



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

Modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme

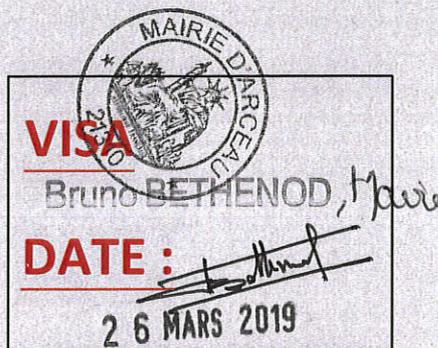
Notice de présentation

PRÉFECTURE DE LA RÉGION
BOURGOGNE-FRANCHE-COMTÉ
PRÉFECTURE DE LA CÔTE-D'OR
Dijon Cedex 1

3 AVR. 2019



Pièce 2



Dossier d'approbation



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 DE DROIT COMMUN N°1

NOTICE

CHAPITRE 1 : OBJET DE LA MODIFICATION	3
Les objectifs initiaux de la délibération du 29 janvier 2013	3
La modification des objectifs initiaux	3
1. LISTE DES MODIFICATIONS APPORTEES AU PLU	5
A. MODIFICATION DES REGLES D'ASSAINISSEMENT ET D'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS EN ZONE AUL	5
B. SIMPLIFICATION DES REGLES DES ZONES D'HABITAT	8
C. ADMETTRE LES LOGEMENTS DE GARDIENNAGE SOUS STRICTES CONDITIONS AU SEIN DES ZONES ECONOMIQUES (UF ET AUF)	9
D. LES CORRECTIONS D'ERREURS MATERIELLES	10
E. LA MISE A JOUR DU PLAN DES SERVITUDES D'UTILITE PUBLIQUE	10
2. LE CHOIX DE LA PROCEDURE	11
A. LA COMPATIBILITE AVEC LE CODE DE L'URBANISME	11
B. LA CONCORDANCE AVEC LE PADD	13
C. LA MODIFICATION NE REDUIT PAS UN EBC, UNE ZONE AGRICOLE OU NATURELLE OU UNE ZONE DE PROTECTION	15
D. LA MODIFICATION NE COMPORTE PAS DE GRAVES RISQUES DE NUISANCES	15
CHAPITRE 2 : DIAGNOSTIC ET ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT	17
1. LA DEMOGRAPHIE	17
2. LE LOGEMENT	18
3. L'ACTIVITE ECONOMIQUE	19
4. L'ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT	19
CHAPITRE 3 : CHOIX RETENUS ET POINTS DU PLU MODIFIES	21
1. LA JUSTIFICATIONS DES MODIFICATIONS APPORTEES AU PLU	21
A. MODIFICATIONS REGLEMENTAIRES DES REGLES DES ZONES D'HABITAT	21
B. OUVERTURE DU CHAMP DES OCCUPATION DU SOL AU SEIN DES ZONES ECONOMIQUES UF ET AUF POUR PERMETTRE LA CREATION DE LOGEMENT DE GARDIENNAGE SOUS STRICTES CONDITIONS :	25
C. MODIFICATIONS REGLEMENTAIRES DE LA ZONE AU-L	26
D. LA MISE A JOUR DU PLAN DES SERVITUDES D'UTILITE PUBLIQUE	27
E. LA CORRECTION D'ERREURS MATERIELLES	28
2. LA MODIFICATION DES PIECES DU PLU	30
A. MODIFICATION DES PLANS GRAPHIQUES	30
B. MISE A JOUR DU PLAN DES SERVITUDES D'UTILITE PUBLIQUE.	33
C. LA MODIFICATION DU REGLEMENT	35
CHAPITRE 4 : PRISE EN COMPTE DE L'ENVIRONNEMENT	44

CHAPITRE 1 : OBJET DE LA MODIFICATION

La Commune d'Arceau est couverte par un Plan Local d'Urbanisme approuvé le 7 février 2006. Il a fait également l'objet d'une procédure de modification de droit commun n°2 approuvée par délibération du 04 décembre 2017 (prescrite postérieurement à la présente modification).

Par délibération du 29 janvier 2013 la municipalité a prescrit la modification de son PLU (modification de droit commun n°1) en vue de répondre de manière simple et rapide à certains besoins émergents dans la commune. Il est noté à titre liminaire que la présente procédure n'est pas soumise au contenu modernisé du Code de l'Urbanisme tel qu'issu du décret n°2015-1783 du 28 décembre 2015 relatif à la partie réglementaire du livre Ier du code de l'urbanisme et à la modernisation du contenu du plan local d'urbanisme.

La Commune d'Arceau souhaite modifier son Plan Local d'Urbanisme pour permettre et définir les meilleures conditions de réalisation possibles des projets communaux.

Les objectifs initiaux de la délibération du 29 janvier 2013

Les objectifs initiaux de la modification de droit commun ont été annoncés dans la délibération de lancement du 29 janvier 2013 :

- L'objet principal est d'ouvrir à l'habitat la zone d'activité économique AUFi au lieu-dit « Les Savelles » pour pérenniser le maintien des activités sur place tout en permettant l'accueil modéré de nouveaux habitants.
- Les objets secondaires concernent la modification de certains points du règlement pour
 - limiter les abus en matière d'assainissement individuel et modifier les règles d'implantation des constructions au sein de la zone naturelle de loisir AUL
 - simplifier les règles, notamment de prospect, des zones d'habitat (UD et AU) parfois trop contraignantes
- et la correction d'erreur matérielle
 - au sein du règlement
 - sur les documents graphiques pour, entre autre, déclasser une parcelle agricole sise en zone UA et supprimer d'anciens emplacements réservés

Les réflexions communales menées dans le cadre de la modification n°1 du PLU s'effectuent dans le respect de la réglementation en vigueur et des orientations du PADD de 2006, qui fixe comme objectif de donner vie au village et d'offrir quelques emplois sur place via l'accueil d'activités économiques.

La modification des objectifs initiaux

Il est rappelé que l'objectif principal de la présente modification porte sur l'acceptation sous conditions limitées de logements liés à l'activité au sein de la zone d'activité communale. Cette modification s'appuyait sur le fait que les élus ont pu constater qu'un certain nombre de

candidats à l'installation dans la zone économique AUF sise le long de la Rue du Faubourg Gallas (sur le hameau d'Arcelot) renoncent à leur projet sur la Commune en raison de l'impossibilité totale de réaliser du logement en accompagnement de l'activité projetée. Ce constat est partagé par les derniers rapports d'activités des chambres consulaires sur le développement des activités économiques artisanales.

Dans le cadre d'un contexte économique difficile, les élus souhaitaient permettre, sous conditions, la construction de quelques logements d'habitations liés à des activités économiques au sein de la zone d'activités AUF sur une emprise d'environ 2 hectares correspondant à la parcelle communale (cadastrée OG 390). Dans le respect des objectifs du PADD, et considérant que la zone est destinée à l'accueil d'activités non nuisantes compatibles avec la proximité de l'habitat, l'ouverture de la réglementation de ce secteur aurait permis de pérenniser les activités présentes au sein de la zone, tout en accueillant un nombre très modeste de nouveaux habitants.

