



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 janvier 2013
- Modification de droit commun n°2 approuvée par DCM du 04/12/2017

Modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme

Règlement du PLU

Pièce 3

VISA

DATE :

MAI 2018

Dossier de concertation



Votre acteur territorial

Droit **D**éveloppement et **ORG**anisation
des **T**erritoires

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**

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.

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 caravanning,
- 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.

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 :

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.

EXCEPTION :

Pour les bâtiments préexistants à l'approbation du PLU, dépassant les maxima fixés ci-dessus, les extensions et agrandissements pourront, pour des motifs de qualité architecturale et d'insertion paysagère, excéder lesdits maxima, 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 **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 m² 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 cette dernière, à partir du niveau du fond de trottoir, ne doit pas être inférieure 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.

Les constructions pourront s'implanter en limite dans ce cas la hauteur en tout point du bâtiment sera limitée à 3.2m et le bâtiment sera limité en façade à 5 mètres linéaire.

EXCEPTION :

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

toutefois, les annexes 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 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, ~~limitant les ouvertures, réservant les châssis rampants pour les parties non visibles des voies et espaces publics~~ ;
- 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 ;
- ~~- 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, **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 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.

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 **sauf les logements de gardiennage nécessaires à l'activité économique dans la limite :**
 - o d'un logement au plus par tènement
 - o d'une surface de plancher limitée à 50m²
 - o sous réserve d'être intégré ou superposé au bâtiment d'activité
- 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

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 **6 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 6,4 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 :

~~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.~~

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 m² 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 Orientations 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 risques 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'inscrit 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 périmètre 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 logements de gardiennage nécessaires à l'activité économique dans la limite :
 - d'un logement au plus par activité
 - d'une surface de plancher limitée à 50m²
 - 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,
 - 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 déboureur-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 déboureur-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 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 :

- Les constructions et occupations suivantes sont autorisées sous réserve de comporter une installation sanitaire conforme à la réglementation en vigueur et dans la limite d'une construction pour 50 à 100m de berge /
 - 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 abris de moins de 50m² d'emprise au sol

- 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.
- les constructions et installations liées et strictement nécessaires à une activité de loisirs.

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 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 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 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-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.

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 m²,
- 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'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 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 générales 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."