Commune d'ARCEAU

Plan Local d'Urbanisme

Historique du PLU :

- PLU approuvé par DCM du 07/02/2006
- Modification de droit commun n°1 prescrite par délibération du Conseil Municipal en date du 29/01/2013
- Modification de droit commun n°2 approuvée par DCM du 04/12/2017
- Modification de droit commun n°1 approuvée par délibération du Conseil Municipal en date du 26/03/2019

VISA
Bruno BETHENOD, Maire
DATE :
26 MARS 2019

Modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme

Règlement du PLU

PRÉFECTURE DE LA RÉGION BOURGOGNE - FRANCHE-COMTÉ
PRÉFECTURE DE LA CÔTE-D'OR
Déposé le :
03 AVR. 2019

Pièce 3

Dossier d'approbation

DORGAT
Votre acteur territorial

Droit Développement et ORGAnisation des Territoires

Tel : 03.80.73.05.90
Mail : dorgat@dorgat.fr
@ : www.dorgat.fr

COMMUNE D'ARCEAU

(21310)

PLAN LOCAL D'URBANISME

MODIFICATION N°1

REGLEMENT

TITRE I - DISPOSITIONS GENERALES

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

Le présent règlement s'applique à la totalité du territoire communal d'ARCEAU, représenté sur les divers plans de zonage.

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

Sont et demeurent notamment applicables au territoire communal :

1°- Les articles L 111-9, L 111-10, L 421-4, R 111-1, R 111-2, R 111-3-2, R 111-4, R 111-14-2 et R 111-21 du code de l'urbanisme.

2°- Les servitudes d'utilité publique existantes ou à créer, s'appliquant sur le territoire communal concerné.

3°- Les articles 675 à 680 du Code civil du code civil

ARTICLE 3 : DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le règlement du Plan Local d'Urbanisme d'ARCEAU délimite les zones urbaines, les zones à urbaniser, les zones agricoles et les zones naturelles et forestières :

ZONES URBAINES, DITES « ZONES U » :

- zone UA, zone à dominante d'habitat, couvrant le bâti ancien, comportant un secteur UAc réservé essentiellement aux commerces et aux services.

- zone UD, zone à faible densité où prédomine les maisons individuelles comportant un secteur Uda d'intégration paysagère.

- zone UF, zone réservée aux activités économiques peu nuisantes.

ZONES A URBANISER, DITES « ZONES AU » :

Zone AU, zone à urbaniser dont :

- AU à vocation notamment d'habitat (prolongement UD et UA),
- AU-F à vocation notamment d'activité (prolongement UF),
- AU-L à vocation notamment de loisirs.
- AU-LC à vocation de loisirs après exploitation des gravières
- AU-Lp à vocation de loisirs protégée

ZONES AGRICOLES, DITES « ZONES A » :

La **zone A**, zone de protection de terres agricoles, comprend :

- un « secteur Ab » dans lequel l'implantation de bâtiment agricole est interdite,
- un « secteur Ac » affecté au développement du château
- un « secteur Ad » affecté aux équipements publics.

ZONES NATURELLES ET FORESTIERES, DITES « ZONES N » :

La **zone N**, zone de protection des milieux naturels et des forêts, comprend :

- un « secteur Na » permettant le développement modéré de l'orangerie
- un « secteur Nc » permettant le développement modéré du château d'Arcelot

NB : L'ensemble de ces zones et secteurs peuvent être concernés partiellement par des risques d'inondation signalés sur les plans de zonage par un indice « i ».

ARTICLE 4 : ADAPTATIONS MINEURES - IMMEUBLES BATIS EXISTANTS – EQUIPEMENTS TECHNIQUES

1°- "Les règles et servitudes définies par un plan local d'urbanisme ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation, à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes" (article L 123-1 al. 22 du Code de l'Urbanisme).

Ces adaptations mineures doivent être motivées, ne peuvent porter que sur les articles 3 à 13 de chaque règlement de zone et sont exclusives de tout écart important entre la règle et l'autorisation accordée.

2°- "Lorsque par son gabarit ou son implantation, un immeuble bâti existant, n'est pas conforme aux prescriptions" (règles édictées par le présent règlement) "le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de l'implantation ou du gabarit de cet immeuble avec ces prescriptions, ou pour des travaux qui sont sans effet sur l'implantation ou le gabarit de l'immeuble" (article R 111-19 du Code de l'Urbanisme).

3°- Les équipements techniques (transformateurs électriques, abris bus, etc.) pourront être implantés à des reculs différents de ceux prévus aux articles 6 et 7 des règlements de zones, pour répondre au mieux aux besoins des services publics.

4°- La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit par un sinistre est autorisée nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, dès lors qu'il a été régulièrement édifié.

ARTICLE 5 : RAPPELS

- L'édification des clôtures est soumise à déclaration.
- Les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles R. 442-1 et suivants du code de l'urbanisme.
- Les espaces boisés classés à conserver ou à créer sont soumis aux dispositions des articles L.. 130-1 à L. 130-5 et R. 130-1 du code de l'urbanisme.
- Le long des voies classées bruyantes, il sera fait application des dispositions des arrêtés préfectoraux du 10 janvier 2000 (voir annexe du plan local d'urbanisme).

ARTICLE 6 : INTERPRETATIONS DES REGLES DU REGLEMENT

Pour l'ensemble du présent règlement, sauf en secteur Na et Nc, il est indiqué que les dispositions imposées à l'article 6 de chaque zone ne s'appliquent pas par rapport aux cheminements piétons même ouverts à la circulation publique, pour lesquels les règles de l'article 7 sont à prendre en compte.

De même, le terme annexe utilisé dans l'ensemble du règlement doit s'entendre comme « une construction secondaire, de dimensions réduites et inférieures à la construction principale, qui apporte un complément aux fonctionnalités de la construction principale. Elle doit être implantée selon un éloignement restreint entre les deux constructions afin de marquer un lien d'usage. Elle peut être accolée ou non à la construction principale avec qui elle entretient un lien fonctionnel et doit être située sur la même unité foncière que la construction principale».

TITRE 2 – ZONES U

ZONE UA

DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES APPLICABLES

CARACTERE DE LA ZONE UA

La zone UA couvre les centres anciens d'ARCEAU, d'ARCELOT et de FOUCHANGES.

C'est une zone au bâti relativement structuré le long des voies réservée principalement à l'habitat et aux activités qui en sont le complément naturel.

Elle comprend un secteur UA-C réservé essentiellement à l'accueil de commerces, de services, de bureaux, d'équipements collectifs, et à l'habitat lié à ces activités.

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

Toutes occupation et utilisation du sol non interdite ou non soumise à des conditions particulières aux articles 1 et 2, est admise.

ARTICLE UA 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

- les nouveaux sièges d'exploitation agricole,
- les activités industrielles,
- le camping et le caravaning,
- les dépôts de vieux matériaux,
- les carrières,
- les entrepôts commerciaux,
- dans la seule zone UA-C, l'habitat à l'exception de celui visé à l'article UA-2.

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

- dans la seule zone UA-C, l'habitat n'est admis que s'il est strictement lié à la surveillance et au gardiennage des activités admises,
- dans toutes les zones UA, les affouillements et exhaussements de sol ne sont admis que s'ils sont nécessaires aux opérations autorisées dans la zone.

Rappel : Cependant, toutes les occupations et utilisations du sol restent soumises entre autres dispositions prévues à l'article R 111-1 du Code de l'Urbanisme, à celles de l'article R 111-2, notamment dans les secteurs exposés à d'éventuels risque d'inondation, indicés « i ».

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UA 3 - ACCES ET VOIRIE

1 - ACCES

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

Tout terrain enclavé qui ne pourra obtenir un accès conforme à celui exigé ci-dessus, au travers des fonds voisins, sera inconstructible.

Le nombre d'accès, pour l'ensemble des places de stationnement couvertes ou non, sera limité à un par propriété, sauf nécessité reconnue en raison de l'importance du programme ou de considérations de sécurité.

Rappel : L'article R 111-4 du Code de l'Urbanisme est applicable.

2 - VOIRIE

Toute construction ou occupation du sol doit être desservie par une voirie suffisante.

Celle-ci doit avoir des caractéristiques techniques et dimensionnelles adaptées aux usages qu'elle supporte, aux opérations qu'elle dessert et au fonctionnement des services publics.

Les voies en impasse doivent être aménagées à leur extrémité pour permettre le retournement des véhicules, et notamment de ceux des services publics, tels qu'incendie, collecte des ordures ménagères, etc...

Le cheminement piéton doit être assuré en toute sécurité, conformément aux normes en vigueur.

ARTICLE UA 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 - EAU POTABLE

Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

2 - ASSAINISSEMENT

Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau public d'assainissement.

En l'absence de ce réseau, un dispositif d'assainissement individuel conforme à la réglementation en vigueur doit être réalisé.

3 - EAUX PLUVIALES

Les eaux pluviales seront recueillies et infiltrées sur le terrain autant que possible.

4 - ELECTRICITE, TELEPHONE ET TELEDIFFUSION

Les réseaux et branchements nouveaux doivent être réalisés en souterrain.

Rappel :Toutefois, pour l'application des dispositions des paragraphes 1, 2, 3 et 4, si compte tenu de la destination de la construction projetée, les réseaux publics ne sont pas de capacité suffisante, le permis de construire pourra être refusé ou être soumis à des prescriptions spéciales permettant de pallier l'insuffisance des réseaux.
De même, les dispositions de l'article L 421-5 du Code de l'Urbanisme, notamment, sont applicables.

ARTICLE UA 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Il n'est pas imposé de caractéristique particulière pour qu'un terrain soit constructible.

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

PRINCIPE :

Conformément aux dispositions générales du règlement, les constructions s'implanteront en recul d'au moins 2 m. par rapport aux voies et emprises publiques ouvertes à la circulation générale.

EXCEPTIONS :

a) Lorsqu'il existe un alignement de fait des façades, et dans un souci de perspective monumentale, les constructions s'implanteront à cet alignement, sous réserve des cas visés au « b) » ci-après.

b) Dans le cas de circonstances particulières (angle de rue, virage accentué, croisement de voies, pentes etc.), et pour des motifs de sécurité, ou/et de perspectives monumentales, il pourra être imposé un recul différent du principe ci-dessus pour l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques.

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

PRINCIPE :

Les constructions pourront s'implanter soit en limite, soit respecter un recul minimum de 4 m par rapport aux limites séparatives en tout point du bâtiment.

EXCEPTION :

Dans le cas de bâtiments préexistants à l'approbation du PLU implantés différemment du principe ci-dessus, la construction de bâtiments en prolongement de ceux-ci peut être autorisée dans le but d'une meilleure intégration architecturale.

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

PRINCIPE :

Les constructions seront soit jointives ou accolées, soit elles respecteront un recul minimum de 4 m. les unes par rapport aux autres.

EXCEPTION :

Dans le cas de bâtiments préexistants à l'approbation du PLU implantés différemment du principe ci-dessus, la construction de bâtiments en prolongement de ceux-ci peut être autorisée dans le but d'une meilleure intégration architecturale.

ARTICLE UA 9 - EMPRISE AU SOL

PRINCIPE :

Il n'est pas imposé de coefficient d'emprise au sol.

EXCEPTION :

Il est appliqué un coefficient d'emprise au sol de 0,20 aux terrains provenant ou non d'une division (lotissement, permis groupé, division visée à l'article R. 315-54 du Code de l'Urbanisme, etc.), d'une superficie inférieure à 600 m².

Cette exception ne s'applique pas aux extensions des bâtiments préexistants à l'approbation du PLU, dont le terrain d'assiette présente une superficie inférieure à 600 m².

Cette exception vise à maintenir le caractère assez aéré du bâti actuel.

ARTICLE UA 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

PRINCIPE :

La hauteur des constructions et installations admises ne devra excéder ni un nombre de niveaux supérieurs à R + 1, avec possibilité d'un niveau supplémentaire sous combles, ni une hauteur de 6 m à l'égout du toit par rapport au sol naturel à l'aplomb de tout point de cet égout.

Les constructions implantées en limite d'un cheminement piétonnier (ouvert ou non à la circulation publique) devront être inférieure à une hauteur de 3.2 mètres à la sablière.

EXCEPTION :

Pour les bâtiments préexistants à l'approbation du PLU, dépassant les maximas fixés ci-dessus, les extensions et agrandissements pourront, pour des motifs de qualité architecturale et d'insertion paysagère, excéder lesdits maximas, sans dépasser les hauteurs constatées desdits bâtiments.

ARTICLE UA 11 - ASPECT EXTERIEUR

Les dispositions de l'article R 111-21 du Code de l'Urbanisme sont applicables :

"Le permis de construire peut-être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, au site, au paysage naturel ou urbain, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales."
Pour apprécier une bonne intégration dans le paysage bâti environnant et dans le site, seront notamment prises en compte les principales caractéristiques suivantes :

- Caractéristiques liées à la typologie des maisons-fermes, qui constituent le bâti ancien le plus présent :
  - Volumétrie allongée ; en cas de pluralité de bâtiments, leur organisation s'articule autour d'une cour ;
  - Toiture à 2 pans dominants, présentant une pente de l'ordre de 45° pour les bâtiments principaux, utilisant la tuile plate de ton rouge-brun nuancé, et comportant peu d'ouvertures traitées en lucarnes ;
  - Rez-de-chaussée adapté au plus près du sol naturel, évitant tout talus artificiel ;
  - Façades et ouvertures utilisant des matériaux traditionnels (pierres d'encadrement, enduits dans le ton de la pierre locale.
- Par exception, pour les bâtiments de caractère monumental, on prendra en compte leurs caractéristiques propres, aux fins de préserver leur identité.

ARTICLE UA 12 - STATIONNEMENT

PRINCIPE :

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations admises doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation générale.

Le stationnement devra être assuré sur le terrain d'assiette de la construction ou de l'installation.

En toute hypothèse, les zones de manœuvre doivent être indépendantes des voies

publiques et respecter les règles d'accès fixées à l'article 3 ci-dessus.

MODALITES DE MISE EN ŒUVRE :

1 –Pour déterminer les places de stationnement des catégories suivantes, il sera exigé au minima :

a) Pour les constructions à usage d'habitation, une place de stationnement par tranche de 40 m² de surface de plancher créée, chaque tranche commencée étant prise en compte.

b) Pour les constructions à usage de bureau ou de services publics et privés, ainsi que pour les hôtels et restaurants, une place de stationnement par tranche de 40 m² de surface de plancher créée, chaque tranche commencée étant prise en compte.

c) Pour les constructions à usage d'artisanat, une place de stationnement par tranche de 50 m² de surface de plancher créée, chaque tranche commencée étant prise en compte.

d) Pour les constructions à usage commercial, autres qu'hôtels et restaurants, une place de stationnement par tranche de 50 m² de surface de plancher de vente créée, chaque tranche commencée étant prise en compte.

EXCEPTIONS :

a) L'article R 123-21 du code de l'urbanisme s'applique pour les logements sociaux.

b) En cas de réhabilitation ou restauration du volume existant, sans création de niveaux supplémentaires, ou en cas de faible extension du volume existant, et si le terrain d'assiette avant travaux est insuffisant, les exigences minimales fixées ci-dessus pourront être écartées aux fins de faciliter la réhabilitation du patrimoine et d'éviter de défigurer les façades sur rue par l'implantation d'entrées de garages.

2 – Il sera exigé pour le moins la plantation d'un arbre adapté au sol et au milieu urbain pour 4 places extérieures de stationnement créées.