Toutefois, le secteur d'activité est situé en zone potentielle d'inondabilité d'aléa moyen sur les cartes élaborées dans le cadre des études d'aléas préparatoires menées en 2009 sur le bassin de la Tille et de la Norges. Bien que le risque d'inondabilité n'est jamais été reconnu et que la zone soit aujourd'hui constructible sans prescription particulière, la municipalité souhaitait toutefois prendre en compte ce risque en apportant certains ajustements réglementaires permettant de réduire toute vulnérabilité des constructions d'habitat. Aussi, les services de la DDT ont été associés à cette procédure lors d'une réunion de travail intermédiaire afin d'acter le principe d'une rehausse de la surface de plancher habitable par rapport au terrain naturel plus conséquente que pour les constructions économiques.

Le même argumentaire a été retenu pour permettre, via une modification simplifiée n°1, la création de logements sous les mêmes conditions au sein de la zone économique UF voisine, également soumise au risque d'inondabilité au regard des cartes d'aléas précitées. Toutefois, après avoir approuvé le dossier de modification par délibération du 18 janvier 2016, la Commune s'est vue opposer un contrôle de légalité qui s'est traduit par le retrait de ladite délibération d'approbation par délibération du 12 mai 2016.

Cette modification simplifiée qui s'appuyait sur l'objet principal de la présente modification de droit commun, a en effet été considérée tardivement comme « *contraire au principe de prévention des risques naturels prévisibles et des nuisances de toute nature devant guider l'action des collectivités en matière d'urbanisme tel que le prévoit l'article L.101-2 du code de l'urbanisme* ».

Les motifs avancés dans le cadre du contrôle de légalité effectué début 2016 se fondent sur le fait que l'admission de logements dans le cadre d'une zone inondable conduit de fait à augmenter la vulnérabilité des biens et des personnes amenées à demeurer dans ces logements, et ce bien que des prescriptions aient été introduites dans le règlement de la zone (ces dernières étant jugées sans effet sur le fait que des personnes seraient nouvellement exposées à demeure à ce risque).

Les Services de l'Etat, opposés à la création de logements, ont toutefois pris acte de la nécessité d'admettre des logements de gardiennage pour les activités économiques au regard des motifs préalablement exposés, en indiquant au sein d'un courrier en date du 18 novembre 2015 que « *cette restriction devait s'accompagner d'une limitation de surface [par exemple 20m²] pour éviter tout risque de création d'un quartier d'habitation dans la zone inondable* ». Les Services

de l'Etat concluant que « *cette façon de procéder permettra d'obtenir un traitement homogène avec la zone 1AUF voisine* ».

Bien que l'objet principal de la modification de droit commun est fait lui-même l'objet d'un contrôle de légalité et de réunion de travail préalable auprès des services de l'Etat, le Conseil Municipal s'est prononcé sur la modification des objectifs initiaux de la délibération de lancement du 29 janvier 2013, dans le cadre de la présente procédure, par délibération en date du 12 décembre 2016.

L'objectif de créer un secteur d'activité spécifique au sein duquel les constructions d'habitat auraient été admises est supprimé, ne subsiste que l'apport de quelques modifications légères du règlement permettant notamment d'admettre au sein des zones économiques la création de logements de gardiennage sous strictes conditions.

Cette même délibération a également pour objectif d'étendre les objectifs initiaux pour permettre la mise à jour du plan des servitudes d'utilité publique annexé au Plan Local d'Urbanisme suite à l'envoi d'un plan modifié par les services de l'Etat, notamment s'agissant du périmètre de la servitude AC1 liée au monument historique.

Les objectifs modifiés de la modification de droit commun, tels qu'ils résultent de la délibération du 12 décembre 2016 sont donc les suivants :

- Apporter quelques modifications légères dans le règlement écrit du PLU :
 - limiter les abus en matière d'assainissement individuel et modifier les règles d'implantation des constructions au sein de la zone naturelle de loisir AUL
 - simplifier les règles, notamment de prospect, des zones d'habitat (UD et AU) parfois trop contraignantes
 - autoriser le logement de gardiennage sous strictes conditions nécessaires aux activités économiques au sein des zones économiques (UF et AUF)
- Mettre à jour le plan des servitudes d'utilité publique
- Corriger des erreurs matérielles
 - au sein du règlement
 - sur les documents graphiques pour, entre autre, déclasser une parcelle agricole sise en zone UA et supprimer d'anciens emplacements réservés

1. LISTE DES MODIFICATIONS APPORTEES AU PLU

a. MODIFICATION DES REGLES D'ASSAINISSEMENT ET D'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS EN ZONE AUL

Le Plan Local d'Urbanisme de 2006 classe « *les zones ayant un caractère naturel particulier et destinées à être aménagées 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* » en zone AUL.

Les élus ont pu constater, à plusieurs reprises, qu'à la venue des périodes estivales le nombre de logements secondaires ou temporaires (implantation de caravanes et création ou extension des abris de jours) augmente sensiblement.

Compte tenu de l'accroissement temporaire de la population et de la sensibilité du site, tant paysagère qu'environnementale (zone soumise à un risque potentiel d'inondabilité), la Municipalité souhaite :

- o Réglementer l'implantation des créations et extensions des constructions et occupations admises dans la zone en prenant acte des constructions réalisées jusqu'à ce jour. Ainsi, afin d'octroyer un peu plus de souplesse lors des autorisations d'urbanisme, la possibilité d'extension est admise sur tous les abris d'un plan d'eau et non plus seulement un abri (pour des raisons d'équité).
- o Sensibiliser les estivants aux problématiques liées notamment à l'assainissement de la zone et à l'implantation des constructions. Un ensemble de règle est ajouté règlement afin de régir l'usage des eaux pluviales, des eaux usées et de l'alimentation en eau potable.

Suite à la réunion de présentation du projet devant les personnes publiques associées courant juin 2018, le projet a été modifié pour tenir compte des nouvelles informations transmises par les services de l'Etat, et notamment de la nouvelle carte des zones d'aléa inondation (crue centennale) du bassin versant de la Tille issue des études Hydratec de 2014. Cette carte identifie plusieurs zones d'inondabilité éventuelle avec un niveau de hauteur d'eau de référence.

En ce qui concerne la zone inondable, pour les communes non soumises à un plan de prévention des Risques (PPR), la référence à prendre en compte sont les classes d'eau de l'aléa telles que représentée puisqu'il n'y a pas d'isocote de crue définie. Bien que cette carte n'ait pas une valeur réglementaire cette dernière doit être prise en compte dans les PLU et les hauteurs d'eau référencées s'inscrivent comme référence dans toutes les demandes de réhausses pouvant être imposées.



Source : DDT21 – Carte des zones d'inondabilité de l'étude Hydratec de 2014

La prise en compte de cette nouvelle information est traduite dans la présente modification à travers plusieurs prescriptions réglementaires, précisant qu'il n'est pas de l'objet de la modification de modifier le tracé des zones inondables telles que définies en 2006 :

- Ainsi le règlement de la zone AUL est complété pour imposer au sein des secteurs constructibles une réhausse du plancher bas des constructions, notamment des abris de jour, correspondant aux niveaux des plus hautes eau connues en référence à la carte présentée ci-avant. Ne pas imposer de hauteur de réhausse directement dans le règlement permet de tenir compte de

toute modification éventuelle de cette carte de référence et d'adapter ainsi la réglementation du PLU à l'évolution des prescriptions.

- L'emprise des surfaces imperméabilisées se trouvent également limitée à l'emprise au sol maximale des constructions admises au sein des secteurs AULp et ce afin de préserver les zones d'expansion des crues éventuelles. La création de nouveau abris de jour est également interdite au sein de ces nouveaux secteurs pour ne pas augmenter le nombre de constructions existantes.

