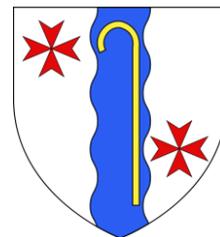


Berthet Liogier Caulfuty

urbanistes - ingénieurs VRD - géomètres-experts
paysagistes - environnementalistes
experts en économie immobilière et foncière

CRÉATEURS DE LIBERTÉ, DEPUIS 1956



Saint-Philibert

Modification du PLU n°3

Dossier de notification aux personnes publiques associées et d'enquête publique

Septembre 2021

2. Additif au règlement (extraits avant/après modification)

Plan Local d'Urbanisme de SAINT-PHILIBERT

<p>Vu pour être annexé à mon arrêté du 28 juin 2021</p> <p>Le Maire,</p>	<p>PLU approuvé le : 14.04.2004 Modification n°1 approuvée le : 12.01.2006 Modification n°2 approuvée le : 03.05.2010 Modification n°3 approuvée le :</p>	
--	---	--

BERTHET LIOGIER CAULFUTY

11, avenue de Chambolland BP 90042 - 21702 NUITS-SAINT-GEORGES cedex
Tél : 03 80 61 06 19 - Fax : 03 80 61 39 01 - blc.contact@blc-ge.com

Seules les parties modifiées sont reportées, à savoir :

- l'article 3 des dispositions générales
- l'article 9 du règlement de la zone UB
- l'article 9 du règlement de la zone AU
- le règlement de la zone A.

Les éléments supprimés apparaissent en **barré rouge**, les éléments ajoutés en **vert**.

TITRE 1 - DISPOSITIONS GENERALES

ARTICLE 3 - DENOMINATION DES ZONES - ESPACES BOISES CLASSES - EMPLACEMENTS RESERVES

3.1 - Le territoire couvert par le Plan Local d'urbanisme est divisé en Zones qui peuvent comprendre des secteurs :

3.1.1 - Zones Urbaines

UA - Zone d'habitat correspondant au centre ancien

UB - Zone d'habitat discontinu correspondant aux extensions récentes

3.1.2- Zones ayant vocation à être urbanisées

1AU - Zone d'urbanisation susceptible de démarrer immédiatement compte tenu des équipements disponibles à proximité immédiate. Les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes conformément aux directives du projet d'aménagement et de développement durable et du règlement.

2AU – Zone d'urbanisation plus lointaine subordonnée à une modification ou une révision du plan local d'urbanisme.

3.1.3 Zones à protéger

A - Zone réservée à l'exploitation des richesses naturelles (agriculture)

La zone comprend un sous-secteur Ae dédié aux équipements publics.

N - Zone naturelle et forestière.

Ces diverses zones figurent sur les documents graphiques. Certaines comportent des secteurs spécifiques.

Figurent également sur le plan de zonage :

- les espaces boisés classés
- les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics et aux installations d'intérêt général.

UB

ARTICLE UB 9 - EMPRISE AU SOL

Le coefficient d'emprise au sol exprime un rapport entre la superficie du terrain et l'emprise de la construction définie par la projection au sol de tous points du bâtiment.

Le coefficient d'emprise au sol maximum est fixé à ~~0,25~~ 0,30 pour les habitations, sans compter les bâtiments annexes isolés (garage, abris à bois,...) d'une superficie inférieure à 25 m² et d'une hauteur < à 4,40 m au faîtage.

1AU

ARTICLE 1AU 9 - EMPRISE AU SOL

Le coefficient d'emprise au sol exprime un rapport entre la superficie du terrain et l'emprise de la construction définie par la projection au sol de tous points du bâtiment.

Le coefficient d'emprise au sol maximum est fixé à ~~0,25~~ 0,30 pour les habitations.

A

CARACTERE DE LA ZONE

La destination principale de la zone A est la mise en valeur et la protection des ressources de l'espace naturel. L'agriculture y est l'activité dominante.

La zone comprend un sous-secteur Ae dédié aux équipements publics.

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

Rappels :

1 - Sont soumis à autorisation

- a - L'édification de clôtures autres que celles liées à des activités agricoles
- b- Les installations et travaux divers conformément aux articles R 442.1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE A 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites toutes occupations et utilisations du sol non visées à l'article 2 ci-après.