ARTICLE UA 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES

Définition :

Par espaces libres, il doit être entendu les espaces non occupés par des constructions ou installations admises, et non utilisés par du stationnement et des circulations automobiles, ou autres utilisations autorisées.

Ces espaces seront plantés et correctement entretenus.

Les plantations seront de préférence d'essences locales ou adaptées au climat.

Les terrains dont la superficie est égale ou supérieure à 600 m² devront conserver au moins 40 % d'espaces libres, ces espaces libres devant être plantés d'arbres de hautes tiges ou de moyennes tiges, adaptés au sol et au paysage.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'UTILISATION DU SOL

ARTICLE UA 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation du sol.

ZONE UD

DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES APPLICABLES

CARACTERE DE LA ZONE UD

La zone UD est une zone peu dense réservée principalement à l'habitat.

Elle comprend un secteur UDa, où le coefficient d'emprise au sol est limité, pour faciliter l'intégration paysagère.

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

Toute occupation et utilisation du sol non interdite ou non soumise à des conditions particulières aux articles 1 et 2, est admise.

ARTICLE UD 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites toutes les occupations et utilisations autres que l'habitat et ses annexes, à l'exception de celles soumises à des conditions particulières à l'article UD 2.

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

Sont admis :

- les constructions ou installations à usage de bureaux, de services, sous la double condition, d'une part d'être intégrées dans un bâtiment d'habitation, et d'autre part, que la surface de plancher affectée aux bureaux et services n'excède ni 150 m^2 au total de la surface de plancher dudit bâtiment, ni 70 % de la surface de plancher affectée destinée à l'habitation, dans le même bâtiment,

- les affouillements et exhaussements de sol dans la mesure où ils sont nécessaires aux opérations autorisées dans la zone.

Rappel : Cependant, toutes les occupations et utilisations du sol restent soumises entre autres dispositions prévues à l'article R 111-1 du Code de l'Urbanisme, à celles de l'article R 111-2, notamment dans les secteurs exposés à d'éventuels risque d'inondation, indicés « i ».

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UD 3 - ACCES ET VOIRIE

1 - ACCES

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

Tout terrain enclavé qui ne pourra obtenir un accès conforme à celui exigé ci-dessus, au travers des fonds voisins, sera inconstructible.

Les accès automobiles sur les chemins ruraux, non aménagés en rue, sont interdits.

Rappel : L'article R 111-4 du Code de l'Urbanisme est applicable.

2 - VOIRIE

Toute construction ou occupation du sol doit être desservie par une voirie suffisante.

Celle-ci doit avoir des caractéristiques techniques et dimensionnelles adaptées aux usages qu'elle supporte, aux opérations qu'elle dessert et au fonctionnement des services publics.

Les voies en impasse doivent être aménagées à leur extrémité pour permettre le retournement des véhicules, et notamment de ceux des services publics, tels qu'incendie, collecte des ordures ménagères, etc...

Le cheminement piéton doit être assuré en toute sécurité, conformément aux normes en vigueur.

ARTICLE UD 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 - EAU POTABLE

Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

2 - ASSAINISSEMENT

Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau public d'assainissement.

En l'absence de ce réseau, un dispositif d'assainissement individuel conforme à la réglementation en vigueur doit être réalisé.

3 - EAUX PLUVIALES

Les eaux pluviales seront recueillies et infiltrées sur le terrain autant que possible.

4 - ELECTRICITE, TELEPHONE ET TELEDIFFUSION

Les réseaux et branchements nouveaux doivent être réalisés en souterrain.

Rappel :Toutefois, pour l'application des dispositions des paragraphes 1, 2, 3 et 4, si compte tenu de la destination de la construction projetée, les réseaux publics ne sont pas de capacité suffisante, le permis de construire pourra être refusé ou être soumis à des prescriptions spéciales permettant de pallier l'insuffisance des réseaux. De même, les dispositions de l'article L 421-5 du Code de l'Urbanisme, notamment, sont applicables.

ARTICLE UD 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Il n'est pas imposé de prescription particulière.

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

PRINCIPE :
Conformément aux dispositions générales du règlement, Les constructions et installations admises devront respecter un recul minimal de 4 m par rapport aux voies et emprises publiques.

Toutefois les constructions à usage de stationnement devront respecter un recul d'au moins 5m au droit des entrées de garage par rapport à l'alignement.

EXCEPTION :
Les annexes peuvent être admises à l'alignement des voies.

Dans le cas d'annexes présentant une ouverture sur la façade implantée en alignement, la hauteur mesurée à l'appui de l'assise de l'ouverture, à partir du niveau du terrain naturel avant travaux, doit être supérieure ou égale à 1.5m.

Dans le cas de circonstances particulières (angle de rue, virage accentué, croisement de voies pentes, etc..), et pour des motifs de sécurité, ou/et de perspectives monumentales, il pourra être imposé un recul différent du principe ci-dessus pour l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques.

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

PRINCIPE :
Les constructions devront respecter un recul minimum de 4 m par rapport aux limites séparatives en tout point du bâtiment.

EXCEPTION :
Les annexes pourront s'implanter à un recul minimal de 2 m des limites séparatives.
Toutefois celles édifiées à l'alignement du domaine public pourront s'implanter en limite séparative latérale donnant sur cette voie publique dans la limite d'une annexe par tènement. Dans ce cas la hauteur en tout point du bâtiment, mesurée par rapport au terrain naturel, est limitée à 3.2m et la longueur sur limite ne doit pas excéder 7 mètres linéaires.

Dans le cas de bâtiments préexistants à l'approbation du PLU implantés différemment du principe ci-dessus, la construction de bâtiments en prolongement de ceux-ci peut être autorisée dans le but d'une meilleure intégration architecturale.

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

PRINCIPE :
Les constructions seront soit jointives ou accolées, soit elles seront en recul minimum de 4 m les unes par rapport aux autres.

EXCEPTION :
Une distance moindre pourra être acceptée pour un motif de bonne intégration paysagère et architecturale :

- Pour les garages,
- Pour les abris de jardin et petits bâtiments annexes inférieurs à 20 m² d'emprise au sol,
- Pour les piscines.

ARTICLE UD 9 - EMPRISE AU SOL

Le coefficient d'emprise au sol de l'ensemble des constructions est au maximum de 0,30 par rapport à la surface du terrain.

Dans le secteur Uda, le coefficient d'emprise au sol est limité à 0,20 maximum par rapport à la surface du terrain.

ARTICLE UD 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

PRINCIPE :
La hauteur des constructions et installations admises ne devra excéder ni un nombre de niveaux supérieurs à R + 1, avec possibilité d'un niveau supplémentaire sous combles, ni une hauteur de 6 m à l'égout du toit en tout point par rapport au terrain naturel à l'aplomb de ce point.

EXCEPTION :
Pour les annexes visées à l'article UD 6, implantées à l'alignement, leur hauteur maximale sur l'alignement est de 3.2 m. en tout point par rapport au terrain naturel à l'aplomb de ce point.

ARTICLE UD 11 - ASPECT EXTERIEUR

Les dispositions de l'article R 111-21 du Code de l'Urbanisme sont applicables :

"Le permis de construire peut-être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier

ou à modifier sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, au site, au paysage naturel ou urbain, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales."

Pour une bonne intégration dans le paysage bâti environnant et dans le site, seront notamment prises en compte les caractéristiques suivantes :

- Toitures pentues (traditionnelles, à la mansard, etc...) utilisant de préférence la tuile plate de ton rouge-brun nuancé.
- Les toitures terrasses ne constituant pas un lieu de vie
- Adaptation au sol, sans création de talus artificiels, le rez-de-chaussée étant situé au plus près du sol naturel ;
- Clôtures sur voie en harmonie avec le voisinage pour constituer une ambiance de rue, soit minérale, soit végétale, d'une hauteur maximale de 2 mètres.

ARTICLE UD 12 - STATIONNEMENT

PRINCIPE :

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations admises doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation générale.

Le stationnement devra être assuré sur le terrain d'assiette de la construction ou de l'installation, ou intégré à ces dernières.

En toute hypothèse, les zones de manœuvre doivent être indépendantes des voies publiques.

MODALITES DE MISE EN ŒUVRE :

Il sera exigé au minima une place de stationnement par tranche de 60 m² de surface de plancher créée à vocation d'habitat, chaque tranche commencée étant prise en compte.

NB : selon les besoins estimés, des places complémentaires pourront être exigées.

EXCEPTIONS :

a) L'article R 123-21 du code de l'urbanisme s'applique pour les logements sociaux.

b) En cas de réhabilitation ou restauration du volume existant, sans création de niveaux ou de surface de plancher supplémentaires, ou en cas de faible extension du volume existant, et si le terrain d'assiette avant travaux est insuffisant, les exigences minimales fixées ci-dessus pourront être écartées aux fins de faciliter la réhabilitation du patrimoine et d'éviter de défigurer les façades sur rue par l'implantation d'entrées de garages.

2 –Il sera exigé pour le moins la plantation d'un arbre adapté au sol et au milieu urbain pour 4 places extérieures de stationnement créées.

ARTICLE UD 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES

Définition :

Par espaces libres, il doit être entendu les espaces non occupés par des constructions ou installations admises, et non utilisés par du stationnement et des circulations automobiles, ou autres utilisations autorisées.

Ces espaces seront plantés et correctement entretenus.

Les plantations seront de préférence d'essences locales ou adaptées au climat.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'UTILISATION DU SOL

ARTICLE UD 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation du sol en UD.

ZONE UF

DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES APPLICABLES

CARACTERE DE LA ZONE UF

La zone UF est une zone réservée à l'accueil d'activités économiques peu nuisantes.

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

Toute occupation et utilisation du sol non interdite ou non soumise à des conditions particulières aux articles 1 et 2, est admise.

ARTICLE UF 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol à usage :

- d'habitat
- d'activité agricole,
- de carrière,
- d'affouillement

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

Sont admis :

- les installations classées pour la protection de l'environnement uniquement si elles sont soumises à déclaration,

- les exhaussements de sol dans la mesure où ils sont nécessaires aux opérations autorisées dans la zone,

- les logements de gardiennage nécessaires à l'activité économique dans la limite :
  - d'un logement au plus par tènement
  - d'une surface de plancher limitée à 30m²
  - sous réserve d'être intégré ou superposé au bâtiment d'activité

- les constructions et installations non interdites à l'article UF-1 aux conditions suivantes :

  - elles ne comportent pas de sous-sol,
  - que le niveau le plus bas du rez-de-chaussée soit supérieur ou égal au niveau de référence des plus hautes eaux connues,

- elles sont implantées en dehors du périmètre de protection rapprochée du puits de captage dans l'attente d'un raccordement au réseau public d'égout.
- Au sein des secteurs UFi que les clôtures respectent un principe de transparence hydraulique, et que la pente des talus des exhaussements soit limitée à 30%.

Rappel : Cependant, toutes les occupations et utilisations du sol restent soumises entre autres dispositions prévues à l'article R 111-1 du Code de l'Urbanisme, à celles de l'article R 111-2

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UF 3 - ACCES ET VOIRIE

1 - ACCES

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

Tout terrain enclavé qui ne pourra obtenir un accès conforme à celui exigé ci-dessus, au travers des fonds voisins, sera inconstructible.

Tout accès direct sur la RD 960 est interdit.

Rappel : L'article R 111-4 du Code de l'Urbanisme est applicable.

2 - VOIRIE

Toute construction ou occupation du sol doit être desservie par une voirie suffisante.

Celle-ci doit avoir des caractéristiques techniques et dimensionnelles adaptées aux usages qu'elle supporte, aux opérations qu'elle dessert et au fonctionnement des services publics.

Les voies en impasse doivent être aménagées à leur extrémité pour permettre le retournement des véhicules, et notamment de ceux des services publics, tels qu'incendie, collecte des ordures ménagères, etc...

Le cheminement piéton doit être assuré en toute sécurité, conformément aux normes en vigueur.

ARTICLE UF 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 - EAU POTABLE

Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

2 - ASSAINISSEMENT

Toute construction ou installation doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines en séparatif raccordées au réseau public d'assainissement.

Les eaux résiduaires industrielles devront être rendues compatibles, par prétraitement, avec les caractéristiques du réseau public.

3 - EAUX PLUVIALES

Les eaux pluviales seront recueillies et infiltrées sur le terrain autant que possible.

Les eaux des aires imperméabilisées de stationnement et de circulation seront retenues sur le terrain par tout dispositif de stockage approprié, pour une rétention d'un temps suffisant, à moins d'un dispositif de rétention existant pour la zone.

Le rejet des eaux pluviales dans les réseaux publics pluviaux ou dans la nature peut être soumis préalablement à un dispositif de décantation, et de dégraissage, si besoin est.

4 - ELECTRICITE, TELEPHONE ET TELEDIFFUSION

Les réseaux et branchements devront être réalisés en souterrain.

Rappel :

Toutefois, pour l'application des dispositions des paragraphes 1, 2, 3 et 4, si compte tenu de la destination de la construction projetée, les réseaux publics ne sont pas de capacité suffisante, le permis de construire pourra être refusé ou être soumis à des prescriptions spéciales permettant de pallier l'insuffisance des réseaux. De même, les dispositions de l'article L 421-5 du Code de l'Urbanisme, notamment, sont applicables.

ARTICLE UF 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Il n'est pas imposé de caractéristique particulière pour qu'un terrain soit constructible.

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

Conformément aux dispositions générales du règlement, les constructions et installations admises doivent respecter un recul minimal de 6 m. par rapport aux voies publiques ou privées ouvertes à la circulation générale et aux emprises publiques, existantes, à modifier ou à créer.

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

Les constructions et installations admises pourront s'implanter soit en limite, soit respecter un recul minimum de 4 m. par rapport aux limites séparatives.

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

Les constructions et installations admises seront soit jointives ou accolées, soit respecteront un recul minimum de 4 m. les unes par rapport aux autres.

ARTICLE UF 9 - EMPRISE AU SOL

Il sera appliqué un coefficient d'emprise au sol de 0,70.

ARTICLE UF 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions et installations admises ne devra pas excéder une hauteur maximale de 10 m à l'égout par rapport au terrain naturel à l'aplomb de ce point.

ARTICLE UF 11 - ASPECT EXTERIEUR

Les dispositions de l'article R 111-21 du Code de l'Urbanisme sont applicables :

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

ARTICLE UF 12 - STATIONNEMENT

PRINCIPE :

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations admises doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation générale.

MODALITES DE MISE EN ŒUVRE :

Des places seront à réaliser sur le terrain du projet. Pour déterminer les places extérieures de stationnement, il sera exigé au minima une place de stationnement par tranche de 50 m² de surface de plancher créée, chaque tranche commencée étant prise en compte.

Il sera exigé pour le moins la plantation d'un arbre adapté au sol et au milieu urbain pour 4 places extérieures de stationnement créées.

ARTICLE UF 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES

Définition :

Par espaces libres, il doit être entendu les espaces non occupés par des constructions ou installations admises, et non utilisés par du stationnement et des circulations automobiles, ou autres utilisations autorisées.

Les espaces libres doivent être plantés.

Aucun dépôt ne sera autorisé dans les marges de recul de la RD 960.

L'écran de verdure existant à l'Ouest devra être conforté, ainsi que les écrans existants ou à créer perpendiculairement à la RD 960.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'UTILISATION DU SOL

ARTICLE UF 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation du sol.

TITRE 3 – ZONES AU

ZONE AU

DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES APPLICABLES

CARACTERE DE LA ZONE AU

La zone AU couvre des secteurs à caractère naturel de la Commune destinés à être ouverts à l'urbanisation, sous forme de nouveaux secteurs résidentiels.