A l'issue de la réunion avec les personnes publiques associées, les services de l'Etat ont également précisé dans un courrier de début août souhaiter que la modification encadre mieux la possibilité d'implanter des constructions au sein du secteur AUL, afin notamment de prévenir le phénomène de mitage et la préservation de la ressource en eau (notamment de la nappe superficielle). Les élus ont décidé de donner suite à cette remarque en apportant des modifications réglementaires supplémentaires :

- Dans un premier temps, afin de préserver les ressources en eau les périmètres de protection des puits de captage ont été classés en secteur AULp de protection où seules les constructions existantes peuvent faire l'objet d'une extension. Cette modification entraîne une modification des plans graphiques ainsi qu'une mise à jour du tableau des superficies.
- Afin de prévenir tout risque de pollution éventuelle, en cas d'inondation, les abris de jour devront être réalisés en bois (avec possibilité d'utiliser de la tôle pour la toiture), de même le stationnement isolé de caravane n'est plus admis pour les mêmes raisons.
- Enfin, les prescriptions en matière de réseau d'eaux usées sont complétées pour imposer l'installation de toilettes sèches pour chaque abri de jour, avec une réhausse obligatoire en référence au niveau des plus hautes eaux et ce afin d'éviter que le contenu de ces dispositifs ne se déverse dans le milieu naturel. Dans le même esprit afin de faciliter le système de collecte de ces nouveaux dispositifs individuels le règlement de la zone est ouvert afin d'admettre les équipements d'intérêt collectif et la possibilité de mutualiser les dispositifs de toilettes sèches lors de la réalisation d'opération d'ensemble.

b. SIMPLIFICATION DES REGLES DES ZONES D'HABITAT

Les règles actuelles des zones d'habitat s'avèrent difficiles à mettre en œuvre et ne participent pas aux objectifs des récentes lois Grenelle de 2007 et 2010, en matière de modération de la consommation et de gestion économe de l'espace, de densité, et de performances énergétiques entre autres.

La zone UD couvre les secteurs à faible densité ou prédominent les maisons individuelles, la zone AU délimite quant à elle les secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation sous forme de nouveaux secteurs résidentiels.

La modification des règles souhaitées par les élus concerne un allègement des règles de prospect de la zone UD (article 6, 7 et 8), ainsi que les modifications des articles 2 (notamment en zone AU) et 12 permettant respectivement, d'étendre la surface de plancher admises pour les constructions affectées aux bureaux et services, et de préciser le mode de calcul du nombre de place de stationnement.

Les élus souhaitent également prendre en compte les récentes évolutions législatives et notamment la loi pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové (ALUR) qui a modifié l'article L.123-1-5 du code de l'urbanisme et supprimé le Coefficient d'Occupation des Sols (COS), ainsi que les superficies minimales de terrain dans le règlement du Plan Local d'Urbanisme. Cette suppression impacte la réglementation du seul secteur Uda pour lequel un coefficient d'occupation du sol de 0.15 était imposé pour faciliter l'intégration paysagère (article 14).

Il est rappelé que l'instruction des permis de construire se fait au regard des règles d'urbanisme applicables, aussi afin de prévenir tout risque de promiscuité et d'atteinte au droit des tiers, les élus ont souhaité rappeler les règles de base du code civil dans les dispositions générales du règlement.

Enfin, les modifications portent également sur la complétude des dispositions générales du règlement et sur l'application des articles 6 et 7 au droit des chemins piétonniers.

Un dernier point de modification est apporté au sein de la zone UD pour lever toute ambiguïté relative à la possibilité de déroger à la règle de recul imposée par rapport aux limites séparatives pour les annexes. Visiblement l'interprétation de la notion d'annexe est ambiguë. Les élus ont donc souhaité la compléter au sein des dispositions générales. Dans la poursuite des objectifs de densification le recul de 3 mètres des annexes est porté à 2 mètres. Cette modification s'inscrit dans le prolongement de l'allègement de la règle de recul des constructions passée de 6 à 4 mètres par rapport aux limites séparatives. Il n'était pas de la volonté des élus de porter la marge de recul globale de toutes les constructions à 2 mètres pour prendre en compte les composantes du cadre de vie de la Commune et limiter ainsi toute promiscuité ou proximité source de conflit de voisinage, c'est pourquoi il est toujours possible de déroger à la règle de base avec un recul moindre pour les annexes.

C. ADMETTRE LES LOGEMENTS DE GARDIENNAGE SOUS STRICTES CONDITIONS AU SEIN DES ZONES ECONOMIQUES (UF)

Il est rappelé que les élus ont pu constater qu'un certain nombre de candidat à l'installation dans les zones économiques renoncent à leur projet sur la Commune en raison de l'impossibilité totale de réaliser du logement en accompagnement de l'activité projetée. Ce constat est partagé par les derniers rapports d'activités des chambres consulaires sur le développement des activités économiques de type artisanal.

Dans le cadre d'un contexte économique difficile, les élus souhaitent permettre, sous strictes conditions, la construction de logements de gardiennage lorsqu'ils sont nécessaires à des activités économiques implantées dans la zone.

Toutefois cette évolution a été restreinte à la seule zone UF suite aux retours des services de l'Etat et à la transmission de la carte des zones d'aléa précitée (issue des études hydrathéc de 2014). Ainsi, dans un courrier datant de juillet 2017, les services de l'Etat rappellent que cette carte se substitue à la carte de 2009 réalisée par l'étude SOGREAH et constitue la connaissance actualisée de référence à prendre en compte dans l'aménagement du territoire.

La première des modifications apportées au PLU consiste à classer la zone artisanale actuellement urbanisée en zone UFi (actuellement classée en zone AUFi), ce qui permettra d'encadrer les modifications réglementaires à la seule zone UF et de répondre pour partie aux objectifs de lancement de la délibération.

Aussi, dans le respect des objectifs du PADD, et considérant que la zone UF est destinée à l'accueil d'activités non nuisantes compatibles avec la proximité de l'habitat, l'ouverture de la réglementation de cette zone permettra de pérenniser les activités présentes et développer les activités futures au sein des zones, tout en accueillant un nombre très modeste de nouveaux habitants. En effet, le règlement ne permettra la création que d'un logement de gardiennage par tènement, dans la limite de 30m² de surface de plancher et sous conditions d'être intégré ou superposé au bâtiment d'activité.

Les prescriptions réglementaires ainsi mises en œuvre permettent d'éviter toute dérive et notamment de conserver la vocation initiale de la zone. Cette mesure ne permet pas l'accueil d'une famille, mais le simple gardiennage.

A noter que les logements de gardiennage ainsi autorisés restent soumis aux dispositions de l'article 2 qui imposent des prescriptions supplémentaires : pas de sous-sol, une rehausse du rez-de-chaussée de 0.5m par rapport au sol naturel avant tout décapage et une implantation en dehors du périmètre de protection rapprochée du puit de captage dans l'attente d'un raccordement au réseau public d'égout.

Contrairement à l'admission de logement d'habitat (pouvant accueillir une famille), les logements de gardiennage (notamment réduits en taille) permettent de ne pas augmenter la vulnérabilité des biens et des personnes amenées à demeurer dans ces logements.