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

En zone A, hors secteur Ae :

- 1- Les constructions à usage agricole directement liées et strictement nécessaires à l'exploitation agricole.
- 2- Les constructions à usage d'habitation directement liées et nécessaires à l'activité de l'exploitation agricole à condition d'être implantés à proximité immédiate des sièges d'exploitation.
- 3- La reconstruction à l'identique après sinistre sans création de logement.
- 4- L'aménagement et l'extension mesurée des constructions d'habitation existantes, autres qu'agricoles, dans la limite maximale de 20 % de la SHON initiale avant extension et sous réserve qu'ils n'aient pas pour objet un changement de destination contraire au statut de la zone.
- 5- Les équipements d'infrastructure et les constructions et ouvrages liés à ces équipements.
- 6- Les affouillements et exhaussements du sol dans la mesure où ils sont nécessaires à des constructions ou à des aménagements compatibles avec la vocation de la zone.
- 7- Les équipements d'infrastructure à condition de tenir compte de la qualité paysagère de la commune.

En secteur Ae, seuls sont autorisés :

- 1- Les équipements d'infrastructure et de superstructure nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif, les aménagements, installations et ouvrages qui leur sont liés, à condition de tenir compte de la qualité paysagère de la commune.
- 2- Les affouillements et exhaussements du sol nécessaires aux constructions et aménagements autorisés.

SECTION 2 - CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE A 3 - ACCES ET VOIRIE

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

Tout terrain enclavé est inconstructible, à moins que son propriétaire obtienne une voie de desserte sur les fonds de ses voisins dans les conditions fixées par l'article 682 modifié du Code Civil.

ARTICLE A 4 - DESSERTE EN EAU ET ASSAINISSEMENT

1 - Eau

~~Toute construction qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristique suffisante, et conforme à la réglementation en vigueur.~~

Un branchement éventuel au réseau d'eau potable ne sera envisageable que si le réseau existe déjà à proximité ; la Communauté de communes ne procédera à aucune extension de réseau dans la zone.

En cas de raccordement d'une construction ou installation au réseau d'eau potable, celui-ci doit se faire au réseau public de distribution d'eau potable, être de caractéristique suffisante, et conforme à la réglementation en vigueur.

2 – Assainissement des eaux usées

Sauf prescription particulière du zonage d'assainissement établi suivant les prescriptions de la loi sur l'eau, un dispositif d'assainissement individuel doit être réalisé conformément à la législation en vigueur.

3 – Assainissement des eaux pluviales

Les eaux pluviales doivent être récupérées et absorbées par le terrain, si la perméabilité est suffisante.

En cas d'impossibilité d'infiltration, tout projet mettra en œuvre une récupération, une rétention et une régulation des eaux pluviales ; le rejet des eaux pluviales s'effectuera vers le milieu dédié.

Si des usages de l'eau pluviale impliquent un rejet vers le réseau d'eaux usées, une déclaration au service Assainissement et un comptage des volumes rejetés sont obligatoires.

ARTICLE A 5 - CARACTERISTIQUE DES TERRAINS

Néant.

ARTICLE A 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES

Les constructions doivent être implantées en retrait par rapport aux voies d'une distance minimum de 8 mètres de l'alignement des voies.

ARTICLE A 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

- 1 – Les constructions doivent s’implanter à 4 mètres des limites de propriété.
- 2 - Toutefois, les constructions de bâtiments joignant la limite parcellaire est autorisée pour des constructions de faible importance dont la hauteur n’excède pas 3,20 mètres.
- 3 – Toutefois, en secteur Ae, les constructions doivent s’implanter à 8 m des limites de la zone UA.

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

Sans disposition particulière.

ARTICLE A 9 - EMPRISE AU SOL

~~Le coefficient d’emprise au sol n’est pas fixé.~~

En secteur Ae, le coefficient d’emprise au sol maximum est fixé à 0,30.

ARTICLE A 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant avant les travaux d’exhaussement ou d’affouillement nécessaires pour la réalisation du projet jusqu’au faîtage (ou l’acrotère).

En-dehors du secteur Ae, la hauteur des constructions ne doit pas dépasser 15 mètres (9 m pour les constructions d’habitation).

En secteur Ae, la hauteur des constructions ne doit pas dépasser 7 mètres au faîtage et 4 mètres à l’acrotère

ARTICLE A 11 - ASPECT EXTERIEUR - CLOTURES

- L’emploi à nu, en parement extérieurs, de matériaux normalement conçus pour être recouverts d’un enduit ou d’un autre type de revêtement est interdit.
- Les teintes des enduits et des menuiseries doivent être en harmonie avec leur environnement. Le blanc pur est interdit.
- En secteur Ae, les toitures terrasses sont autorisées.

ARTICLE A 12 - OBLIGATION DE REALISER DES AIRES DE STATIONNEMENT

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

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

En cas de construction à usage d’activités susceptibles d’entraîner des nuisances visuelles, des plantations d’accompagnement pourront être imposées sur les marges d’isolement par rapport aux limites séparatives pour former écran. Le choix d’essences locales est recommandé.

SECTION 3 - POSSIBILITE MAXIMUM D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE A 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Sans objet.