Ces nouvelles zones d'urbanisation futures se développeront, au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone, respectant quelques grands principes d'aménagement définis par les Orientations d'Aménagement et le présent règlement.

La typologie de leur bâti reprendra celle de la zone UD.

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

Toute occupation et utilisation du sol non interdite ou non soumise à des conditions particulières aux articles 1 et 2, est admise.

ARTICLE AU 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites toutes les occupations et utilisations autres que l'habitat et ses annexes, à l'exception de celles soumises à des conditions particulières à l'article AU 2.

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

Sont admis :

- les constructions ou installations à usage de bureaux, de services, sous la double condition, d'une part d'être intégrées dans un bâtiment d'habitation, et d'autre part, que la surface de plancher affectée aux bureaux et services n'excède ni 150 m^2 au total de la surface de plancher dudit bâtiment, ni 70 % de la surface de plancher affectée destinée à l'habitation, dans le même bâtiment,

- les affouillements et exhaussements de sol dans la mesure où ils sont nécessaires aux opérations autorisées dans la zone.

- toutefois, toutes les occupations et utilisations du sol ne seront admises que sous réserve de ne pas compromettre les principes de maillage des voies et des réseaux prévus aux Orientation d'Aménagement pour chaque zone, de ne pas enclaver des parties de zone, de s'intégrer au mieux à toute opération d'aménagement d'ensemble qui pourrait être initiée sur tout ou partie d'une zone et d'être desservies par des équipements conçus au vu des besoins de l'ensemble de la zone.

Rappel : Cependant, toutes les occupations et utilisations du sol restent soumises entre autres dispositions prévues à l'article R 111-1 du Code de l'Urbanisme, à celles de l'article R 111-2, notamment dans les secteurs exposés à d'éventuels risque d'inondation, indicés « i ».

SECTION II et III – CONDITIONS DE L'OCCUPATION ET POSSIBILITES MAXIMALES D'UTILISATION DU SOL

Il sera fait application des articles UD 3 à UD 14.

ZONE AU-F

DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES APPLICABLES

CARACTERE DES ZONES AU-F

* Les deux principales zones AU-F couvrent des secteurs à caractère naturel de la Commune destinés à être ouverts à l'urbanisation. La zone AU-F au lieu dit « Les Salavelles » s'incrit en prolongement de la zone UF actuelle, réservée à l'accueil d'activités économiques peu nuisantes.

Une autre zone dénommée AU-F-t sera située au lieu dit « En Vacherette », en limite du territoire communal, à proximité de l'A36 et de la nouvelle liaison « autoroute - Agglomération lyonnaise ». Cette zone sera réservée plus spécifiquement à l'accueil d'activités liées au transport, ce que souligne l'indice « t » dont elle est affectée.

Ces nouvelles zones se développeront au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à chaque zone, ou, et par utilisation des équipements présents à leur périmètrie immédiate.

* Ce règlement porte également sur le petit secteur partiellement bâti et partiellement équipé du Bois de l'Ordorat, dans lequel l'implantation de nouvelles constructions dépendra également de la capacité des équipements publics existants.

* La typologie du bâti dans ces zones reprendra celui de la zone UF, avec quelques particularités pour les zones AU-F-t.

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

Toute occupation et utilisation du sol non interdite ou non soumise à des conditions particulières aux articles 1 et 2, est admise.

ARTICLE AU-F 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol à usage :

- d'habitat, à l'exception de celui admis sous condition à l'article AU-F-2,
- d'activité agricole,
- de carrière,
- d'affouillement, à l'exception de ceux admis sous condition à l'article AU-F 2.

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

2-1 : Sont admis :

* En zone AU-F :

- les installations classées pour la protection de l'environnement uniquement si elles sont soumises à déclaration,

- les affouillements et exhaussements de sol dans la mesure où ils sont nécessaires aux opérations autorisées dans la zone,

- les constructions et installations non interdites à l'article UF-1 aux conditions suivantes :

    - elles ne comportent pas de sous-sol,
    - leur rez-de-chaussée est relevé de 0,50 m par rapport au sol naturel avant tout décapage,
    - elles sont implantées en dehors du périmètre de protection rapprochée du puits de captage dans l'attente d'un raccordement au réseau public d'égout.

*En zone AU-F-t :

- les constructions et installations, soumises ou non à déclaration ou autorisation au titre de la législation sur la protection de l'environnement, sous condition d'être liées aux activités de transport et d'être compatibles avec les caractéristiques physiques de la zone,

- les constructions à usage d'habitat, de bureaux et de services, strictement nécessaires aux activités autorisées, sous condition d'être intégrées à un bâtiment d'activité,

- les affouillements et exhaussements de sol dans la mesure où ils sont nécessaires aux opérations autorisées dans les zones.

2-2 : Toutefois, toutes les occupations et utilisations du sol admises ou soumises à des conditions particulières ne seront autorisées que sous réserve de ne pas compromettre un aménagement cohérent de la zone notamment en évitant d'enclaver des parties de la zone, et en facilitant une optimisation d'usage de l'espace disponible (accès Communs, stationnements partagés si possible, équipements dimensionnés au vu des besoins de toute la zone, etc, ...), aménagement prévu par les Orientations d'Aménagement.

Rappel : Cependant, toutes les occupations et utilisations du sol restent soumises entre autres dispositions prévues à l'article R 111-1 du Code de l'Urbanisme, à celles de l'article R 111-2, notamment dans les secteurs exposés à d'éventuels risque d'inondation, indicés « i ».

SECTION II et III – CONDITIONS DE L'OCCUPATION ET POSSIBILITES MAXIMALES D'UTILISATION DU SOL

Il sera fait application des articles UF 3 à UF 14, à l'exception des règles ci-après, elles s'appliquent en lieu et place des articles UF correspondants :

ARTICLE AU-F-t-4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 - EAU POTABLE

Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

2 - ASSAINISSEMENT

Toute construction ou installation doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines en séparatif raccordées à un réseau public d'assainissement et à une station d'épuration.

Les eaux résiduaires industrielles devront être rendues compatibles, par prétraitement, avec les caractéristiques du réseau public.

Les eaux des aires de lavage seront dirigées obligatoirement vers un dispositif de débourbeur-déshuileur avant rejet dans le réseau d'eaux usées.

3 - EAUX PLUVIALES

Les eaux pluviales non souillées seront recueillies et infiltrées sur le terrain autant que possible.

Les eaux de ruissellement des aires imperméabilisées de stationnement et de circulation doivent transiter dans un dispositif de débourbeur-séparateur d'hydrocarbures avant rejet dans le réseau d'eaux usées.

4 - ELECTRICITE, TELEPHONE ET TELEDIFFUSION

Les réseaux et branchements devront être réalisés en souterrain.

Rappel :

Toutefois, pour l'application des dispositions des paragraphes 1, 2, 3 et 4, si compte tenu de la destination de la construction projetée, les réseaux publics ne sont pas de capacité suffisante, le permis de construire pourra être refusé ou être soumis à des prescriptions spéciales permettant de pallier l'insuffisance des réseaux. De même, les dispositions de l'article L 421-5 du Code de l'Urbanisme, notamment, sont applicables.

ARTICLE AU-F-t-6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Conformément aux dispositions générales du règlement, Les constructions et installations admises doivent respecter un recul minimal de 6 m. par rapport aux voies publiques ou privées ouvertes à la circulation générale et aux emprises publiques, existantes, à modifier ou à créer.

Ce recul minimal sera augmenté d'autant que nécessaire pour respecter le recul de 100 m. par rapport à l'axe de l'autoroute, en application des dispositions de l'article L 111-1-4.

ZONE AU-L

DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES APPLICABLES

CARACTERE DE LA ZONE AU-L

Cette zone au caractère naturel particulier est destinée à être aménagée pour l'accueil d'activités de loisirs de plein air liées à l'existence de plans d'eau résultant de l'exploitation des gravières, ou à l'existence d'un centre équestre.

Elle comporte plusieurs secteurs :

- AU-LC, où l'exploitation des gravières est en cours ou encore possible à terme.
- AU-Lp, de protection des périmètres de puits de captage où seule l'extension des constructions existantes à usages de loisirs est admise

Le végétal et l'aquatique demeurent les caractéristiques dominantes.

Le bâti, visant essentiellement à accompagner les activités de loisirs, ou d'extraction en secteurs AU-LC, y sera très limité.

Son aménagement sera précisé ultérieurement dans le cadre d'une démarche Inter Communale

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

Toute occupation et utilisation du sol non interdite ou non soumise à des conditions particulières aux articles 1 et 2, est admise.

ARTICLE AU-L 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toutes les occupations et utilisations du sol non admises sous conditions à l'article AU-L2 sont interdites.

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

Sont admis :

- L'extension des abris de jour existants pour les seuls utilisateurs des plans d'eau, dans la limite de 10 m² d'emprise au sol totale par abri, cet abri devant intégrer une installation sanitaire conforme à la réglementation en vigueur,

- Sauf en secteur AULp, la création de nouveau abris de 10 m² maximum d'emprise au sol par abri, cet abri devant intégrer une installation sanitaire conforme à la

réglementation en vigueur, dans la limite d'un abri nouveau ou existant pour 50 à 100 m de berge, selon la configuration, cette restriction visant à conserver intimité, tranquillité et calme pour les usagers des lieux.

- Au sein du secteur AULp, ne sont admises, pour les seuls utilisateurs des plans d'eau, que les extensions des abris existants à la date d'approbation de la modification dans la limite d'une emprise au sol totale de 10 m² par abri, cet abri devant intégrer une installation sanitaire conforme à la réglementation en vigueur.

- les constructions et installations liées et strictement nécessaires à l'exploitation des gravières dans les seuls secteurs AU-LC,

- les constructions et installations liées et strictement nécessaires à l'activité piscicole existante à la date d'approbation du PLU,

- les équipements publics et d'intérêt collectif nécessaires à la sécurité et à la salubrité de la zone, ou à sa valorisation (cheminements, parcours sportifs, etc., ...),

- les constructions et installations liées et strictement nécessaires à l'activité de centre équestre existant à la date d'approbation du PLU.

- Les constructions et installations liées aux dispositifs de gestion des eaux usées liées aux constructions admises,

En outre sur l'ensemble de la zone, le niveau le plus bas du plancher habitable des constructions devra être supérieur au niveau des plus hautes eaux connues.

Rappel : Cependant, toutes les occupations et utilisations du sol restent soumises entre autres dispositions prévues à l'article R 111-1 du Code de l'Urbanisme, à celles de l'article R 111-2, notamment dans les secteurs exposés à d'éventuels risque d'inondation, indicés « i ».

SECTION II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE AU-L 3 – ACCES ET VOIRIES

Il n'est pas fixé de prescription particulière.

ARTICLE AU-L 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 - EAU POTABLE

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable de caractéristique suffisante.

En l'absence du réseau public de distribution d'eau potable, la mise en œuvre d'installations individuelles peut être autorisée, sous réserve que l'alimentation en eau potable soit assurée dans des conditions conformes à la législation en vigueur et que les ouvrages produisent un volume d'eau suffisant et de qualité satisfaisante.

2 - ASSAINISSEMENT

Les abris de jours devront obligatoirement disposer d'un dispositif de toilette sèche par abri, sauf en cas d'autorisation d'ensemble portant sur la création de plusieurs abris de jours, dans ce cas la création d'un dispositif accessible pour l'ensemble des abris concernés, sera admis.

Le dispositif de toilettes sèche devra être conforme aux exigences des textes réglementaires et le niveau du dispositif devra être supérieur au niveau des plus hautes eaux connues afin de préserver tout risque de pollution éventuelle.

Pour les autres constructions, les eaux usées doivent, à défaut de branchement possible sur un réseau d'égout public, être dirigées par des canalisations souterraines, sur des dispositifs de traitement et être évacuées conformément aux exigences des textes réglementaires et à la charge exclusive des pétitionnaires.

3 - EAUX PLUVIALES

Les eaux pluviales seront recueillies et infiltrées sur le terrain autant que possible.

4 - ELECTRICITE, TELEPHONE ET TELEDIFFUSION

Les réseaux et branchements devront être réalisés en souterrain.

Rappel : Toutefois, pour l'application des dispositions des paragraphes 1, 2, 3 et 4, si compte tenu de la destination de la construction projetée, les réseaux publics ne sont pas de capacité suffisante, le permis de construire pourra être refusé ou être soumis à des prescriptions spéciales permettant de pallier l'insuffisance des réseaux. De même, les dispositions de l'article L 421-5 du Code de l'Urbanisme, notamment, sont applicables.

ARTICLE AU-L 5 – CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

Il n'est pas fixé de prescription particulière.

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

Principe :

Conformément aux dispositions générales du règlement, les constructions et installations admises devront respecter un recul minimum de 6 m par rapport à l'alignement des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation générale et aux emprises publiques, existantes, à modifier ou à créer.

Exceptions :

a) Le recul minimum sera de :

- Par rapport à l'axe de l'autoroute A31 :
  - 50 m pour les constructions agricoles
  - 100 m pour les autres constructions

- Par rapport à l'axe de la RD 960 :
  - 35 m pour les habitations
  - 25 m pour les autres constructions

b) Un recul différent de ceux prévus ci-dessus pourra être admis en toutes circonstances pour l'implantation d'équipements publics.

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

Les constructions et installations admises pourront s'implanter soit en limite, soit elles devront respecter un recul minimum de 4 m par rapport aux limites séparatives.

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

Les constructions et installations admises seront soit jointives ou accolées, soit respecteront un recul minimum de 12 m les unes par rapport aux autres.

ARTICLE AU-L 9 - EMPRISE AU SOL

Il n'est pas fixé de prescription particulière.

ARTICLE AU-L 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Il n'est pas fixé de prescription particulière.

ARTICLE AU-L 11 - ASPECT EXTERIEUR

Les dispositions de l'article R 111-21 du Code de l'Urbanisme sont applicables :

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

Pour une bonne intégration dans le paysage environnant et dans le site, seront notamment prises en compte les caractéristiques suivantes :

- Les bâtiments seront traités avec soin.
- Les abris de jours et leurs les extensions éventuelles devront être obligatoirement composés de bois. La tôle sera tolérée pour la toiture uniquement.
- Un accompagnement végétalisé des abords des constructions sera réalisé, si nécessaire, pour intégrer le bâtiment dans le paysage.

ARTICLE AU-L12 – STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations doit être assuré impérativement en dehors des voies publiques et des voies ouvertes à la circulation générale.
Il sera exigé au minimum 2 places de stationnement par abri de jour.

ARTICLE AU-L13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES

Définition :
Par espaces libres, il doit être entendu les espaces non occupés par des constructions ou installations admises, et non utilisés par du stationnement et des circulations automobiles, ou autres utilisations autorisées.

Aux abords des plans d'eau, les espaces libres doivent être plantés, et / ou entretenus.

Au sein du secteur AU-Lp, les surfaces imperméabilisées ne devront pas être supérieures à l'emprise au sol des constructions admises.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'UTILISATION DU SOL

ARTICLE AU-L 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation du sol.

TITRE 4 – ZONES AGRICOLES NATURELLES ET FORESTIERES

ZONE A

DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES APPLICABLES

CARACTERE DE LA ZONE A

La zone A est une zone réservée à l'activité agricole.

Elle recouvre les secteurs de la Commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique des terres agricoles.