La prise en compte de la nouvelle carte de référence des zones d'inondabilité entraîne l'ajout de prescriptions réglementaires supplémentaires de nature à réduire le risque de vulnérabilité précité. Il s'agit d'imposer que le niveau le plus bas du rez-de-chaussée soit supérieur ou égal au niveau de référence des plus hautes eaux connues avec l'obligation de respecter un principe de transparence hydraulique pour les clôtures et de respecter une pente égale ou inférieure à 30% lors de la réalisation de talus.

d. LES CORRECTIONS D'ERREURS MATERIELLES

Les élus souhaitent corriger une erreur matérielle liée au classement involontaire d'une parcelle agricole, cadastrée OG 194, au lieu-dit « Faubourg des Grands parcours » sur le hameau d'Arcelot. Il apparaît en effet que le tracé de l'ancien POS, tel que souhaité par les élus, a été mal reporté classant par inadvertance cette parcelle en zone d'habitat UA au lieu de la classer en zone agricole A. Cette erreur n'a été relevée qu'après l'approbation du PLU, lequel ne fait en outre aucune mention de cette modification dans le rapport de présentation.

Après relecture des pièces du PLU, il s'avère également que plusieurs erreurs matérielles liées à des oublis ou des mauvais reports doivent être prises en compte et rectifiées pour favoriser la compréhension globale et la mise en application du document.

e. LA MISE A JOUR DU PLAN DES SERVITUDES D'UTILITE PUBLIQUE

Conformément au Code de l'Urbanisme, le plan des Servitudes est une pièce annexe obligatoire du PLU. Il permet de dresser l'état et les prescriptions des servitudes administratives imposées sur le territoire.

Concrètement, depuis l'approbation du PLU en 2006, le plan annexé a évolué concernant le périmètre AC1 relatif au périmètre de protection aux abords des monuments historiques.

2. LE CHOIX DE LA PROCEDURE

Le document d'urbanisme d'Arceau prend actuellement la forme d'un Plan Local d'Urbanisme (PLU), approuvé par délibération du Conseil Municipal en date du 7 février 2006.

Les objectifs municipaux exposés précédemment fondent la mise en œuvre de la présente modification n°1, et aboutissent à deux volets de modification du PLU :

- Modifier le règlement pour assouplir les règles des zones d'habitat, renforcer les règles d'assainissement en zone AUL et étendre le champ des occupations aux logements de gardiennage sous strictes conditions au sein des zones UF.
- Mettre à jour le plan des servitudes d'utilité publiques.
- Corriger une ou plusieurs erreurs matérielles graphiques et réglementaires.

a. LA COMPATIBILITE AVEC LE CODE DE L'URBANISME

La modification n°1 du PLU est régie par le Code de l'Urbanisme, conformément à l'article L.123-13-1, modifié par la loi n°2014-366 du 24 mars 2014, qui précise que :

« Sous réserve des cas où une révision s'impose en application des dispositions de l'article L. 123-13, le plan local d'urbanisme fait l'objet d'une procédure de modification lorsque l'établissement public de coopération intercommunale ou, dans le cas prévu au deuxième alinéa de l'article L. 123-6, la commune envisage de modifier le règlement ou les orientations d'aménagement et de programmation.

La procédure de modification est engagée à l'initiative du président de l'établissement public de coopération intercommunale ou, dans le cas prévu au deuxième alinéa de l'article L. 123-6, du maire qui établit le projet de modification et le notifie au préfet et personnes publiques associées mentionnées au premier alinéa du I et au III de l'article L. 121-4 avant l'ouverture de l'enquête publique ou, lorsqu'il est fait application des dispositions de l'article L. 123-13-3, avant la mise à disposition du public du projet.

Lorsque le projet de modification porte sur l'ouverture à l'urbanisation d'une zone, une délibération motivée de l'organe délibérant de l'établissement public compétent ou du conseil municipal justifie l'utilité de cette ouverture au regard des capacités d'urbanisation encore inexploitées dans les zones déjà urbanisées et la faisabilité opérationnelle d'un projet dans ces zones. »

Au regard de l'argumentaire exposé ci-avant, les objectifs de la modification sont conformes à cette règle. Conformément à l'article L.123-13 du même code, modifié par la loi n°2014-366 du 24 mars 2014, ci-dessous présenté, l'ensemble des modifications apportées au PLU ne sont pas de nature à changer les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durable, réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière, ou réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance.

« I.- Le plan local d'urbanisme fait l'objet d'une révision lorsque l'établissement public de coopération intercommunale ou, dans le cas prévu au deuxième alinéa de l'article L. 123-6, la commune envisage :

- 1° Soit de changer les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables ;
- 2° Soit de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;
- 3° Soit de réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance.

La révision est prescrite par délibération de l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale ou du conseil municipal.

II.- La révision est effectuée selon les modalités définies aux articles L. 123-6 à L. 123-12.

Lorsque la révision a uniquement pour objet de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière, une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou est de nature à induire de graves risques de nuisance, sans qu'il soit porté atteinte aux orientations définies par le plan d'aménagement et de développement durables, le projet de révision arrêté fait l'objet d'un examen conjoint de l'Etat, de l'établissement public de coopération intercommunale compétent ou, dans le cas prévu au deuxième alinéa de l'article L. 123-6, de la commune, et des personnes publiques associées mentionnées au premier alinéa du I et au III de l'article L. 121-4.

III.- Entre la mise en révision d'un plan local d'urbanisme et l'approbation de cette révision, il peut être décidé une ou plusieurs révisions effectuées en application du dernier alinéa du II du présent article, une ou plusieurs modifications ou mises en compatibilité de ce plan.

Les procédures nécessaires à une ou plusieurs révisions effectuées en application du dernier alinéa du II du présent article peuvent être menées conjointement. »

La modification ne vise que l'ajustement des dispositions réglementaires du PLU. Dans le cas présent, les modifications envisagées ne permettent pas le recours à une modification simplifiée mais ne justifient pas non plus le recours à une procédure plus lourde de révision.

b. EVALUATION ENVIRONNEMENTALE

Conformément au Code de l'Urbanisme la présente procédure de modification de droit commun n°1 n'est pas soumise à évaluation environnementale. En effet, la Commune d'Arceau :

- n'est pas couverte par une zone NATURA 2000
- n'est pas limitrophe d'une commune couverte par une zone NATURA 2000
- ne constitue pas une commune littorale

En outre les modifications ne sont pas susceptibles d'affecter de manière significative un site NATURA 2000.

Article R104-8 CU

« Les plans locaux d'urbanisme font l'objet d'une évaluation environnementale à l'occasion :

- 1° De leur élaboration, de leur révision ou de leur mise en compatibilité dans le cadre d'une déclaration d'utilité publique ou d'une déclaration de projet, s'il est établi, après un examen au cas par cas, que ces procédures sont susceptibles d'avoir des incidences notables sur l'environnement au sens de l'annexe II de la directive 2001/42/CE du Parlement européen et du Conseil du 27 juin 2001 relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement ;
- 2° De leur révision, de leur modification ou de leur mise en compatibilité dans le cadre d'une déclaration d'utilité publique ou d'une déclaration de projet lorsqu'elle permet la réalisation de travaux, aménagements, ouvrages ou installations susceptibles d'affecter de manière significative un site Natura 2000 ;
- 3° De leur mise en compatibilité dans le cadre d'une procédure intégrée en application de l'article L. 300-6-1, si l'étude d'impact du projet n'a pas inclus l'analyse de l'incidence de ces dispositions sur l'environnement. »

Toutefois, suite à l'arrêt du Conseil d'Etat en date du 19/07/2017 « Association France Nature Environnement », la partie réglementaire du Code de l'Urbanisme a été jugée incompatible avec les obligations relatives en matière d'évaluation environnementale des documents d'urbanisme en ce qu'elle ne transpose pas la directive 2001/42/CE du Parlement européen et du Conseil du 27 juin 2001 relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement qui prévoit que certains plans et programmes susceptibles d'avoir des incidences notables sur l'environnement doivent être soumis à une évaluation environnementale. D'après cette directive, la notion de plans et programmes englobe aussi bien l'élaboration des plans que leur modification.

