominants d'une occupation permanente et excluant les constructions annexes (abri de jardin, piscine, garage, grange...).

Zonage

Le territoire de l'agglomération concerné par le PLUi est découpé en zones. A chaque zone est attribuée une vocation des sols particulière, exprimée par un sigle (ex. : UA, UC,...), faisant référence au règlement écrit.

Remarque : les limites des zones, dans le cas de grandes parcelles ne correspondent pas nécessairement aux limites parcellaires du cadastre.

Zone

Une zone est constituée par l'ensemble des terrains faisant l'objet d'une même vocation et soumis aux mêmes règles (ex. : UA, UC, UP ...).

Zone d'aménagement concerté (ZAC)

Il s'agit d'une zone à l'intérieur de laquelle un aménageur public ou privé est chargé de réaliser l'aménagement de terrains bâtis ou non bâtis, notamment en vue de la réalisation (voir articles L 311 -1 et suivants et articles R 311 -1 du Code de l'urbanisme) :

- de constructions à usage d'habitation, de commerces, d'industrie, de services ;
- d'installations et d'équipements collectifs publics ou privés.