Elle comporte :

- un « secteur Ab » dans lequel l'implantation de bâtiment agricole est interdite,
- un « secteur Ac » affecté au développement du château
- un « secteur Ad » affecté aux équipements publics

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

Toute occupation et utilisation du sol non interdite ou non soumise à des conditions particulières aux articles 1 et 2, sont admises.

ARTICLE A 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

En zone A, les occupations et utilisations du sol autres qu'agricole sont interdites, à l'exception de celles soumises à des conditions particulières à l'article A 2.

En secteur Ab uniquement, toute construction est interdite.

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

Sont admis sous conditions :

- les bâtiments et installations à usage d'activité autre qu'agricole sous réserve de constituer une activité annexe à l'activité agricole préexistante, telle que camping à la ferme, gîte rural, point d'accueil touristique, vente de produits de la ferme, etc., ...,

- les constructions à usage d'habitation, seulement si elles sont directement liées et nécessaires à l'activité agricole, et si elles sont, soit incorporées aux bâtiments agricoles, soit implantées à proximité des bâtiments principaux d'exploitation,

- les changements de destination, les extensions mesurées et les annexes des constructions préexistantes à l'approbation du PLU, répondant ou non à la vocation de la zone,

- les abris de jardin sous réserve que leur emprise au sol n'excède pas 10 m^2,

- les équipements publics et installations de services publics compatibles avec la protection des terres agricoles,

- dans le secteur Ad, les constructions et installations correspondant à la vocation particulière de ce secteur.

En secteur Ac sont en outre autorisés les installations, équipements et aménagements nécessaires au développement de l'activité touristique, économique et culturelle du château d'Arcelot.

Rappel : Cependant, toutes les occupations et utilisations du sol restent soumises entre autres dispositions prévues à l'article R 111-1 du Code de l'Urbanisme, à celles de l'article R 111-2, notamment dans les secteurs exposés à d'éventuels risque d'inondation, indicés « i ».

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE A3 - ACCES ET VOIRIE

1 - ACCES

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

Tout terrain enclavé qui ne pourra obtenir un accès conforme à celui exigé ci-dessus, au travers des fonds voisins, sera inconstructible.

Rappel : L'article R 111-4 du Code de l'Urbanisme est applicable.

2 - VOIRIE

Toute construction ou occupation du sol doit être desservie par une voirie suffisante.

Celle-ci doit avoir des caractéristiques techniques et dimensionnelles adaptées aux usages qu'elle supporte et aux opérations qu'elle dessert.

Les voies en impasse doivent être aménagées à leur extrémité pour permettre le retournement des véhicules, et notamment ceux des services publics, tels qu'incendie, collecte des ordures ménagères, etc...

ARTICLE A4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 - EAU POTABLE

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable de caractéristique suffisante.

2 - ASSAINISSEMENT

Les eaux usées doivent, à défaut de branchement possible sur un réseau d'égout public, être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs de traitement et être évacuées conformément aux exigences des textes réglementaires.

3 - EAUX PLUVIALES

Les eaux pluviales seront recueillies et infiltrées sur le terrain autant que possible.

4 - ELECTRICITE, TELEPHONE ET TELEDIFFUSION

Les réseaux et branchements devront être réalisés en souterrain.

Rappel : Toutefois, pour l'application des dispositions des paragraphes 1, 2, 3 et 4, si compte tenu de la destination de la construction projetée, les réseaux publics ne sont pas de capacité suffisante, le permis de construire pourra être refusé ou être soumis à des prescriptions spéciales permettant de pallier l'insuffisance des réseaux. De même, les dispositions de l'article L 421-5 du Code de l'Urbanisme, notamment, sont applicables.

ARTICLE A5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Il n'est pas imposé de prescription particulière.

ARTICLE A6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

PRINCIPE :

Conformément aux dispositions générales du règlement les constructions et installations admises devront respecter un recul minimum de 10 m par rapport à l'alignement des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation générale et aux emprises publiques, existantes, à modifier ou à créer.

EXCEPTIONS :

a) Le recul minimal sera de :

- par rapport à l'axe de la RD 70 :
  - 35 m pour les constructions agricoles
  - 75 m pour les autres constructions

- par rapport à l'axe de l'autoroute A31 :
  - 50 m pour les constructions agricoles
  - 100 m pour les autres constructions

- par rapport à l'axe des RD 960, RD 34D et RD 34 :
  - 35 m pour les habitations
  - 25 m pour les autres constructions

b) Un recul différent de ceux prévus ci-dessus pourra être admis en toutes circonstances pour l'implantation d'équipements publics.

ARTICLE A7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions et installations admises pourront s'implanter soit en limite, soit respecter un recul minimum de 6 m. par rapport aux limites séparatives.

ARTICLE A8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Les constructions et installations admises seront soit jointives ou accolées, soit respecteront un recul minimum de 6 m. les unes par rapport aux autres.

ARTICLE A9 - EMPRISE AU SOL

Il n'est pas imposé de prescription particulière.

ARTICLE A10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

- La hauteur des constructions et installations admises autre qu'agricoles ne devra excéder ni un nombre de niveaux supérieurs à R + 1, avec possibilité d'un niveau supplémentaire sous combles, ni une hauteur de 6 m à l'égout du toit par rapport au sol naturel à l'aplomb de tout point de cet égout,

- La hauteur des constructions et installations admises à usage agricole ne devra pas excéder une hauteur maximale de 15 m au faîtage par rapport au sol naturel à l'aplomb de tout point,

- Par exception, la hauteur des silos n'est pas limitée,

- Pour les abris de jardins autorisés, la hauteur maximale en tout point du bâtiment par rapport au sol naturel à l'aplomb de ce point sera de 2,50 m.

ARTICLE A11 - ASPECT EXTERIEUR

Les dispositions de l'article R 111-21 du Code de l'Urbanisme sont applicables :

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

Pour une bonne intégration dans le paysage environnant et dans le site, seront notamment prises en compte les caractéristiques suivantes :

- Les bâtiments isolés ou les ensembles de bâtiments seront traités avec soin.
- Pour des raisons d'impact visuel, l'implantation des bâtiments sera préférée dans les combes ou dans les dévers de pentes.
- Un accompagnement végétalisé des abords des constructions sera réalisé, si nécessaire, pour intégrer le bâtiment dans le paysage.
- En cas de visibilité de la façade des bâtiments, elle devra être mise en valeur et traitée avec soin, dans l'esprit des fermes régionales, notamment pour le choix des couleurs.
- La marge de recul entre le bâtiment et la voie publique sera traitée de préférence en cours, intégrant le stationnement et les marges de manoeuvre.

ARTICLE A12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations doit être assuré impérativement en dehors des voies publiques et des voies ouvertes à la circulation générale.

ARTICLE A13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES

Définition :

Par espaces libres, il doit être entendu les espaces non occupés par des constructions ou installations admises, et non utilisés par du stationnement et des circulations automobiles, ou autres utilisations autorisées.

Les espaces libres non cultivés ou pâturés doivent être plantés, et / ou entretenus

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'UTILISATION DU SOL

ARTICLE A 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation du sol.

ZONE N

DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES APPLICABLES

CARACTERE DE LA ZONE N

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

La zone N est une zone de protection stricte, elle comprend deux secteurs "Na et Nc" permettant respectivement le développement modéré de l'orangerie et la création des équipements touristiques, économique, et culturels nécessaires au développement du château d'Arcelot.

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

ARTICLE N 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article N 2 sont interdites.

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

- En zone N, sont admises les constructions et installations suivantes :
    - Equipements publics,
    - Les extensions mesurées des constructions existantes sous réserve qu'elles ne conduisent pas à la création d'un logement supplémentaire, ou d'une nouvelle activité.
- En secteur Na, sont également admis :
    - Le changement de destination des constructions existantes sous réserve de ne pas porter atteinte à la qualité paysagère du site
    - l'habitat
    - les extensions mesurées des constructions existantes limitées à 30% de l'emprise au sol de la construction
- En secteur Nc, sont admis les constructions, installations, équipements et aménagements nécessaires au développement de l'activité touristiques, économique et culturelle de château d'Arcelot.

Rappel : Cependant, toutes les occupations et utilisations du sol restent soumises entre autres dispositions prévues à l'article R 111-1 du Code de l'Urbanisme, à celles de l'article R 111-2, notamment dans les secteurs exposés à d'éventuels risque d'inondation, indicés « i ».

SECTION II et III – CONDITIONS DE L'OCCUPATION ET POSSIBILITES MAXIMALES D'UTILISATION DU SOL

Il sera fait application des articles 3 à 13 de la zone A pour l'ensemble de la zone N et de ces deux secteurs, en outre pour les secteurs Na et Nc, les dispositions de la zone agricole sont complétées comme suit.

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

En secteurs Na et Nc, les constructions admises devront respecter un recul minimum de 4 m par rapport à l'alignement des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation générale et aux emprises publiques, existantes, à modifier ou à créer.

ARTICLE N 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

En secteurs Na et Nc, l'implantation des constructions et installations est libre.

ARTICLE N 13 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

"Définition :

Par espaces libres il doit être entendu les espaces non occupés par des constructions ou installations admises et non utilisés par du stationnement et des circulations automobiles, ou autres utilisations autorisées.
Les espaces libres non cultivés ou pâturés doivent être plantés et / ou entretenus
En secteur Nc, des aménagements paysagers, constitués d'essences locales variées, devront être réalisés pour faciliter l'intégration visuelle des futures constructions depuis le parc.
En outre les accès piétons et véhicules à réaliser au sein du secteur Nc devront préserver dans la mesure du possible les éléments boisés implantés en bordure avec le secteur Ac attenant."

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'UTILISATION DU SOL

ARTICLE N 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation du sol.

Commune d'ARCEAU

Plan Local d'Urbanisme

Historique du PLU :

- PLU approuvé par délibération du Conseil Municipal du 07/02/2006
- Modification de droit commun n°1 prescrite par délibération du Conseil Municipal en date du 29 janvier 2013 (en cours)
- Modification de droit commun n°2 approuvée par délibération du Conseil Municipal en date du 04 décembre 2017

Modification n°2 du Plan Local d'Urbanisme

Extrait du règlement du PLU modifié

Pièce 3

12/12/2017
Bruno Bethenod

VISA

DATE :

PRÉFECTURE DE LA RÉGION BOURGOGNE-FRANCHE-COMTÉ
PRÉFECTURE DE LA CÔTE-D'OR
Déposé le : 11 DEC. 2017

Dossier d'approbation

DORGAT
Votre acteur territorial

Droit Développement et ORGAnisation des Territoires

Tel : 03.80.73.05.90
Mail : dorgat@dorgat.fr
@ : www.dorgat.fr

COMMUNE D'ARCEAU

(21310)

PLAN LOCAL D'URBANISME

MODIFICATION N°2

REGLEMENT

TITRE I - DISPOSITIONS GENERALES

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

Le présent règlement s'applique à la totalité du territoire communal d'ARCEAU, représenté sur les divers plans de zonage.

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

Sont et demeurent notamment applicables au territoire communal :

1°- Les articles L 111-9, L 111-10, L 421-4, R 111-1, R 111-2, R 111-3-2, R 111-4, R 111-14-2 et R 111-21 du code de l'urbanisme.

2°- Les servitudes d'utilité publique existantes ou à créer, s'appliquant sur le territoire communal concerné.

ARTICLE 3 : DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le règlement du Plan Local d'Urbanisme d'ARCEAU délimite les zones urbaines, les zones à urbaniser, les zones agricoles et les zones naturelles et forestières :

ZONES URBAINES, DITES « ZONES U » :

- zone UA, zone à dominante d'habitat, couvrant le bâti ancien, comportant un secteur UAc réservé essentiellement aux commerces et aux services.

- zone UD, zone à faible densité où prédomine les maisons individuelles.

- zone UF, zone réservée aux activités économiques peu nuisantes.

ZONES A URBANISER, DITES « ZONES AU » :

Zone AU, zone à urbaniser dont :

- AU à vocation notamment d'habitat (prolongement UD et UA),
- AU-F à vocation notamment d'activité (prolongement UF),
- AU-L à vocation notamment de loisirs.

ZONES AGRICOLES, DITES « ZONES A » :

La **zone A**, zone de protection de terres agricoles, comprend :
- un « secteur Ab » dans lequel l'implantation de bâtiment agricole est interdite,
- un « secteur Ac » affecté au développement du Château
- un « secteur Ad » affecté à une déchetterie publique.

ZONES NATURELLES ET FORESTIERES, DITES « ZONES N » :

La **zone N** zone de protection des milieux naturels et des forêts, comprend :
- un « secteur Na » permettant le développement modéré de l'orangerie
- un « secteur Nc » permettant le développement modéré du château d'Arcelot

NB : L'ensemble de ces zones et secteurs peuvent être concernés partiellement par des risques d'inondation signalés sur les plans de zonage par un indice « i ».

ARTICLE 4 : ADAPTATIONS MINEURES - IMMEUBLES BATIS EXISTANTS – EQUIPEMENTS TECHNIQUES

1°- "Les règles et servitudes définies par un plan local d'urbanisme ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation, à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes" (article L 123-1 al. 22 du Code de l'Urbanisme).

Ces adaptations mineures doivent être motivées, ne peuvent porter que sur les articles 3 à 13 de chaque règlement de zone et sont exclusives de tout écart important entre la règle et l'autorisation accordée.

2°- "Lorsque par son gabarit ou son implantation, un immeuble bâti existant, n'est pas conforme aux prescriptions" (règles édictées par le présent règlement) "le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de l'implantation ou du gabarit de cet immeuble avec ces prescriptions, ou pour des travaux qui sont sans effet sur l'implantation ou le gabarit de l'immeuble" (article R 111-19 du Code de l'Urbanisme).

3°- Les équipements techniques (transformateurs électriques, abris bus, etc.) pourront être implantés à des reculs différents de ceux prévus aux articles 6 et 7 des règlements de zones, pour répondre au mieux aux besoins des services publics.

4°- La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit par un sinistre est autorisée nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, dès lors qu'il a été régulièrement édifié.

ARTICLE 5 : RAPPELS

- L'édification des clôtures est soumise à déclaration.
- Les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles R. 442-1 et suivants du code de l'urbanisme.
- Les espaces boisés classés à conserver ou à créer sont soumis aux dispositions des

articles L. 130-1 à L. 130-5 et R. 130-1 du code de l'urbanisme.
- Le long des voies classées bruyantes, il sera fait application des dispositions des arrêtés préfectoraux du 10 janvier 2000 (voir annexe n°.....du plan local d'urbanisme).

TITRE 4 – ZONES AGRICOLES NATURELLES ET FORESTIERES

ZONE A

DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES APPLICABLES

CARACTERE DE LA ZONE A

La zone A est une zone réservée à l'activité agricole.

Elle recouvre les secteurs de la Commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique des terres agricoles.

Elle comporte :

- un « secteur Ab » dans lequel l'implantation de bâtiment agricole est interdite,
- un « secteur Ad » affecté à la décharge publique,
- un « secteur Ac » affecté au développement du Château

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

Toute occupation et utilisation du sol non interdite ou non soumise à des conditions particulières aux articles 1 et 2, sont admises.

ARTICLE A 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

En zone A, les occupations et utilisations du sol autres qu'agricole sont interdites, à l'exception de celles soumises à des conditions particulières à l'article A 2.

En secteur Ab uniquement, toute construction est interdite.