Ainsi, bien que la procédure ne soit pas soumise à une évaluation environnementale d'office, elle doit faire l'objet d'une demande de cas par cas auprès de l'autorité environnementale, au regard de l'article R.104-28 du Code de l'Urbanisme.

Article R104-28 CU

« L'autorité environnementale mentionnée à l'article R. 104-21 décide de soumettre ou non à une évaluation environnementale l'élaboration ou la procédure d'évolution affectant un plan local d'urbanisme ou une carte communale relevant de la procédure d'examen au cas par cas, au regard :

1° Des informations fournies par la personne publique responsable mentionnées à l'article R. 104-30 ;

2° Des critères de l'annexe II de la directive 2001/42/CE du Parlement européen et du Conseil du 27 juin 2001 relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement.

Lorsque l'autorité environnementale est la mission régionale d'autorité environnementale du Conseil général de l'environnement et du développement durable, le service régional chargé de l'environnement (appui à la mission régionale d'autorité environnementale) instruit le dossier et transmet son avis à la mission régionale qui prend alors sa décision. »

Par décision n°BFC-2018-1657 en date du 9 juillet 2018 la Mission Régionale de l'Autorité Environnementale a décidé de ne pas soumettre la modification de droit commun du PLU d'ARCEAU à l'obligation de réaliser une évaluation environnementale.

c. LA CONCORDANCE AVEC LE PADD

La modification n°1 du PLU d'Arceau s'intègre dans le respect des objectifs de son PADD dont les trois axes principaux sont :

- **L'accueil de population nouvelle et l'amélioration des services à la population ;**

L'objectif de la présente modification n'a pas pour objet d'ouvrir à l'urbanisation une zone ou de permettre l'accueil de nouveaux habitants supplémentaires outre ceux que peut engendrer :

- la diminution des marges de prospects initialement imposées en zone UD et qui concourent à favoriser la mise en place d'une typologie de logements variée en réponses aux objectifs de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain des lois Grenelle et ALUR.
- La création de logement de gardiennage sous strictes conditions au sein des zones économiques UF.

Actuellement, bien que la zone UD soit majoritairement bâtie, certaines possibilités d'aménagement restent offertes. Cet accueil de population nouvelle n'est pas facilement quantifiable et reste compatible avec les objectifs quantifiés du PADD. Il est rappelé que le PADD fixait des objectifs de croissance démographique établis à +150/- 250 nouveaux habitants environ entre 2006-2016. En 2007 les données de recensement indiquaient une population de 627 habitants, portée à 779 habitants en 2013 (ce qui correspond à l'accueil d'environ 150 nouveaux habitants).

L'ouverture à la constructibilité des logements de gardiennage des zones d'activités économiques UF s'inscrit dans un objectif de préservation et de mise en valeur de l'environnement en ce qu'elle se restreint à un seul logement de gardiennage par tènement et sous condition d'être intégré ou superposé à un bâtiment d'activité.

La simplification des règles de la zone d'habitat UD (majoritairement pavillonnaire) participe ainsi à la préservation et la mise en valeur de l'environnement. Les modifications permettent en effet de limiter la consommation de l'espace via une possible densification et favorisent une meilleure diversité et implantation des bâtiments.

La modification réglementaire de la zone AUL, qui a pour objet de renforcer les règles d'assainissement des constructions et installations de loisirs, permet d'imposer la mise en place de toilettes sèche conformes aux normes en vigueur, ce qui a pour conséquence de sécuriser le rejet des eaux usées de cette population estivale dans le milieu, et de limiter de risque de pollution des sols participant à la préservation de cet espace particulièrement sensible. La création d'un secteur AULp permet également de protéger l'emprise des périmètres institués aux droit des puits de captage de sorte à encadrer le régime de constructibilité et n'admettre que les seules extensions des constructions existantes.

d. LA MODIFICATION NE REDUIT PAS UN EBC, UNE ZONE AGRICOLE OU NATURELLE OU UNE ZONE DE PROTECTION

Les points de la présente modification ne portent ni sur la réduction d'une zone A ou N, ni sur la réduction d'un EBC ou d'une zone de protection.

e. LA MODIFICATION NE COMPORTE PAS DE GRAVES RISQUES DE NUISANCES

Aucune ouverture à l'urbanisation n'est prévue.

Les modifications réglementaires ne visent, outre la correction d'erreurs matérielles et la mise à jour du plan des servitudes d'utilité publique, qu'une adaptation des droits à bâtir et des règles de prospects dans les zones déjà constructibles, plus propices au renouvellement urbain, mais dans des proportions mesurées, pensées pour s'inscrire dans le simple cadre d'une modification du PLU et conformément au souhait du Conseil Municipal de ne pas bouleverser les formes urbaines du village.

Ces modifications réglementaires ne sont pas susceptibles de créer de nuisance, pas plus d'ailleurs que le déclassement de la parcelle OG 194 en zone agricole, ce déclassement étant limitativement restreint et permettant par la même le maintien de sa vocation agricole. Au contraire, les modifications apportées s'inscrivent dans un objectif de limitation des risques de pollution des sols notamment au regard de la ressource stratégique en eau. En effet d'après le rapport de détermination des ressources majeurs de la Tille, le territoire communal n'est pas concerné comme une zone de ressource potentielle future à préserver, aucun captage AEP (ressource majeure) n'est également localisé à proximité des limites communales (le plus proche étant celui de Couternon). Toutefois une partie des gravières (pour celles proches de la zone urbaine) est située sur la nappe de la tille profonde déclarée comme ressource stratégique dans sa totalité.

Le fait d'imposer l'usage du bois pour les nouveaux abris de jours et leur extension entre également dans ce principe de limitation de la pollution, tout comme interdire le stationnement isolé de caravane, via notamment un encadrement des matériaux susceptibles de se retrouver in fine inondés.

En outre les modifications permettent d'encadrer la constructibilité au sein de la zone AUL via la création de secteurs AU-Lp où la constructibilité est encadrée pour tenir compte des périmètres de protection des puits de captage, ainsi seules les extensions des constructions existantes à la date d'approbation de la modification du PLU sont admises.

f. L'ENQUETE PUBLIQUE

Conformément à l'article L.153-41 du Code de l'Urbanisme, le projet de modification est soumis à enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du Code de l'Environnement puisqu'il a pour effet de majorer de plus de 20% les possibilités de constructions au sein des zones urbaines UA, UB et AU.

Avant le début de l'enquête publique, le présent dossier de modification sera soumis pour avis aux Personnes Publiques Associées, leurs avis seront joints au dossier d'enquête.

A l'issue de l'enquête publique, le projet pourra éventuellement être modifié pour tenir compte des avis joints au dossier, des observations du public et du rapport du Commissaire Enquêteur. Il sera approuvé par le Conseil Municipal d'ARCEAU (article L.153-43 du CU).

La personne responsable de la procédure est M. le Maire d'ARCEAU, chargé de conduire la procédure.

