

Département de Saône-et-Loire
PLAN LOCAL D'URBANISME

SANCE



Pièce n°5 : REGLEMENT

Vu pour être annexé à notre délibération en date de ce jour LE MAIRE,	Vu pour être annexé à notre arrêté en date de ce jour LE PREFET,	Pour copie conforme

SOMMAIRE

TITRE I – DISPOSITONS GENERALES	1
TITRE II – DISPOSITONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES	7
CHAPITRE 1 – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB	8
CHAPITRE 2 – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UD	18
CHAPITRE 3 – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UE	28
CHAPITRE 4 – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UL	38
CHAPITRE 5 – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UX	46
TITRE III – DISPOSITONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER	56
CHAPITRE 1 – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AU1	57
CHAPITRE 2 – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AU2	67
CHAPITRE 3 – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AU3	71
CHAPITRE 4 – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AU4	75
TITRE IV – DISPOSITONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES	79
CHAPITRE 1 – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A	80
TITRE V – DISPOSITONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES	
90	
CHAPITRE 1 – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N	91

TITRE I

DISPOSITIONS GENERALES

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

ARTICLE 1 : CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN

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

Il fixe sous réserve du droit des tiers et du respect de toutes autres réglementations en vigueur, les conditions d'utilisation des sols.

ARTICLE 2 : PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT A L'EGARD D'AUTRES LEGISLATIONS ET REGLEMENTATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION ET A L'UTILISATION DES SOLS

Sont et demeurent notamment applicables au territoire communal :

1. Code de l'Urbanisme

Les articles du règlement National d'urbanisme dits d'ordre public dont la liste figure à article R.111-1 du Code de l'Urbanisme et qui demeurent opposables à toute demandes d'occupation du sol et se superposent au présent règlement.

Ces articles traitent de :

- R.111-2 : la sécurité et la salubrité publique,
- R.111-3-2 : la conservation et mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques,
- R.111-4 : les accès sur les voies publiques (sécurité des usagers) et du stationnement,
- R.111-14-2 : le respect des préoccupations d'environnement,
- R.111-15 : le respect de l'action d'aménagement du territoire,
- R.111-21 : le respect du patrimoine urbain, naturel et historique (aspect extérieur, situation, architecture des constructions par rapport au site et à l'environnement.

Les dispositions des articles L.111-7, L.111-9, L.111-10, L.123-6, L.311-2, L.313-2 et R.111-26-2 du Code de l'Urbanisme demeurent applicables et permettent d'opposer, dans certains cas et conditions, le sursis à statuer.

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

Dans le cas contraire, ce sont les dispositions du lotissement plus rigoureuses mais néanmoins compatibles avec celles du P.L.U. qui restent applicables, à moins que les dispositions régissant le lotissement ne soient mises en concordance avec celles du P.L.U. dans les conditions prévues à l'article L.315-4 du Code de l'Urbanisme.

Les servitudes d'utilités publiques, créées en application de législations particulières et instituant une limitation administrative au droit de propriété sont reportées au plan des servitudes d'utilités publiques et recensées sur une liste. Ces deux documents font l'objet des annexes 7 et 8 du présent P.L.U..

2. Législations et réglementations particulières

Les dispositions du présent règlement s'appliquent sans préjudice des prescriptions prévues au titre des législations et réglementations particulières concernant l'occupation ou l'utilisation du sol, et notamment au :

- Code Civil,
- Code général des Collectivités Territoriales
- Code de la Construction et de l'Habitation,
- Code de l'Environnement
- Code Rural et Forestier
- Code de la Santé Publique,
- Code de la Voirie Routière
- Règlement Sanitaire Départemental

ARTICLE 3 : DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONE

ESPECES REMARQUABLES

1. Les zones urbaines auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitre du Titre II et repérées aux plans par les indices correspondants sont :

- la zone UB : zone à caractère central de densité moyenne,
- la zone UD : zone d'habitat mixte,
- la zone UE : zone pavillonnaire, elle comprend :
 - un secteur UEa, où l'assainissement autonome est autorisé,
 - un secteur UEb, où le COS tiendra compte de l'étroitesse des parcelles,
 - un secteur UEc, où des prescriptions particulières visent à protéger le site du Château du Parc,