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

Sont admis sous conditions :

- les bâtiments et installations à usage d'activité autre qu'agricole sous réserve de constituer une activité annexe à l'activité agricole préexistante, telle que camping à la ferme, gîte rural, point d'accueil touristique, vente de produits de la ferme, etc., ...,

- les constructions à usage d'habitation, seulement si elles sont directement liées et nécessaires à l'activité agricole, et si elles sont, soit incorporées aux bâtiments agricoles, soit implantées à proximité des bâtiments principaux d'exploitation,

- les changements de destination, les extensions mesurées et les annexes des constructions préexistantes à l'approbation du PLU, répondant ou non à la vocation de la zone,

- les abris de jardin sous réserve que leur emprise au sol n'excède pas 10 m^2,

- les équipements publics et installations de services publics compatibles avec la protection des terres agricoles,

- dans le secteur Ad, les constructions et installations correspondant à la vocation particulière de ce secteur.

En secteur Ac sont en outre autorisés les installations, équipements et aménagements nécessaires au développement de l'activité touristique, économique et culturelle du château d'Arcelot.

Rappel : Cependant, toutes les occupations et utilisations du sol restent soumises entre autres dispositions prévues à l'article R 111-1 du Code de l'Urbanisme, à celles de l'article R 111-2, notamment dans les secteurs exposés à d'éventuels risque d'inondation, indicés « i ».

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE A3 - ACCES ET VOIRIE

1 - ACCES

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

Tout terrain enclavé qui ne pourra obtenir un accès conforme à celui exigé ci-dessus, au travers des fonds voisins, sera inconstructible.

Rappel : L'article R 111-4 du Code de l'Urbanisme est applicable.

2 - VOIRIE

Toute construction ou occupation du sol doit être desservie par une voirie suffisante.

Celle-ci doit avoir des caractéristiques techniques et dimensionnelles adaptées aux usages qu'elle supporte et aux opérations qu'elle dessert.

Les voies en impasse doivent être aménagées à leur extrémité pour permettre le retournement des véhicules, et notamment ceux des services publics, tels qu'incendie, collecte des ordures ménagères, etc...

ARTICLE A4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 - EAU POTABLE

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable de caractéristique suffisante.

2 - ASSAINISSEMENT

Les eaux usées doivent, à défaut de branchement possible sur un réseau d'égout public, être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs de traitement et être évacuées conformément aux exigences des textes réglementaires.

3 - EAUX PLUVIALES

Les eaux pluviales seront recueillies et infiltrées sur le terrain autant que possible.

4 - ELECTRICITE, TELEPHONE ET TELEDIFFUSION

Les réseaux et branchements devront être réalisés en souterrain.

Rappel : Toutefois, pour l'application des dispositions des paragraphes 1, 2, 3 et 4, si compte tenu de la destination de la construction projetée, les réseaux publics ne sont pas de capacité suffisante, le permis de construire pourra être refusé ou être soumis à des prescriptions spéciales permettant de pallier l'insuffisance des réseaux. De même, les dispositions de l'article L 421-5 du Code de l'Urbanisme, notamment, sont applicables.

ARTICLE A5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Il n'est pas imposé de prescription particulière.

ARTICLE A6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

PRINCIPE :

Les constructions et installations admises devront respecter un recul minimum de 10 m

par rapport à l'alignement des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation générale et aux emprises publiques, existantes, à modifier ou à créer.

EXCEPTIONS :

a) Le recul minimal sera de :

- par rapport à l'axe de la RD 70 :
  - 35 m pour les constructions agricoles
  - 75 m pour les autres constructions

- par rapport à l'axe de l'autoroute A31 :
  - 50 m pour les constructions agricoles
  - 100 m pour les autres constructions

- par rapport à l'axe des RD 960, RD 34D et RD 34 :
  - 35 m pour les habitations
  - 25 m pour les autres constructions

b) Un recul différent de ceux prévus ci-dessus pourra être admis en toutes circonstances pour l'implantation d'équipements publics.

ARTICLE A7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions et installations admises pourront s'implanter soit en limite, soit respecter un recul minimum de 6 m. par rapport aux limites séparatives.

ARTICLE A8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Les constructions et installations admises seront soit jointives ou accolées, soit respecteront un recul minimum de 6 m. les unes par rapport aux autres.

ARTICLE A9 - EMPRISE AU SOL

Il n'est pas imposé de prescription particulière.

ARTICLE A10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

- La hauteur des constructions et installations admises autre qu'agricoles ne devra excéder ni un nombre de niveaux supérieurs à R + 1, avec possibilité d'un niveau supplémentaire sous combles, ni une hauteur de 6 m à l'égout du toit par rapport au sol naturel à l'aplomb de tout point de cet égout,

- La hauteur des constructions et installations admises à usage agricole ne devra pas excéder une hauteur maximale de 15 m au faîtage par rapport au sol naturel à l'aplomb

de tout point,

- Par exception, la hauteur des silos n'est pas limitée,

- Pour les abris de jardins autorisés, la hauteur maximale en tout point du bâtiment par rapport au sol naturel à l'aplomb de ce point sera de 2,50 m.

ARTICLE A11 - ASPECT EXTERIEUR

Les dispositions de l'article R 111-21 du Code de l'Urbanisme sont applicables :

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

Pour une bonne intégration dans le paysage environnant et dans le site, seront notamment prises en compte les caractéristiques suivantes :

- Les bâtiments isolés ou les ensembles de bâtiments seront traités avec soin.
- Pour des raisons d'impact visuel, l'implantation des bâtiments sera préférée dans les combes ou dans les dévers de pentes.
- Un accompagnement végétalisé des abords des constructions sera réalisé, si nécessaire, pour intégrer le bâtiment dans le paysage.
- En cas de visibilité de la façade des bâtiments, elle devra être mise en valeur et traitée avec soin, dans l'esprit des fermes régionales, notamment pour le choix des couleurs.
- La marge de recul entre le bâtiment et la voie publique sera traitée de préférence en cours, intégrant le stationnement et les marges de manœuvre.

ARTICLE A12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations doit être assuré impérativement en dehors des voies publiques et des voies ouvertes à la circulation générale.

ARTICLE A13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES

Définition :

Par espaces libres, il doit être entendu les espaces non occupés par des constructions ou installations admises, et non utilisés par du stationnement et des circulations automobiles, ou autres utilisations autorisées.

Les espaces libres non cultivés ou pâturés doivent être plantés, et / ou entretenus

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas imposé de prescription particulière.

ZONE N

DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES APPLICABLES

CARACTERE DE LA ZONE N

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

La zone N est une zone de protection stricte, elle comprend deux secteurs « Na et Nc » permettant respectivement le développement modéré de l'orangerie et la création d'une salle des fêtes.

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

ARTICLE N 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article N 2 sont interdites.

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

- En zone N, sont admises les constructions et installations suivantes :
  - Equipements publics,
  - Les extensions mesurées des constructions existantes sous réserve qu'elles ne conduisent pas à la création d'un logement supplémentaire, ou d'une nouvelle activité.

- En secteur Na, sont également admis :
  - Le changement de destination des constructions existantes sous réserve de ne pas porter atteinte à la qualité paysagère du site.
  - L'habitat
  - Les extensions mesurées des constructions existantes limitée à de 30% de l'emprise au sol de la construction

- En secteur Nc sont admis les constructions, installations et aménagements nécessaires au développement de l'activité touristique, économique et culturelle du château d'Arcelot.

Rappel : Cependant, toutes les occupations et utilisations du sol restent soumises entre autres dispositions prévues à l'article R 111-1 du Code de l'Urbanisme, à celles de l'article R 111-2, notamment dans les secteurs exposés à d'éventuels risque d'inondation, indicés « i ». »

SECTION II et III – CONDITIONS DE L'OCCUPATION ET POSSIBILITES MAXIMALES D'UTILISATION DU SOL

Il sera fait application des articles 3 à 13 de la zone A pour l'ensemble de la zone N et de ces deux secteurs, en outre pour les secteurs Na et Nc, les dispositions de la zone agricole sont complétées comme suit.

ARTICLE N6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

En secteurs Na et Nc, les constructions admises devront respecter un recul minimum de 4 m par rapport à l'alignement des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation générale et aux emprises publiques, existantes, à modifier ou à créer.

ARTICLE N7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

En secteurs Na et Nc, l'implantation des constructions et installation est libre.

ARTICLE N13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES

Définition :

Par espaces libres, il doit être entendu les espaces non occupés par des constructions ou installations admises, et non utilisés par du stationnement et des circulations automobiles, ou autres utilisations autorisées.

Les espaces libres non cultivés ou pâturés doivent être plantés, et / ou entretenus.

En secteurs Nc, des aménagements paysagers, constitués d'essences locales variées, devront être réalisés pour faciliter l'intégration visuelle des futures constructions depuis le parc.

En outre les accès piétons et véhicules à réaliser au sein du secteur Nc devront préserver dans la mesure du possible les éléments boisés implantés en bordure avec le secteur Ac attenant.

PRÉFECTURE DE LA RÉGION BOURGOGNE FRANCHE-COMTÉ
PRÉFECTURE DE LA CÔTE-D'OR
Déposé le :
- 1 FEV. 2016

Commune d'ARCEAU

Plan Local d'Urbanisme

Historique du PLU :

-Plan Local d'Urbanisme approuvé par délibération du Conseil Municipal en date du 07/02/2006.
- Procédure de modification de droit commun en cours, prescrite par délibération du Conseil Municipal en date du 29/01/2013.
-Modification simplifiée n°1 approuvée par délibération du Conseil Municipal en date du 18/01/2016.

MODIFICATION SIMPLIFIEE N°1

REGLEMENT MODIFIE

VISA le Maire,
Bruno BETHENOD
DATE
28 JAN. 2016
MAIRIE D'ARCEAU Côte-d'Or

DOSSIER D'APPROBATION

Droit, Développement et ORGAnisation des Territoires
10, rond point de la Nation - 21 000 DIJON
E-mail : dorgat@dorgat.fr - Tél. : 03 80 73 05 90
Site internet: www.dorgat.fr

DORGAT
Votre acteur territorial

ZONE UF

DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES APPLICABLES

CARACTERE DE LA ZONE UF

La zone UF est une zone réservée à l'accueil d'activités économiques peu nuisantes, acceptant l'habitat sous conditions.

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

Toute occupation et utilisation du sol non interdite ou non soumise à des conditions particulières aux articles 1 et 2, est admise.

ARTICLE UF 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol à usage :

- d'habitat, sauf celles admises sous conditions à l'article UF 2,
- d'activité agricole,
- de carrière,
- d'affouillement.

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

Sont admis :

- les installations classées pour la protection de l'environnement uniquement si elles sont soumises à déclaration,

- les exhaussements de sol dans la mesure où ils sont nécessaires aux opérations autorisées dans la zone,

- les constructions d'habitat liées à l'activité économique sous réserve :
  - d'être limitées à un logement au plus par unité économique,
  - d'être intégrées ou superposées au bâtiment d'activité,
  - d'avoir une surface de plancher limitée à 150 m² et n'excédant pas 2/3 de la surface de plancher ou de l'emprise au sol affectée à l'activité économique,
  - que le niveau du plancher habitable soit relevé de 0,70 mètres par rapport au sol naturel,
  - que les exhaussements de sols nécessaires respectent la transparence hydraulique.

- les constructions et installations non interdites à l'article UF-1 aux conditions suivantes :

  - elles ne comportent pas de sous-sol,
  - leur rez-de-chaussée est relevé de 0,50 m par rapport au sol naturel avant tout décapage,
  - elles sont implantées en dehors du périmètre de protection rapprochée du puits de captage dans l'attente d'un raccordement au réseau public d'égout.

Rappel : Cependant, toutes les occupations et utilisations du sol restent soumises entre autres dispositions prévues à l'article R 111-1 du Code de l'Urbanisme, à celles de l'article R 111-2.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UF 3 - ACCES ET VOIRIE

1 - ACCES

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

Tout terrain enclavé qui ne pourra obtenir un accès conforme à celui exigé ci-dessus, au travers des fonds voisins, sera inconstructible.

Tout accès direct sur la RD 960 est interdit.

Rappel : L'article R 111-4 du Code de l'Urbanisme est applicable.

2 - VOIRIE

Toute construction ou occupation du sol doit être desservie par une voirie suffisante.

Celle-ci doit avoir des caractéristiques techniques et dimensionnelles adaptées aux usages qu'elle supporte, aux opérations qu'elle dessert et au fonctionnement des services publics.

Les voies en impasse doivent être aménagées à leur extrémité pour permettre le retournement des véhicules, et notamment de ceux des services publics, tels qu'incendie, collecte des ordures ménagères, etc...

Le cheminement piéton doit être assuré en toute sécurité, conformément aux normes en vigueur.

ARTICLE UF 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 - EAU POTABLE

Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

2 - ASSAINISSEMENT

Toute construction ou installation doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines en séparatif raccordées au réseau public d'assainissement.

Les eaux résiduaires industrielles devront être rendues compatibles, par prétraitement, avec les caractéristiques du réseau public.

3 - EAUX PLUVIALES

Les eaux pluviales seront recueillies et infiltrées sur le terrain autant que possible.

Les eaux des aires imperméabilisées de stationnement et de circulation seront retenues sur le terrain par tout dispositif de stockage approprié, pour une rétention d'un temps suffisant, à moins d'un dispositif de rétention existant pour la zone.

Le rejet des eaux pluviales dans les réseaux publics pluviaux ou dans la nature peut être soumis préalablement à un dispositif de décantation, et de dégraissage, si besoin est.

4 - ELECTRICITE, TELEPHONE ET TELEDIFFUSION

Les réseaux et branchements devront être réalisés en souterrain.

Rappel :

Toutefois, pour l'application des dispositions des paragraphes 1, 2, 3 et 4, si compte tenu de la destination de la construction projetée, les réseaux publics ne sont pas de capacité suffisante, le permis de construire pourra être refusé ou être soumis à des prescriptions spéciales permettant de pallier l'insuffisance des réseaux. De même, les dispositions de l'article L 421-5 du Code de l'Urbanisme, notamment, sont applicables.

ARTICLE UF 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Il n'est pas imposé de caractéristique particulière pour qu'un terrain soit constructible.

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

Les constructions et installations admises doivent respecter un recul minimal de 3m par rapport aux voies publiques ou privées ouvertes à la circulation générale et aux emprises publiques, existantes, à modifier ou à créer.

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

Les constructions et installations admises pourront s'implanter soit en limite, soit respecter un recul minimum de 3m par rapport aux limites séparatives.

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

Les constructions et installations admises seront soit jointives ou accolées, soit respecteront un recul minimum de 6 m. les unes par rapport aux autres.

ARTICLE UF 9 - EMPRISE AU SOL

Il sera appliqué un coefficient d'emprise au sol de 0,70.

ARTICLE UF 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions et installations admises ne devra pas excéder une hauteur maximale de 10 m à l'égout par rapport au terrain naturel à l'aplomb de ce point.

ARTICLE UF 11 - ASPECT EXTERIEUR

Les dispositions de l'article R 111-21 du Code de l'Urbanisme sont applicables :

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

ARTICLE UF 12 - STATIONNEMENT

PRINCIPE :

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations admises doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation générale.

MODALITES DE MISE EN ŒUVRE :

En plus du stationnement intégré à un bâtiment, des places extérieures seront à réaliser sur le terrain du projet. Pour déterminer les places extérieures de stationnement, il sera exigé au minima une place de stationnement par tranche de 50 m² de surface de plancher créée, chaque tranche commencée étant prise en compte.

NB : selon les besoins estimés, des places complémentaires pourront être exigées.

ARTICLE UF 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES

Définition :

Par espaces libres, il doit être entendu les espaces non occupés par des constructions ou installations admises, et non utilisés par du stationnement et des circulations automobiles, ou autres utilisations autorisées.