A l'issue de l'enquête publique le dossier de modification de droit commun n°1 a été modifié pour tenir compte des observations du Commissaire Enquêteur suite aux remarques du PETR Val de Saône Vingeanne, à savoir :

- Modifier le règlement de la zone UA pour exprimer la règle de hauteur par rapport aux cheminements au sein de l'article 10 et non plus au sein de l'article 7.
- Compléter le règlement de l'article UD12 pour remplacer le terme SHON par SDP,
- Réglementer les articles AU-L3, 5, 9, 10, 14, ainsi que les articles 14 des zones A et N. Ces articles seront rajoutés dans le corps du règlement avec la mention « sans prescription particulière » afin de lever toute ambiguïté.

De plus, dans la poursuite des remarques faites par le PETR, les élus souhaitent compléter le règlement de l'article UD 7 pour augmenter la longueur du bâtiment en limite et la passer à 7 mètres.

CHAPITRE 2 : DIAGNOSTIC ET ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT

Arceau, est situé à 15 km au Nord-Est de Dijon, accessible depuis la RD960 qui traverse l'ensemble du territoire et dessert les trois hameaux (Arceau, Arcelot et Fouchanges).

Arceau appartient à l'arrondissement de Dijon et au canton de Mirebeau-sur-Bèze. En matière d'intercommunalité, la Commune est regroupée au sein de la Communauté de Communes du Mirebellois composé de 21 communes.

Sa situation géographique proche de l'agglomération dijonnaise et son accessibilité directe depuis la RD960 contribuent à renforcer son attractivité et son dynamisme, en ce que la Commune offre un cadre de vie agréable à proximité du bassin d'emploi du pôle métropolitain dijonnais.

La Commune est sise en limite du territoire du Schéma de Cohérence Territoriale du Dijonnais.

1. LA DEMOGRAPHIE

POP T1M - Population

	1968	1975	1982	1990	1999	2007	2012
Population	356	367	456	526	569	627	755
Densité moyenne (hab/km ²)	16,5	17,0	21,1	24,4	26,3	29,0	35,0

Ce tableau fournit une série longue.

Les données proposées sont établies à périmètre géographique identique, dans la géographie communale en vigueur au 01/01/2014.

Sources : Insee, RP1968 à 1999 dénombremments, RP2007 et RP2012 exploitations principales.

L'évolution démographique de la population est positive depuis 1968 et Arceau accueille 779 habitants d'après le recensement complémentaire de 2013.

L'évolution de la population prend en compte deux principaux facteurs :

- *Le solde naturel qui représente la différence entre le nombre de naissances et le nombre de décès.*
- *L'attractivité de la Commune exprimée par le solde apparent des entrées et sorties qui est la différence entre le nombre de personnes entrées et le nombre de personnes qui en sont sorties.*

POP T2M - Indicateurs démographiques

	1968 à 1975	1975 à 1982	1982 à 1990	1990 à 1999	1999 à 2007	2007 à 2012
Variation annuelle moyenne de la population en %	+0,4	+3,1	+1,8	+0,9	+1,2	+3,8
due au solde naturel en %	+0,2	+0,4	+0,3	+0,4	+0,9	+1,4
due au solde apparent des entrées sorties en %	+0,2	+2,7	+1,5	+0,5	+0,3	+2,4
Taux de natalité (‰)	15,1	15,1	11,6	10,6	13,9	18,3
Taux de mortalité (‰)	12,7	11,3	8,2	6,9	4,4	4,4

Ce tableau fournit une série longue.

Les données proposées sont établies à périmètre géographique identique, dans la géographie communale en vigueur au 01/01/2014.

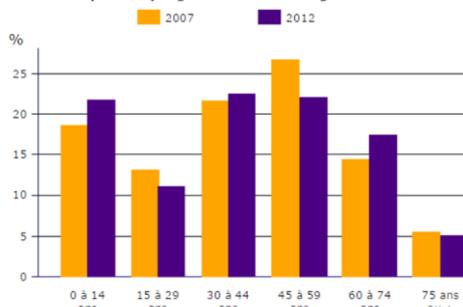
Sources : Insee, RP1968 à 1999 dénombremments, RP2007 et RP2012 exploitations principales - État civil.

Depuis 1968 le taux de variation annuel moyen de la population est positif et atteint 3.8% entre 2007 et 2012. Depuis 1990 le taux du solde naturel s'est accru, ce qui traduit un certain dynamisme démographique de la Commune lié à un nombre de naissances largement supérieur au nombre de décès.

Le solde migratoire d'Arceau est toujours positif traduisant l'attrait de cette commune. Arceau enregistre ainsi entre 2007 et 2012 un des taux d'attractivité les plus importants depuis 1968, ce qui témoigne de la qualité du cadre de vie offert par la Commune et de la capacité à accueillir et satisfaire une population nouvelle régulière.

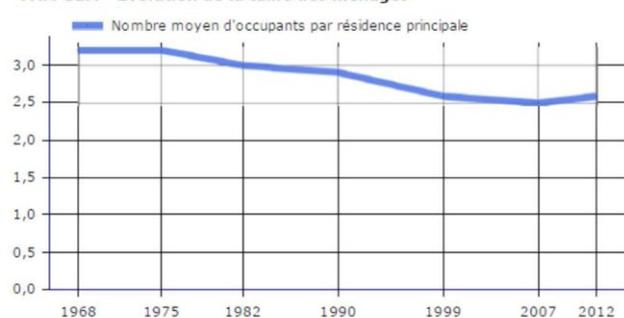
La dynamique démographique de la Commune est relativement équilibrée, on constate toutefois une diminution des tranches d'âges de plus de 45 ans, témoignant d'une commune attractive et d'une population plus jeune. La Commune est toutefois confrontée au desserrement de sa population (phénomène national), qui conduit à construire plus de logements pour loger le même nombre de personnes.

POP G2 - Population par grandes tranches d'âges



Sources : Insee, RP2007 et RP2012 exploitations principales.

FAM G1M - Évolution de la taille des ménages



2. LE LOGEMENT

LOG T1M - Évolution du nombre de logements par catégorie

	1968	1975	1982	1990	1999	2007	2012
Ensemble	149	167	198	208	242	274	321
Résidences principales	110	114	151	181	218	252	293
Résidences secondaires et logements occasionnels	28	35	40	18	14	10	12
Logements vacants	11	18	7	9	10	11	17

Ce tableau fournit une série longue.

Les données proposées sont établies à périmètre géographique identique, dans la géographie communale en vigueur au 01/01/2014.

Sources : Insee, RP1968 à 1999 dénombrements, RP2007 et RP2012 exploitations principales.

Depuis 1968 le parc de logements de la Commune ne cesse de s'accroître pour atteindre 321 logements en 2012.

La majorité du parc de logements de la Commune est composé de résidences principales majoritairement constituées de logements pavillonnaires de grande taille (5 pièces ou plus) peu appropriés à l'accession à la propriété des plus petits ménages. On constate, en outre, une augmentation du nombre d'appartement entre 1999 et 2012 permettant à la Commune de diversifier son parc de logements.

L'assouplissement des règles de prospect au sein de la zone UD permettra une possible diversification du parc de logement admettant des formes et typologies d'habitat moins consommatrice d'espace (habitat jumelé ou en bande par exemple).

Concernant la répartition des logements secondaires, Arceau accueille environ 20% de mobil-home. Ces derniers sont liés à la forte présence d'anciennes carrières (zone AUL), aujourd'hui louées pour une vocation de loisir. Cette forte propension de logements temporaires est prise en compte par la présente modification qui impose la réalisation de dispositifs d'assainissement individuels conformes à la réglementation en vigueur dans l'objectif de lutter contre la pollution des sols et préserver la qualité du cadre de vie.