- la zone UL : zone réservée aux activités sportives, touristiques ou de loisirs. Elle comprend :
 - un secteur ULi où des règles de construction devront être respectées afin de ne pas gêner le libre écoulement des eaux,
 - un secteur ULa où l'assainissement autonome est autorisé,
 - un secteur ULai où l'assainissement autonome est autorisé sous réserve de respecter des règles de construction qui ne devront pas gêner le libre écoulement des eaux
 - la zone UX : zone d'activités industrielles, commerciales et artisanales. Elle comprend :
 - un secteur UXi où des règles de construction devront être respectées afin de ne pas gêner le libre écoulement des eaux,
- 2. Les zones à urbaniser** auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre III et repérées au plan par les indices correspondants sont :
- la zone AU1, zone à urbaniser dès l'approbation du document sous forme d'habitat principalement.
 - la zone AU2, zone à urbaniser en priorité sous forme d'habitat et d'équipements. L'ouverture à l'urbanisation de cette zone est subordonnée à une modification ou à une révision du plan local d'urbanisme
 - les zone AU3 et AU4, zone à urbaniser sur le long terme une fois la zone AU2 aménagée. L'ouverture à l'urbanisation de cette zone est subordonnée à une modification ou à une révision du plan local d'urbanisme
- 3. La zone agricole A** à laquelle s'appliquent les dispositions du titre IV repérée au plan par l'indice correspondant.
- 4. Les zones naturelles** auxquelles s'appliquent les dispositions du titre V repérées au plan par les indices correspondants sont :
- la zone N, zone naturelle protégée, elle comprend :
 - un secteur Nh, qui permet l'aménagement et le changement de destination des bâtiments existants.
 - Un secteur Ne, qui est une zone de protection des captages,
 - Un secteur Ni, dans lequel toute construction est interdite,
 - Un secteur Nei, qui est une zone de protection des captages en zone inondable.

Les plans comportent aussi :

- les terrains classés par ce P.L.U comme EBC (espace boisés classés à conserver ou à créer) auxquels s'appliquent les dispositions de l'article L.130.1 du Code de l'Urbanisme.
- les emplacements réservés aux voies, ouvrages publics, installations d'intérêt général et espaces verts auxquels s'appliquent les dispositions de l'article L.123.17 du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE 4 : TRAVAUX SUR LES BATIMENTS EXISTANTS ET ADAPTATIONS MINEURES

1- Adaptations mineures :

Les dispositions des articles 3 à 13 du règlement de chacune des zones ne peuvent faire l'objet que d'adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions environnantes.

Par adaptation mineure il faut entendre les assouplissements qui peuvent être apportées à certaines règles d'urbanisme sans aboutir à un changement de type d'urbanisation et sans porter atteinte aux droits des tiers. Ces adaptations excluent tout écart important entre la règle et l'autorisation accordée.

Aucune adaptation ne peut être accordée aux articles 1, 2 et 14 du règlement de chaque zone.

2- Travaux sur les bâtiments existants :

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

ARTICLE 5 – RAPPELS ET DISPOSITIONS COMMUNES A TOUTES LES ZONES

L'édification des clôtures est soumise à déclaration conformément aux articles L441.1 et R441.1 et suivant du Code de l'Urbanisme.

Les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévues aux articles L.442.1 et R.442.1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

A l'intérieur des périmètres délimitant les espaces boisés figurés au document graphique par un quadrillage semé de ronds, les dispositions des articles L.130-1 à L.130-3 et R.130-1 à R.130-20 du Code de l'Urbanisme sont applicables. Les demandes de défrichements sont irrecevables dans les espaces boisés classés au titre de l'article L.130.1 du Code de l'Urbanisme et figurant comme tels aux documents graphiques.

Le défrichement des espaces boisés non classés est soumis à autorisation préalable en application des articles L.311-1, L.311-2 et L.312-1 du Code Forestier, en particulier dans les zones auxquelles s'appliquent les dispositions de l'article 13 bis de la loi du 13 décembre 1913 modifiée sur les monuments historiques.

Au terme de la loi du 27 septembre 1941, les découvertes de vestiges archéologiques faites fortuitement à l'occasion de travaux quelconques doivent immédiatement être signalées au Maire de la commune, lequel prévient la Direction régionale des affaires culturelles de Bourgogne – Service Régional de l'archéologie (39, rue Vannerie – 21000 Dijon ; Tél : 03.80.68.50.18 ou 03.80.68.50.20).

Le décret n°2002-89 pris pour application de la loi 2001-44 prévoit que : « les opérations d'aménagement, de construction d'ouvrages ou de travaux qui, en raison de leur localisation, de leur nature, ou de leur importance affectent ou sont susceptibles d'affecter des éléments du patrimoine archéologique ne peuvent être entreprises qu'après accomplissement des mesures de détection et le cas échéant de conservation ou de sauvegarde par l'étude scientifique ... » (art.1)

Conformément à l'article 5 du même décret, « ... les autorités compétentes pour autoriser les aménagements, ouvrages ou travaux ... peuvent décider de saisir le préfet de région en se fondant sur les éléments de localisation du patrimoine archéologique dont elles ont confiance ».

Enfin dès son approbation le P.L.U. ouvre droit à l'instauration par la commune d'un Droit de Préemption Urbain sur les zones U et AU.