Les espaces libres doivent être plantés.

Aucun dépôt ne sera autorisé dans les marges de recul de la RD 960.

L'écran de verdure existant à l'Ouest devra être conforté, ainsi que les écrans existants ou à créer perpendiculairement à la RD 960.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'UTILISATION DU SOL

ARTICLE UF 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation du sol.

COMMUNE D'ARCEAU
(21310)

PLAN LOCAL D'URBANISME

REVISION

REGLEMENT

PRÉFECTURE DE LA CÔTE-D'OR
Déposé le :
21 MARS 2006

Révision prescrite par DCM en date du 5 juin 1998

Projet arrêté par DCM en date du 6 octobre 2004

PLU d'ARCEAU. Projet approuvé par DCM en date du 7 février 2006

TITRE I - DISPOSITIONS GENERALES

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

Le présent règlement s'applique à la totalité du territoire communal d'ARCEAU, représenté sur les divers plans de zonage.

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

Sont et demeurent notamment applicables au territoire communal :

1°- Les articles L 111-9, L 111-10, L 421-4, R 111-1, R 111-2, R 111-3-2, R 111-4, R 111-14-2 et R 111-21 du code de l'urbanisme.

2°- Les servitudes d'utilité publique existantes ou à créer, s'appliquant sur le territoire communal concerné.

ARTICLE 3 : DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le règlement du Plan Local d'Urbanisme d'ARCEAU délimite les zones urbaines, les zones à urbaniser, les zones agricoles et les zones naturelles et forestières :

ZONES URBAINES, DITES « ZONES U » :

- **zone UA**, zone à dominante d'habitat, couvrant le bâti ancien, comportant un secteur UAc réservé essentiellement aux commerces et aux services.

- **zone UD**, zone à faible densité où prédomine les maisons individuelles.

- **zone UF**, zone réservée aux activités économiques peu nuisantes.

ZONES A URBANISER, DITES « ZONES AU » :

Zone AU, zone à urbaniser dont :

- AU à vocation notamment d'habitat (prolongement UD et UA),
- AU-F à vocation notamment d'activité (prolongement UF),
- AU-L à vocation notamment de loisirs.

ZONES AGRICOLES, DITES « ZONES A » :

La **zone A**, zone de protection de terres agricoles, comprend :

- un « secteur Ab » dans lequel l'implantation de bâtiment agricole est interdite,
- un « secteur Ad » affecté à une déchetterie publique.

ZONES NATURELLES ET FORESTIERES, DITES « ZONES N » :

La **zone N** est une zone de protection des milieux naturels et des forêts.

NB : L'ensemble de ces zones et secteurs peuvent être concernés partiellement par des risques d'inondation signalés sur les plans de zonage par un indice « i ».

ARTICLE 4 : ADAPTATIONS MINEURES - IMMEUBLES BATIS EXISTANTS – EQUIPEMENTS TECHNIQUES

1°- "Les règles et servitudes définies par un plan local d'urbanisme ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation, à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes" (article L 123-1 al. 22 du Code de l'Urbanisme).

Ces adaptations mineures doivent être motivées, ne peuvent porter que sur les articles 3 à 13 de chaque règlement de zone et sont exclusives de tout écart important entre la règle et l'autorisation accordée.

2°- "Lorsque par son gabarit ou son implantation, un immeuble bâti existant, n'est pas conforme aux prescriptions" (règles édictées par le présent règlement) "le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de l'implantation ou du gabarit de cet immeuble avec ces prescriptions, ou pour des travaux qui sont sans effet sur l'implantation ou le gabarit de l'immeuble" (article R 111-19 du Code de l'Urbanisme).

3°- Les équipements techniques (transformateurs électriques, abris bus, etc.) pourront être implantés à des reculs différents de ceux prévus aux articles 6 et 7 des règlements de zones, pour répondre au mieux aux besoins des services publics.

4°- La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit par un sinistre est autorisée nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, dès lors qu'il a été régulièrement édifié.

ARTICLE 5 : RAPPELS

- L'édification des clôtures est soumise à déclaration.
- Les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles R. 442-1 et suivants du code de l'urbanisme.
- Les espaces boisés classés à conserver ou à créer sont soumis aux dispositions des articles L.. 130-1 à L. 130-5 et R. 130-1 du code de l'urbanisme.
- Le long des voies classées bruyantes, il sera fait application des dispositions des arrêtés préfectoraux 10 janvier 2000 (voir annexe n°..... du plan local d'urbanisme).

TITRE 2 – ZONES U

ZONE UA

DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES APPLICABLES

CARACTERE DE LA ZONE UA

La zone UA couvre les centres anciens d'ARCEAU, d'ARCELOT et de FOUCHANGES.

C'est une zone au bâti relativement structuré le long des voies réservée principalement à l'habitat et aux activités qui en sont le complément naturel.

Elle comprend un secteur UA-C réservé essentiellement à l'accueil de commerces, de services, de bureaux, d'équipements collectifs, et à l'habitat lié à ces activités.

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

Toutes occupation et utilisation du sol non interdite ou non soumise à des conditions particulières aux articles 1 et 2, est admise.

ARTICLE UA 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

- les nouveaux sièges d'exploitation agricole,
- les activités industrielles,
- le camping et le caravaning,
- les dépôts de vieux matériaux,
- les carrières,
- les entrepôts commerciaux,
- dans la seule zone UA-C, l'habitat à l'exception de celui visé à l'article UA-2.

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

- dans la seule zone UA-C, l'habitat n'est admis que s'il est strictement lié à la surveillance et au gardiennage des activités admises,
- dans toutes les zones UA, les affouillements et exhaussements de sol ne sont admis que s'ils sont nécessaires aux opérations autorisées dans la zone.

Rappel : Cependant, toutes les occupations et utilisations du sol restent soumises entre autres dispositions prévues à l'article R 111-1 du Code de l'Urbanisme, à celles de l'article R 111-2, notamment dans les secteurs exposés à d'éventuels risque d'inondation, indicés « i ».

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UA 3 - ACCES ET VOIRIE

1 - ACCES

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

Tout terrain enclavé qui ne pourra obtenir un accès conforme à celui exigé ci-dessus, au travers des fonds voisins, sera inconstructible.

Le nombre d'accès, pour l'ensemble des places de stationnement couvertes ou non, sera limité à un par propriété, sauf nécessité reconnue en raison de l'importance du programme ou de considérations de sécurité.

Rappel : L'article R 111-4 du Code de l'Urbanisme est applicable.

2 - VOIRIE

Toute construction ou occupation du sol doit être desservie par une voirie suffisante.

Celle-ci doit avoir des caractéristiques techniques et dimensionnelles adaptées aux usages qu'elle supporte, aux opérations qu'elle dessert et au fonctionnement des services publics.

Les voies en impasse doivent être aménagées à leur extrémité pour permettre le retournement des véhicules, et notamment de ceux des services publics, tels qu'incendie, collecte des ordures ménagères, etc...

Le cheminement piéton doit être assuré en toute sécurité, conformément aux normes en vigueur.

ARTICLE UA 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 - EAU POTABLE

Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

2 - ASSAINISSEMENT

Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau public d'assainissement.

En l'absence de ce réseau, un dispositif d'assainissement individuel conforme à la réglementation en vigueur doit être réalisé.

3 - EAUX PLUVIALES

Les eaux pluviales seront recueillies et infiltrées sur le terrain autant que possible.

4 - ELECTRICITE, TELEPHONE ET TELEDIFFUSION

Les réseaux et branchements nouveaux doivent être réalisés en souterrain.

Rappel :Toutefois, pour l'application des dispositions des paragraphes 1, 2, 3 et 4, si compte tenu de la destination de la construction projetée, les réseaux publics ne sont pas de capacité suffisante, le permis de construire pourra être refusé ou être soumis à des prescriptions spéciales permettant de pallier l'insuffisance des réseaux.
De même, les dispositions de l'article L 421-5 du Code de l'Urbanisme, notamment, sont applicables.

ARTICLE UA 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Il n'est pas imposé de caractéristique particulière pour qu'un terrain soit constructible.

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

PRINCIPE :

Les constructions s'implanteront en recul d'au moins 2 m. par rapport aux voies et emprises publiques ouvertes à la circulation générale.

EXCEPTIONS :

a) Lorsqu'il existe un alignement de fait des façades, et dans un souci de perspective monumentale, les constructions s'implanteront à cet alignement, sous réserve des cas visés au « b) » ci-après.

b) Dans le cas de circonstances particulières (angle de rue, virage accentué, croisement de voies, pentes etc.), et pour des motifs de sécurité, ou/et de perspectives monumentales, il pourra être imposé un recul différent du principe ci-dessus pour l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques.

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

PRINCIPE :

Les constructions pourront s'implanter soit en limite, soit respecter un recul minimum de 4 m par rapport aux limites séparatives en tout point du bâtiment.

EXCEPTION :

Dans le cas de bâtiments préexistants à l'approbation du PLU implantés différemment du principe ci-dessus, la construction de bâtiments en prolongement de ceux-ci peut être autorisée dans le but d'une meilleure intégration architecturale.

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

PRINCIPE :

Les constructions seront soit jointives ou accolées, soit elles respecteront un recul minimum de 4 m. les unes par rapport aux autres.

EXCEPTION :

Dans le cas de bâtiments préexistants à l'approbation du PLU implantés différemment du principe ci-dessus, la construction de bâtiments en prolongement de ceux-ci peut être autorisée dans le but d'une meilleure intégration architecturale.

ARTICLE UA 9 - EMPRISE AU SOL

PRINCIPE :

Il n'est pas imposé de coefficient d'emprise au sol.

EXCEPTION :

Il est appliqué un coefficient d'emprise au sol de 0,20 aux terrains provenant ou non d'une division (lotissement, permis groupé, division visée à l'article R. 315-54 du Code de l'Urbanisme, etc.), d'une superficie inférieure à 600 m².

Cette exception ne s'applique pas aux extensions des bâtiments préexistants à l'approbation du POS, dont le terrain d'assiette présente une superficie inférieure à 600 m².

Cette exception vise à maintenir le caractère assez aéré du bâti actuel.

ARTICLE UA 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

PRINCIPE :

La hauteur des constructions et installations admises ne devra excéder ni un nombre de niveaux supérieurs à R + 1, avec possibilité d'un niveau supplémentaire sous combles, ni une hauteur de 6 m à l'égout du toit par rapport au sol naturel à l'aplomb de tout point de cet égout.

EXCEPTION :

Pour les bâtiments préexistants à l'approbation du PLU, dépassant les maximas fixés ci-dessus, les extensions et agrandissements pourront, pour des motifs de qualité architecturale et d'insertion paysagère, excéder lesdits maximas, sans dépasser les hauteurs constatées desdits bâtiments.

ARTICLE UA 11 - ASPECT EXTERIEUR

Les dispositions de l'article R 111-21 du Code de l'Urbanisme sont applicables :

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

Pour apprécier une bonne intégration dans le paysage bâti environnant et dans le site, seront notamment prises en compte les principales caractéristiques suivantes :

- Caractéristiques liées à la typologie des maisons-fermes, qui constituent le bâti ancien le plus présent :

  - Volumétrie allongée ; en cas de pluralité de bâtiments, leur organisation s'articule autour d'une cour ;

  - Toiture à 2 pans dominants, présentant une pente de l'ordre de 45° pour les bâtiments principaux, utilisant la tuile plate de ton rouge-brun nuancé, et comportant peu d'ouvertures traitées en lucarnes ;

  - Rez-de-chaussée adapté au plus près du sol naturel, évitant tout talus artificiel ;

  - Façades et ouvertures utilisant des matériaux traditionnels (pierres d'encadrement, enduits dans le ton de la pierre locale, portes et fenêtres plus hautes que larges).

- Par exception, pour les bâtiments de caractère monumental, on prendra en compte leurs caractéristiques propres, aux fins de préserver leur identité.

ARTICLE UA 12 - STATIONNEMENT

PRINCIPE :

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations admises doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation générale.

Le stationnement devra être assuré sur le terrain d'assiette de la construction ou de l'installation, ou intégré à ces dernières.

En toute hypothèse, les zones de manœuvre doivent être indépendantes des voies publiques et respecter les règles d'accès fixées à l'article 3 ci-dessus.

MODALITES DE MISE EN ŒUVRE :

1 – En plus du stationnement intégré à un bâtiment, des places extérieures seront à réaliser sur le terrain du projet. Pour déterminer les places extérieures de stationnement des catégories suivantes, il sera exigé au minima :

a) Pour les constructions à usage d'habitation, une place de stationnement par tranche de 40 m² de surface de plancher hors œuvre nette créée, chaque tranche commencée étant prise en compte.
b) Pour les constructions à usage de bureau ou de services publics et privés, ainsi

que pour les hôtels et restaurants, une place de stationnement par tranche de 40 m² de surface de plancher hors œuvre nette créée, chaque tranche commencée étant prise en compte.

c) Pour les constructions à usage d'artisanat, une place de stationnement par tranche de 50 m² de surface de plancher hors œuvre nette créée, chaque tranche commencée étant prise en compte.

d) Pour les constructions à usage commercial, autres qu'hôtels et restaurants, une place de stationnement par tranche de 50 m² de surface de plancher hors œuvre nette de vente créée, chaque tranche commencée étant prise en compte.

NB : pour les a), b), c) d), selon les besoins estimés, des places complémentaires pourront être exigées.

EXCEPTIONS :

a) L'article R 123-21 du code de l'urbanisme s'applique pour les logements sociaux.

b) En cas de réhabilitation ou restauration du volume existant, sans création de niveaux supplémentaires, ou en cas de faible extension du volume existant, et si le terrain d'assiette avant travaux est insuffisant, les exigences minimales fixées ci-dessus pourront être écartées aux fins de faciliter la réhabilitation du patrimoine et d'éviter de défigurer les façades sur rue par l'implantation d'entrées de garages.

2 – Il sera exigé pour le moins la plantation d'un arbre adapté au sol et au milieu urbain pour 4 places extérieures de stationnement créées.

ARTICLE UA 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES

Définition :

Par espaces libres, il doit être entendu les espaces non occupés par des constructions ou installations admises, et non utilisés par du stationnement et des circulations automobiles, ou autres utilisations autorisées.

Ces espaces seront plantés et correctement entretenus.

Les plantations seront de préférence d'essences locales ou adaptées au climat.

Les terrains dont la superficie est égale ou supérieure à 600 m² devront conserver au moins 40 % d'espaces libres, ces espaces libres devant être plantés d'arbres de hautes tiges ou de moyennes tiges, adaptés au sol et au paysage.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'UTILISATION DU SOL

ARTICLE UA 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation du sol.

ZONE UD

DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES APPLICABLES

CARACTERE DE LA ZONE UD

La zone UD est une zone peu dense réservée principalement à l'habitat.

Elle comprend un secteur UDa, où le COS est limité, pour faciliter l'intégration paysagère.

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

Toute occupation et utilisation du sol non interdite ou non soumise à des conditions particulières aux articles 1 et 2, est admise.

ARTICLE UD 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites toutes les occupations et utilisations autres que l'habitat et ses annexes, à l'exception de celles soumises à des conditions particulières à l'article UD 2.

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

Sont admis :

- les constructions ou installations à usage de bureaux, de services, sous la double condition, d'une part d'être intégrées dans un bâtiment d'habitation, et d'autre part, que la SHON affectée aux bureaux et services n'excède ni 150 m^2 au total de la surface hors œuvre nette dudit bâtiment, ni 50 % de la SHON destinée à l'habitation, dans le même bâtiment,

- les affouillements et exhaussements de sol dans la mesure où ils sont nécessaires aux opérations autorisées dans la zone.