3. L'ACTIVITE ECONOMIQUE

EMP T1 - Population de 15 à 64 ans par type d'activité

	2012	2007
Ensemble	486	433
Actifs en %	78,0	74,2
actifs ayant un emploi en %	74,9	72,1
chômeurs en %	3,2	2,1
Inactifs en %	22,0	25,8
élèves, étudiants et stagiaires non rémunérés en %	6,6	8,0
retraités ou préretraités en %	11,0	11,2
autres inactifs en %	4,4	6,6

Sources : Insee, RP2007 et RP2012 exploitations principales.

La Commune accueille un certain nombre d'activités, dont celles sises au sein des zones d'activités. Au 1er janvier 2014, Arceau comptabilisait 51 entreprises, majoritairement regroupées au sein des secteurs de la construction (25.5%) et du commerce, transports, services divers (54.9%).

L'indicateur de concentration d'emploi de la Commune diminue entre 2007 et 2012, passant de 28 à 21.9. Il importe donc de maintenir l'emploi sur place pour garantir l'équilibre emploi / habitat afin qu'Arceau ne devienne pas une commune dortoir.

L'objet principal de la modification permettra de dynamiser et soutenir l'accroissement de l'activité sur la Commune en augmentant potentiellement le nombre d'emplois offerts sur la zone.

4. L'ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT

L'état initial de l'environnement de la Commune a fait l'objet d'une étude plus approfondie lors de l'élaboration du PLU de 2006.

La présente notice n'a donc pas vocation à refaire un diagnostic de l'état initial de l'environnement eu égard au caractère récent de l'analyse générale lors de l'élaboration du PLU, en ce que les modifications

Entre 2007 et 2012, la part des actifs ayant un emploi augmente, au profit d'une diminution de l'ensemble des inactifs.

Sur les 81 emplois offerts sur Arceau en 2012, seulement 44 sont occupés par des résidents de la Commune. Cette situation explique le très fort taux de motorisation des ménages.

DEN T3 - Nombre d'entreprises par secteur d'activité au 1er janvier 2014

	Nombre	%
Ensemble	51	100,0
Industrie	8	15,7
Construction	13	25,5
Commerce, transports, services divers	28	54,9
dont commerce et réparation automobile	11	21,6
Administration publique, enseignement, santé, action sociale	2	3,9

Champ : activités marchandes hors agriculture.

Source : Insee, Répertoire des entreprises et des établissements (Sirene).

n'étendent pas les zones constructibles et ne portent que sur les modalités réglementaires internes de ces zones.

A priori et selon la position actuelle des services de la DREAL Bourgogne, une procédure de modification n'est pas soumise à la réalisation d'une évaluation environnementale au titre du décret n°2012-995 du 23 août 2012 relatif à l'évaluation environnementale des documents d'urbanisme, du moment qu'elle n'est pas susceptible d'avoir une incidence significative sur l'environnement.

Concrètement, aucune modification majeure n'est intervenue dans l'environnement naturel d'Arceau, en dehors du bourg depuis le PLU de 2006. Tous les projets d'urbanisation ont été réalisés dans les zones urbaines ou à urbaniser du PLU, au sein ou dans la continuité immédiate du bourg.

Mis à part ces changements apportés au sein de l'ambiance urbaine, l'état initial de l'environnement naturel est donc très sensiblement le même que celui dressé dans le PLU de 2006.

Il est rappelé que l'objet de la présente modification n'est pas d'ouvrir à l'urbanisation certaines zones du PLU, elle ne porte majoritairement que sur des adaptations réglementaires qui ne sont pas de nature à remettre en cause les conclusions et l'analyse de l'état initial de l'environnement réalisée en 2006.

CHAPITRE 3 : CHOIX RETENUS ET POINTS DU PLU MODIFIES

La Commune d'Arceau s'est dotée d'un Plan local d'Urbanisme (PLU) en 2006, n'ayant fait l'objet d'aucune modification à ce jour. Aujourd'hui, la Commune entre dans une phase modificative pour la réalisation des objectifs municipaux énoncés dans les titres précédents, et qui vont nécessiter plusieurs volets d'ajustements du PLU pour :

- ~ renforcer la réglementation en matière d'assainissement et permettre une implantation plus souple des constructions admises au sein de la zone AUL,
- ~ simplifier les règles au sein des zones d'habitat UD et AU,
- ~ permettre la création de logement de gardiennage sous strictes conditions au sein des zones économiques UF,
- ~ mettre à jour le plan des servitudes d'utilité publique,
- ~ corriger des erreurs matérielles réglementaires et graphiques.

1. LA JUSTIFICATIONS DES MODIFICATIONS APPORTEES AU PLU

a. MODIFICATIONS REGLEMENTAIRES DES REGLES DES ZONES D'HABITAT

Le PLU a été approuvé en 2006, depuis, la mise en application de certaines règles au sein des zones d'habitat demande à être simplifiée notamment pour répondre à l'objectif de modération de la consommation de l'espace et permettre de densifier le bâti, et favoriser par la même occasion la modification et la réhabilitation des constructions existantes.

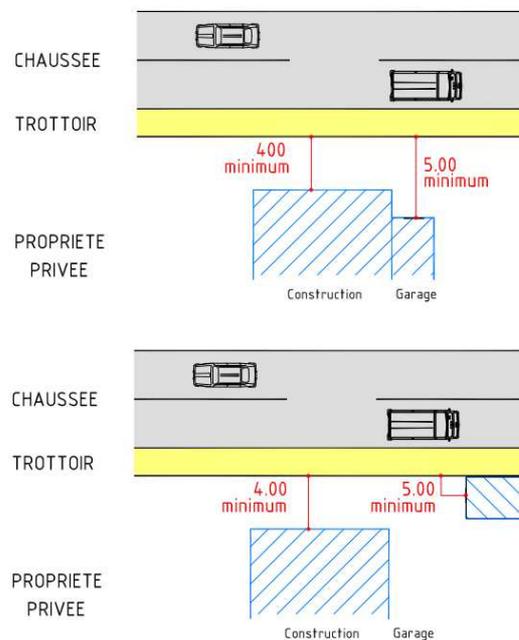
Il est indiqué à titre liminaire que les dispositions générales du règlement sont complétées pour préciser que les prescriptions réglementaires des articles 6 ne s'appliquent pas aux cheminements piétons (même ouvert à la circulation publique). En effet, le retour d'expérience du PLU rend cette interprétation de l'article 6 actuel trop ambiguë et source de conflit compte-tenu des caractéristiques de la Commune. Ainsi, les élus ont souhaité sortir du champ d'application de l'article 6 les cheminements piétons afin de les soumettre aux dispositions de l'article 7 (plus favorables). Toutefois, un garde-fou est intégré au sein de l'article UA 7 afin de limiter la hauteur des annexes admises à s'implanter en limite afin de ne pas créer de zones sensibles. Ainsi, la hauteur de ces dernières est limitée à 3.2 mètres à la sablière, permettant de conserver une certaine ouverture visuelle et de restreindre l'implantation de constructions en limite pouvant atteindre 6 mètres à la sablière.