Rappel : Cependant, toutes les occupations et utilisations du sol restent soumises entre autres dispositions prévues à l'article R 111-1 du Code de l'Urbanisme, à celles de l'article R 111-2, notamment dans les secteurs exposés à d'éventuels risque d'inondation, indicés « i ».

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UD 3 - ACCES ET VOIRIE

1 - ACCES

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

Tout terrain enclavé qui ne pourra obtenir un accès conforme à celui exigé ci-dessus, au travers des fonds voisins, sera inconstructible.

Les accès automobiles sur les chemins ruraux, non aménagés en rue, sont interdits.

Rappel : L'article R 111-4 du Code de l'Urbanisme est applicable.

2 - VOIRIE

Toute construction ou occupation du sol doit être desservie par une voirie suffisante.

Celle-ci doit avoir des caractéristiques techniques et dimensionnelles adaptées aux usages qu'elle supporte, aux opérations qu'elle dessert et au fonctionnement des services publics.

Les voies en impasse doivent être aménagées à leur extrémité pour permettre le retournement des véhicules, et notamment de ceux des services publics, tels qu'incendie, collecte des ordures ménagères, etc...

Le cheminement piéton doit être assuré en toute sécurité, conformément aux normes en vigueur.

ARTICLE UD 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 - EAU POTABLE

Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

2 - ASSAINISSEMENT

Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau public d'assainissement.

En l'absence de ce réseau, un dispositif d'assainissement individuel conforme à la réglementation en vigueur doit être réalisé.

3 - EAUX PLUVIALES

Les eaux pluviales seront recueillies et infiltrées sur le terrain autant que possible.

4 - ELECTRICITE, TELEPHONE ET TELEDIFFUSION

Les réseaux et branchements nouveaux doivent être réalisés en souterrain.

Rappel :Toutefois, pour l'application des dispositions des paragraphes 1, 2, 3 et 4, si compte tenu de la destination de la construction projetée, les réseaux publics ne sont pas de capacité suffisante, le permis de construire pourra être refusé ou être soumis à des prescriptions spéciales permettant de pallier l'insuffisance des réseaux. De même, les dispositions de l'article L 421-5 du Code de l'Urbanisme, notamment, sont applicables.

ARTICLE UD 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Il n'est pas imposé de prescription particulière.

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

PRINCIPE :
Les constructions et installations admises devront respecter un recul minimal de 6 m par rapport aux voies et emprises publiques.

EXCEPTION :
Les annexes peuvent être admises à l'alignement des voies sous réserve qu'elles ne présentent aucune ouverture en façade sur voie.

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

PRINCIPE :
Les constructions devront respecter un recul minimum de 6 m par rapport aux limites séparatives en tout point du bâtiment.

EXCEPTION :
Les annexes pourront s'implanter à un recul minimal de 3 m. des limites séparatives.

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

PRINCIPE :
Les constructions seront soit jointives ou accolées, soit elles seront en recul minimum de 12 m les unes par rapport aux autres.

EXCEPTION :
Pour les garages, abris de jardin et petits bâtiments annexes inférieurs à 20 m² d'emprise au sol, une distance moindre pourra être acceptée pour un motif de bonne intégration paysagère et architecturale.

ARTICLE UD 9 - EMPRISE AU SOL

Le coefficient d'emprise au sol de l'ensemble des constructions est au maximum de 0,30 par rapport à la surface du terrain.

ARTICLE UD 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

PRINCIPE :
La hauteur des constructions et installations admises ne devra excéder ni un nombre de niveaux supérieurs à R + 1, avec possibilité d'un niveau supplémentaire sous combles, ni une hauteur de 6 m à l'égout du toit en tout point par rapport au terrain naturel à l'aplomb de ce point.

EXCEPTION :
Pour les annexes visées à l'article UD 6, implantées à l'alignement, leur hauteur maximale sur l'alignement est de 3 m. en tout point par rapport au terrain naturel à l'aplomb de ce point.

ARTICLE UD 11 - ASPECT EXTERIEUR

Les dispositions de l'article R 111-21 du Code de l'Urbanisme sont applicables :

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

Pour une bonne intégration dans le paysage bâti environnant et dans le site, seront notamment prises en compte les caractéristiques suivantes :

- Toitures pentues (traditionnelles, à la mansard, etc...) utilisant de préférence la tuile plate de ton rouge-brun nuancé, limitant les ouvertures, réservant les châssis rampants pour les parties non visibles des voies et espaces publics ;
- Adaptation au sol, sans création de talus artificiels, le rez-de-chaussée étant situé au plus près du sol naturel ;
- Volumes simples, plus longs que larges, pouvant s'articuler entre eux pour créer des espaces intimes ;
- Clôtures sur voie en harmonie avec le voisinage pour constituer une ambiance de rue, soit minérale, soit végétale.

ARTICLE UD 12 - STATIONNEMENT

PRINCIPE :

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations admises doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation générale.

Le stationnement devra être assuré sur le terrain d'assiette de la construction ou de l'installation, ou intégré à ces dernières.

En toute hypothèse, les zones de manœuvre doivent être indépendantes des voies publiques.

MODALITES DE MISE EN ŒUVRE :

En plus du stationnement intégré à un bâtiment, des places extérieures seront à réaliser sur le terrain du projet. Pour déterminer les places extérieures de stationnement, il sera exigé au minima une place de stationnement par tranche de 60 m² de surface de plancher hors œuvre nette créée, chaque tranche commencée étant prise en compte.

NB : selon les besoins estimés, des places complémentaires pourront être exigées.

EXCEPTIONS :

a) L'article R 123-21 du code de l'urbanisme s'applique pour les logements sociaux.

b) En cas de réhabilitation ou restauration du volume existant, sans création de niveaux ou de surface hors œuvre nette supplémentaires, ou en cas de faible extension du volume existant, et si le terrain d'assiette avant travaux est insuffisant, les exigences minimales fixées ci-dessus pourront être écartées aux fins de faciliter la réhabilitation du patrimoine et d'éviter de défigurer les façades sur rue par l'implantation d'entrées de garages.

2 – Il sera exigé pour le moins la plantation d'un arbre adapté au sol et au milieu urbain pour 4 places extérieures de stationnement créées.

ARTICLE UD 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES

Définition :

Par espaces libres, il doit être entendu les espaces non occupés par des constructions ou installations admises, et non utilisés par du stationnement et des circulations automobiles, ou autres utilisations autorisées.

Ces espaces seront plantés et correctement entretenus.

Les plantations seront de préférence d'essences locales ou adaptées au climat.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'UTILISATION DU SOL

ARTICLE UD 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation du sol en UD.

Dans le secteur UDa, il est imposé un coefficient d'occupation du sol de 0,15.

ZONE UF

DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES APPLICABLES

CARACTERE DE LA ZONE UF

La zone UF est une zone réservée à l'accueil d'activités économiques peu nuisantes.

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

Toute occupation et utilisation du sol non interdite ou non soumise à des conditions particulières aux articles 1 et 2, est admise.

ARTICLE UF 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol à usage :

- d'habitat,
- d'activité agricole,
- de carrière,
- d'affouillement.

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

Sont admis :

- les installations classées pour la protection de l'environnement uniquement si elles sont soumises à déclaration,

- les exhaussements de sol dans la mesure où ils sont nécessaires aux opérations autorisées dans la zone,

- les constructions et installations non interdites à l'article UF-1 aux conditions suivantes :

    - elles ne comportent pas de sous-sol,
    - leur rez-de-chaussée est relevé de 0,50 m par rapport au sol naturel avant tout décapage,
    - elles sont implantées en dehors du périmètre de protection rapprochée du puits de captage dans l'attente d'un raccordement au réseau public d'égout.

Rappel : Cependant, toutes les occupations et utilisations du sol restent soumises entre autres dispositions prévues à l'article R 111-1 du Code de l'Urbanisme, à celles de l'article R 111-2, notamment dans les secteurs exposés à d'éventuels risque d'inondation, indicés « i ».

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UF 3 - ACCES ET VOIRIE

1 - ACCES

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

Tout terrain enclavé qui ne pourra obtenir un accès conforme à celui exigé ci-dessus, au travers des fonds voisins, sera inconstructible.

Tout accès direct sur la RD 960 est interdit.

Rappel : L'article R 111-4 du Code de l'Urbanisme est applicable.

2 - VOIRIE

Toute construction ou occupation du sol doit être desservie par une voirie suffisante.

Celle-ci doit avoir des caractéristiques techniques et dimensionnelles adaptées aux usages qu'elle supporte, aux opérations qu'elle dessert et au fonctionnement des services publics.

Les voies en impasse doivent être aménagées à leur extrémité pour permettre le retournement des véhicules, et notamment de ceux des services publics, tels qu'incendie, collecte des ordures ménagères, etc...

Le cheminement piéton doit être assuré en toute sécurité, conformément aux normes en vigueur.

ARTICLE UF 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 - EAU POTABLE

Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

2 - ASSAINISSEMENT

Toute construction ou installation doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines en séparatif raccordées au réseau public d'assainissement.

Les eaux résiduaires industrielles devront être rendues compatibles, par prétraitement, avec les caractéristiques du réseau public.

3 - EAUX PLUVIALES

Les eaux pluviales seront recueillies et infiltrées sur le terrain autant que possible.

Les eaux des aires imperméabilisées de stationnement et de circulation seront retenues sur le terrain par tout dispositif de stockage approprié, pour une rétention d'un temps suffisant, à moins d'un dispositif de rétention existant pour la zone.

Le rejet des eaux pluviales dans les réseaux publics pluviaux ou dans la nature peut être soumis préalablement à un dispositif de décantation, et de dégraissage, si besoin est.

4 - ELECTRICITE, TELEPHONE ET TELEDIFFUSION

Les réseaux et branchements devront être réalisés en souterrain.

Rappel :

Toutefois, pour l'application des dispositions des paragraphes 1, 2, 3 et 4, si compte tenu de la destination de la construction projetée, les réseaux publics ne sont pas de capacité suffisante, le permis de construire pourra être refusé ou être soumis à des prescriptions spéciales permettant de pallier l'insuffisance des réseaux. De même, les dispositions de l'article L 421-5 du Code de l'Urbanisme, notamment, sont applicables.

ARTICLE UF 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Il n'est pas imposé de caractéristique particulière pour qu'un terrain soit constructible.

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

Les constructions et installations admises doivent respecter un recul minimal de 6 m. par rapport aux voies publiques ou privées ouvertes à la circulation générale et aux emprises publiques, existantes, à modifier ou à créer.

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

Les constructions et installations admises pourront s'implanter soit en limite, soit respecter un recul minimum de 6 m. par rapport aux limites séparatives.

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

Les constructions et installations admises seront soit jointives ou accolées, soit respecteront un recul minimum de 6 m. les unes par rapport aux autres.

ARTICLE UF 9 - EMPRISE AU SOL

Il sera appliqué un coefficient d'emprise au sol de 0,70.

ARTICLE UF 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions et installations admises ne devra pas excéder une hauteur maximale de 10 m à l'égout par rapport au terrain naturel à l'aplomb de ce point.

ARTICLE UF 11 - ASPECT EXTERIEUR

Les dispositions de l'article R 111-21 du Code de l'Urbanisme sont applicables :

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

ARTICLE UF 12 - STATIONNEMENT

PRINCIPE :

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations admises doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation générale.

MODALITES DE MISE EN ŒUVRE :

En plus du stationnement intégré à un bâtiment, des places extérieures seront à réaliser sur le terrain du projet. Pour déterminer les places extérieures de stationnement, il sera exigé au minima une place de stationnement par tranche de 50 m² de surface de plancher hors œuvre nette créée, chaque tranche commencée étant prise en compte.

NB : selon les besoins estimés, des places complémentaires pourront être exigées.

ARTICLE UF 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES

Définition :

Par espaces libres, il doit être entendu les espaces non occupés par des constructions ou installations admises, et non utilisés par du stationnement et des circulations automobiles, ou autres utilisations autorisées.

Les espaces libres doivent être plantés.

Aucun dépôt ne sera autorisé dans les marges de recul de la RD 960.

L'écran de verdure existant à l'Ouest devra être conforté, ainsi que les écrans existants ou à créer perpendiculairement à la RD 960.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'UTILISATION DU SOL

ARTICLE UF 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation du sol.

TITRE 3 – ZONES AU

ZONE AU

DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES APPLICABLES

CARACTERE DE LA ZONE AU

La zone AU couvre des secteurs à caractère naturel de la Commune destinés à être ouverts à l'urbanisation, sous forme de nouveaux secteurs résidentiels.

Ces nouvelles zones d'urbanisation futures se développeront, au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone, respectant quelques grands principes d'aménagement définis par les Orientations d'Aménagement et le présent règlement.

La typologie de leur bâti reprendra celle de la zone UD.

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

Toute occupation et utilisation du sol non interdite ou non soumise à des conditions particulières aux articles 1 et 2, est admise.

ARTICLE AU 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites toutes les occupations et utilisations autres que l'habitat et ses annexes, à l'exception de celles soumises à des conditions particulières à l'article AU 2.

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

Sont admis :

- les constructions ou installations à usage de bureaux, de services, sous la double condition, d'une part d'être intégrées dans un bâtiment d'habitation, et d'autre part, que la SHON affectée aux bureaux et services n'excède ni 150 m^2 au total de la surface hors œuvre nette dudit bâtiment, ni 50 % de la SHON destinée à l'habitation, dans le même bâtiment,

- les affouillements et exhaussements de sol dans la mesure où ils sont nécessaires aux opérations autorisées dans la zone.

- toutefois, toutes les occupations et utilisations du sol ne seront admises que sous réserve de ne pas compromettre les principes de maillage des voies et des réseaux prévus aux Orientation d'Aménagement pour chaque zone, de ne pas enclaver des parties de zone, de s'intégrer au mieux à toute opération d'aménagement d'ensemble qui pourrait être initiée sur tout ou partie d'une zone et d'être desservies par des équipements conçus au vu des besoins de l'ensemble de la zone.

Rappel : Cependant, toutes les occupations et utilisations du sol restent soumises entre autres dispositions prévues à l'article R 111-1 du Code de l'Urbanisme, à celles de l'article R 111-2, notamment dans les secteurs exposés à d'éventuels risque d'inondation, indicés « i ».

SECTION II et III – CONDITIONS DE L'OCCUPATION ET POSSIBILITES MAXIMALES D'UTILISATION DU SOL

Il sera fait application des articles UD 3 à UD 14.

ZONE AU-F

DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES APPLICABLES

CARACTERE DES ZONES AU-F

* Les deux principales zones AU-F couvrent des secteurs à caractère naturel de la Commune destinés à être ouverts à l'urbanisation. La zone AU-F au lieu dit « Les Salavelles » s'incrit en prolongement de la zone UF actuelle, réservée à l'accueil d'activités économiques peu nuisantes.

Une autre zone dénommée AU-F-t sera située au lieu dit « En Vacherette », en limite du territoire communal, à proximité de l'A36 et de la nouvelle liaison « autoroute - Agglomération lyonnaise ». Cette zone sera réservée plus spécifiquement à l'accueil d'activités liées au transport, ce que souligne l'indice « t » dont elle est affectée.

Ces nouvelles zones se développeront au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à chaque zone, ou, et par utilisation des équipements présents à leur périmètrie immédiate.

* Ce règlement porte également sur le petit secteur partiellement bâti et partiellement équipé du Bois de l'Ordorat, dans lequel l'implantation de nouvelles constructions dépendra également de la capacité des équipements publics existants.

* La typologie du bâti dans ces zones reprendra celui de la zone UF, avec quelques particularités pour la zone AU-F-t.

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

Toute occupation et utilisation du sol non interdite ou non soumise à des conditions particulières aux articles 1 et 2, est admise.

ARTICLE AU-F 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol à usage :

- d'habitat, à l'exception de celui admis sous condition à l'article AU-F-2,
- d'activité agricole,
- de carrière,
- d'affouillement, à l'exception de ceux admis sous condition à l'article AU-F 2.

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

2-1 : Sont admis :

* En zone AU-F :

- les installations classées pour la protection de l'environnement uniquement si elles sont soumises à déclaration,

- les affouillements et exhaussements de sol dans la mesure où ils sont nécessaires aux opérations autorisées dans la zone,

- les constructions et installations non interdites à l'article UF-1 aux conditions suivantes :

    - elles ne comportent pas de sous-sol,
    - leur rez-de-chaussée est relevé de 0,50 m par rapport au sol naturel avant tout décapage,
    - elles sont implantées en dehors du périmètre de protection rapprochée du puits de captage dans l'attente d'un raccordement au réseau public d'égout.

*En zone AU-F-t :

- les constructions et installations, soumises ou non à déclaration ou autorisation au titre de la législation sur la protection de l'environnement, sous condition d'être liées aux activités de transport et d'être compatibles avec les caractéristiques physiques de la zone,

- les constructions à usage d'habitat, de bureaux et de services, strictement nécessaires aux activités autorisées, sous condition d'être intégrées à un bâtiment d'activité,

- les affouillements et exhaussements de sol dans la mesure où ils sont nécessaires aux opérations autorisées dans les zones.

2-2 : Toutefois, toutes les occupations et utilisations du sol admises ou soumises à des conditions particulières ne seront autorisées que sous réserve de ne pas compromettre un aménagement cohérent de la zone notamment en évitant d'enclaver des parties de la zone, et en facilitant une optimisation d'usage de l'espace disponible (accès Communs, stationnements partagés si possible, équipements dimensionnés au vu des besoins de toute la zone, etc, ...), aménagement prévu par les Orientations d'Aménagement.

Rappel : Cependant, toutes les occupations et utilisations du sol restent soumises entre autres dispositions prévues à l'article R 111-1 du Code de l'Urbanisme, à celles de l'article R 111-2, notamment dans les secteurs exposés à d'éventuels risque d'inondation, indicés « i ».

SECTION II et III – CONDITIONS DE L'OCCUPATION ET POSSIBILITES MAXIMALES D'UTILISATION DU SOL

Il sera fait application des articles UF 3 à UF 14, à l'exception des règles ci-après s'appliquant à la seule zone AU-F-t en lieu et place des articles UF correspondants :

ARTICLE AU-F-t-4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 - EAU POTABLE

Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

2 - ASSAINISSEMENT

Toute construction ou installation doit évacuer ses eaux usées par raccordement à un réseau public d'assainissement et à une station d'épuration.

Les eaux résiduaires industrielles devront être rendues compatibles, par prétraitement, avec les caractéristiques du réseau public.

Les eaux des aires de lavage seront dirigées obligatoirement vers un dispositif de débourbeur-déshuileur avant rejet dans le réseau d'eaux usées.

3 - EAUX PLUVIALES

Les eaux pluviales non souillées seront recueillies et infiltrées sur le terrain autant que possible.

Les eaux de ruissellement des aires imperméabilisées de stationnement et de circulation doivent transiter dans un dispositif de débourbeur-séparateur d'hydrocarbures avant rejet au réseau public (d'eaux pluviales, si le réseau est en séparatif ; d'assainissement en cas de réseau unitaire : ceci peut être précisé ultérieurement lors du permis de construire).

4 - ELECTRICITE, TELEPHONE ET TELEDIFFUSION

Les réseaux et branchements devront être réalisés en souterrain.

Rappel :

Toutefois, pour l'application des dispositions des paragraphes 1, 2, 3 et 4, si compte tenu de la destination de la construction projetée, les réseaux publics ne sont pas de capacité suffisante, le permis de construire pourra être refusé ou être soumis à des prescriptions spéciales permettant de pallier l'insuffisance des réseaux. De même, les dispositions de l'article L 421-5 du Code de l'Urbanisme, notamment, sont applicables.

ARTICLE AU-F-t-6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions et installations admises doivent respecter un recul minimal de 6 m. par rapport aux voies publiques ou privées ouvertes à la circulation générale et aux emprises publiques, existantes, à modifier ou à créer.

Ce recul minimal sera augmenté d'autant que nécessaire pour respecter le recul de 100 m. par rapport à l'axe de l'autoroute, en application des dispositions de l'article L 111-1-4.

ZONE AU-L

DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES APPLICABLES

CARACTERE DE LA ZONE AU-L

Cette zone au caractère naturel particulier est destinée à être aménagée pour l'accueil d'activités de loisirs de plein air liées à l'existence de plans d'eau résultant de l'exploitation des gravières, ou à l'existence d'un centre équestre.

Elle comporte des secteurs AU-LC, où l'exploitation des gravières est en cours ou encore possible à terme.

Le végétal et l'aquatique demeurent les caractéristiques dominantes.

Le bâti, visant essentiellement à accompagner les activités de loisirs, ou d'extraction en secteurs AU-LC, y sera très limité.

Son aménagement sera précisé ultérieurement dans le cadre d'une démarche Inter Communale

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

Toute occupation et utilisation du sol non interdite ou non soumise à des conditions particulières aux articles 1 et 2, est admise.

ARTICLE AU-L 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toutes les occupations et utilisations du sol non admises sous conditions à l'article AU-L2 sont interdites.

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

Sont admis :

- l'extension des abris de jour existants pour les seuls utilisateurs des plans d'eau, l'extension ne pouvant concerner qu'un abri par plan d'eau, dans la limite de 10 m^2 d'emprise au sol par abri, cet abri devant intégrer une installation sanitaire conforme à la réglementation en vigueur,

dans la limite d'un abri nouveau ou existant pour 50 à 100 m de berge, selon sa configuration, cette restriction visant à conserver intimité, tranquillité et calme pour les usagers des lieux,

- le stationnement isolé de caravanes sous réserve expresse de conserver leurs moyens de mobilité, sans que ces caravanes ne puissent devenir un lieu d'habitat régulier,

- les constructions et installations liées et strictement nécessaires à l'exploitation des gravières dans les seuls secteurs AU-LC,

- les constructions et installations liées et strictement nécessaires à l'activité piscicole existante à la date d'approbation du PLU,

- les équipements publics nécessaires à la sécurité et à la salubrité de la zone, ou à sa valorisation (cheminements, parcours sportifs, etc., ...),

- les constructions et installations liées et strictement nécessaires à l'activité de centre équestre existant à la date d'approbation du PLU.

- L'ensemble des travaux, installations, affouillements et exhaussements de sols nécessaires au projet d'élargissement de l'autoroute A31.

Rappel : Cependant, toutes les occupations et utilisations du sol restent soumises entre autres dispositions prévues à l'article R 111-1 du Code de l'Urbanisme, à celles de l'article R 111-2, notamment dans les secteurs exposés à d'éventuels risque d'inondation, indicés « i ».

SECTION II et III – CONDITIONS DE L'OCCUPATION ET POSSIBILITES MAXIMALES D'UTILISATION DU SOL

Il sera fait uniquement application des articles A 6, A 7 et A 8.

TITRE 4 – ZONES AGRICOLES NATURELLES ET FORESTIERES

ZONE A

DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES APPLICABLES

CARACTERE DE LA ZONE A

La zone A est une zone réservée à l'activité agricole.

Elle recouvre les secteurs de la Commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique des terres agricoles.

Elle comporte :

- un « secteur Ab » dans lequel l'implantation de bâtiment agricole est interdite,
- un « secteur Ad » affecté à la décharge publique,

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

Toute occupation et utilisation du sol non interdite ou non soumise à des conditions particulières aux articles 1 et 2, sont admises.

ARTICLE A 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

En zone A, les occupations et utilisations du sol autres qu'agricole sont interdites, à l'exception de celles soumises à des conditions particulières à l'article A 2.

En secteur Ab uniquement, toute construction est interdite.

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

Sont admises sous conditions :

- les bâtiments et installations à usage d'activité autre qu'agricole sous réserve de constituer une activité annexe à l'activité agricole préexistante, telle que camping à la ferme, gîte rural, point d'accueil touristique, vente de produits de la ferme, etc., ...,

- les constructions à usage d'habitation, seulement si elles sont directement liées et nécessaires à l'activité agricole, et si elles sont, soit incorporées aux bâtiments agricoles, soit implantées à proximité des bâtiments principaux d'exploitation,

- les changements de destination, les extensions mesurées et les annexes des constructions préexistantes à l'approbation du PLU, répondant ou non à la vocation de la zone,

- les abris de jardin sous réserve que leur emprise au sol n'excède pas 10 m^2,

- les équipements publics et installations de services publics compatibles avec la protection des terres agricoles,

- dans le secteur Ad, les constructions et installations correspondant à la vocation particulière de ce secteur.

- L'ensemble des travaux, installations, affouillements et exhaussements de sols nécessaires au projet d'élargissement de l'autoroute A31.

Rappel : Cependant, toutes les occupations et utilisations du sol restent soumises entre autres dispositions prévues à l'article R 111-1 du Code de l'Urbanisme, à celles de l'article R 111-2, notamment dans les secteurs exposés à d'éventuels risque d'inondation, indicés « i ».

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE A3 - ACCES ET VOIRIE

1 - ACCES

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

Tout terrain enclavé qui ne pourra obtenir un accès conforme à celui exigé ci-dessus, au travers des fonds voisins, sera inconstructible.

Rappel : L'article R 111-4 du Code de l'Urbanisme est applicable.

2 - VOIRIE

Toute construction ou occupation du sol doit être desservie par une voirie suffisante.

Celle-ci doit avoir des caractéristiques techniques et dimensionnelles adaptées aux usages qu'elle supporte et aux opérations qu'elle dessert.

Les voies en impasse doivent être aménagées à leur extrémité pour permettre le retournement des véhicules, et notamment ceux des services publics, tels qu'incendie, collecte des ordures ménagères, etc...

ARTICLE A4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 - EAU POTABLE

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable de caractéristique suffisante.

2 - ASSAINISSEMENT

Les eaux usées doivent, à défaut de branchement possible sur un réseau d'égout public, être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs de traitement et être évacuées conformément aux exigences des textes réglementaires.

3 - EAUX PLUVIALES

Les eaux pluviales seront recueillies et infiltrées sur le terrain autant que possible.

4 - ELECTRICITE, TELEPHONE ET TELEDIFFUSION

Les réseaux et branchements devront être réalisés en souterrain.

Rappel : Toutefois, pour l'application des dispositions des paragraphes 1, 2, 3 et 4, si compte tenu de la destination de la construction projetée, les réseaux publics ne sont pas de capacité suffisante, le permis de construire pourra être refusé ou être soumis à des prescriptions spéciales permettant de pallier l'insuffisance des réseaux. De même, les dispositions de l'article L 421-5 du Code de l'Urbanisme, notamment, sont applicables.

ARTICLE A5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Il n'est pas imposé de prescription particulière.

ARTICLE A6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

PRINCIPE :

Les constructions et installations admises devront respecter un recul minimum de 10 m par rapport à l'alignement des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation générale et aux emprises publiques, existantes, à modifier ou à créer.

EXCEPTIONS :

a) Le recul minimal sera de :

- par rapport à l'axe de la RD 70 :
  - 35 m pour les constructions agricoles
  - 75 m pour les autres constructions

- par rapport à l'axe de l'autoroute A31 :
  - 50 m pour les constructions agricoles
  - 100 m pour les autres constructions

- par rapport à l'axe des RD 960, RD 34D et RD 34 :
  - 35 m pour les habitations
  - 25 m pour les autres constructions

b) Un recul différent de ceux prévus ci-dessus pourra être admis en toutes circonstances pour l'implantation d'équipements publics.

ARTICLE A7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions et installations admises pourront s'implanter soit en limite, soit respecter un recul minimum de 6 m. par rapport aux limites séparatives.

ARTICLE A8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Les constructions et installations admises seront soit jointives ou accolées, soit respecteront un recul minimum de 6 m. les unes par rapport aux autres.

ARTICLE A9 - EMPRISE AU SOL

Il n'est pas imposé de prescription particulière.

ARTICLE A10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

- La hauteur des constructions et installations admises autre qu'agricoles ne devra excéder ni un nombre de niveaux supérieurs à R + 1, avec possibilité d'un niveau supplémentaire sous combles, ni une hauteur de 6 m à l'égout du toit par rapport au sol naturel à l'aplomb de tout point de cet égout,

- La hauteur des constructions et installations admises à usage agricole ne devra pas excéder une hauteur maximale de 15 m au faîtage par rapport au sol naturel à l'aplomb de tout point,

- Par exception, la hauteur des silos n'est pas limitée,

- Pour les abris de jardins autorisés, la hauteur maximale en tout point du bâtiment par rapport au sol naturel à l'aplomb de ce point sera de 2,50 m.

ARTICLE A11 - ASPECT EXTERIEUR

Les dispositions de l'article R 111-21 du Code de l'Urbanisme sont applicables :

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

Pour une bonne intégration dans le paysage environnant et dans le site, seront notamment prises en compte les caractéristiques suivantes :

- Les bâtiments isolés ou les ensembles de bâtiments seront traités avec soin.

- Pour des raisons d'impact visuel, l'implantation des bâtiments sera préférée dans les combes ou dans les dévers de pentes.

- Un accompagnement végétalisé des abords des constructions sera réalisé, si nécessaire, pour intégrer le bâtiment dans le paysage.

- En cas de visibilité de la façade des bâtiments, elle devra être mise en valeur et traitée avec soin, dans l'esprit des fermes régionales, notamment pour le choix des couleurs.

- La marge de recul entre le bâtiment et la voie publique sera traitée de préférence en cours, intégrant le stationnement et les marges de manoeuvre.

ARTICLE A12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations doit être assuré impérativement en dehors des voies publiques et des voies ouvertes à la circulation générale.

ARTICLE A13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES

Définition :

Par espaces libres, il doit être entendu les espaces non occupés par des constructions ou installations admises, et non utilisés par du stationnement et des circulations automobiles, ou autres utilisations autorisées.

Les espaces libres non cultivés ou pâturés doivent être plantés, et / ou entretenus

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas imposé de prescription particulière.

ZONE N

DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES APPLICABLES

CARACTERE DE LA ZONE N

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

La zone N est une zone de protection stricte.

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

ARTICLE N 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article N 2 sont interdites.

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

- En zone N, sont admises les constructions et installations suivantes :

    - Equipements publics,
    - Les extensions mesurées des constructions existantes sous réserve qu'elles ne conduisent pas à la création d'un logement supplémentaire, ou d'une nouvelle activité.

Rappel : Cependant, toutes les occupations et utilisations du sol restent soumises entre autres dispositions prévues à l'article R 111-1 du Code de l'Urbanisme, à celles de l'article R 111-2, notamment dans les secteurs exposés à d'éventuels risque d'inondation, indicés « i ».

SECTION II et III – CONDITIONS DE L'OCCUPATION ET POSSIBILITES MAXIMALES D'UTILISATION DU SOL

Il sera fait application des articles 3 à 13 de la zone A.