La zone UD couvre les zones peu denses d'habitats pavillonnaires récents dont les dispositions, plus contraignantes que celles imposées à la zone UA, sont de nature à restreindre la limitation de la consommation de l'espace en limitant la densification des zones bâties. Tout en préservant la cohérence et la morphologie de la zone bâtie actuelle, les élus souhaitent simplifier les règles d'implantation de la zone UD pour permettre la diversification des typologies d'habitat (avec la possibilité de créer des logements groupés, jumelés ou accolés), et la densification via l'imposition de marge de recul plus souples, qui permettront de proposer des surfaces de terrains moindres, plus adaptées aux nouvelles demandes.

Les élus ont la volonté que la modification des règles de prospects, des articles 6 à 8 notamment, ne nuise pas à la morphologie actuelle du bâti. Les ajustements réalisés seront donc harmonisés avec ceux de la zone UA, afin de garantir une cohérence globale de toute la surface bâtie et ne pas créer de promiscuité parfois source de conflit entre voisinage. L'harmonisation de ces règles permet de préserver la typologie du milieu tout en luttant contre la création d'une proximité parfois source de conflits entre voisinage. Des garde-fous sont toutefois préservés pour limiter la hauteur et les caractéristiques des bâtiments admis en limite.

Il est ainsi proposé de réduire la marge de recul par rapport aux voies et emprises publiques imposée à l'article 6 de 6 mètres à 4 mètres. Toutefois afin que les véhicules s'engagent en toute sécurité sur le domaine public, la marge de recul des constructions à usage de stationnement est portée à 5m au droit des entrées de garage.

Article UD6



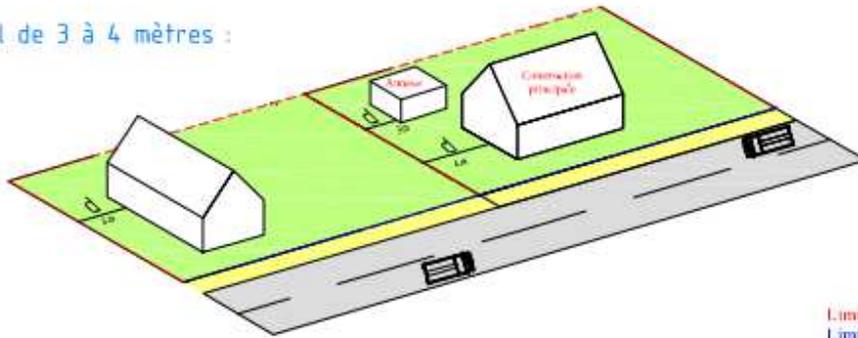
Les règles de recul en limite séparative (article UD7) sont également assouplies pour les constructions et pour les annexes qui peuvent s'affranchir des marges de recul imposées et s'implanter :

- Sur en limite séparative pour les constructions sous condition d'être limité à 5m linéaire en façade et que la hauteur soit inférieure à 3.2 mètres. Ces dispositions permettent notamment la création de logement jumelé par le garage.
- en limite latérale donnant sur la voie publique pour les annexes, lorsqu'elles sont édifiées à l'alignement du domaine public.
- En recul de 4m au lieu des 6m initialement imposés en 2006.

La modification permet également de lever toute ambiguïté sur la notion d'annexe et allège la possibilité pour ces dernières de déroger à la règle de recul principale via un recul plus souple, porté à 2 mètres au lieu de 3 mètres.

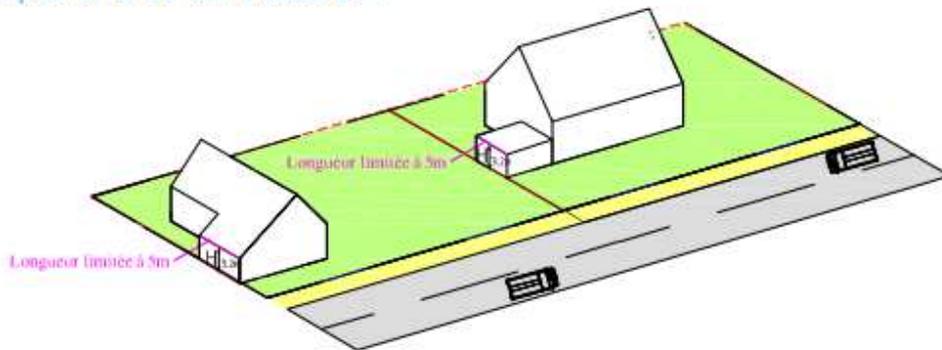
Article UD7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AU LIMITES SEPARATIVES

Recul de 3 à 4 mètres :

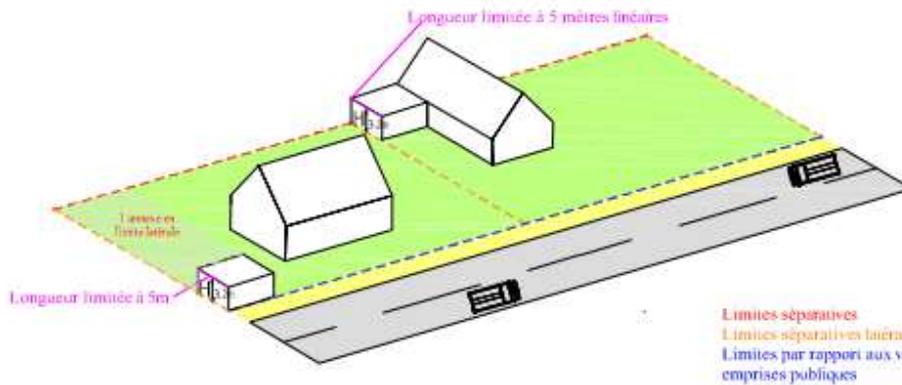


Limites séparatives
Limites par rapport aux voies et emprises publiques

Implantation en limite encadrée :



Limitation du nombre d'annexe en limite latérale



Limites séparatives
Limites séparatives latérales
Limites par rapport aux voies et emprises publiques

L'implantation en limite du domaine public est interdite sauf exceptions pour les annexes sans ouverture en façade sur voie pour la zone UD. Toutefois, les élus ont également souhaité assouplir cette règle en admettant que les annexes édifiées en limite de voie puissent comporter des baies dont la hauteur, mesurée à partir du niveau du terrain naturel, soit supérieure ou égale à 1.5m à l'appui de l'assise de l'ouverture.

Cependant, afin de faciliter la création et le développement de l'activité tertiaire, les élus ont souhaité étendre la surface de ces constructions en imposant qu'elles soient limitées à 70% de la surface de plancher de la construction d'habitat à laquelle elles sont liées, au lieu des 50% initiaux.

En outre, suite à la réforme de la surface de plancher adoptée par ordonnance n°2011-1539 du 16 novembre 2011, cette notion de « surface de plancher » se substitue à la surface de plancher hors œuvre nette (SHON), ainsi qu'à la surface de plancher hors œuvre brute (SHOB). L'article UD2 du règlement est donc modifié en ce sens afin de simplifier sa mise en application. Dans un souci d'harmonisation cette modification sera également appliquée en zone AU.

Enfin, les règles du code civil régissant la réalisation de jours et de vues sont rappelées dans les dispositions générales du règlement. Ces dispositions s'imposeront lors de l'instruction des permis de construire pour participer au maintien du cadre de vie de la Commune et préserver le droit des tiers.

Pour finir, les règles relatives à l'aspect extérieurs (article 11) sont simplifiées afin d'autoriser l'usage des toitures terrasses comme il en existe par ailleurs sur le bourg. Toutefois, afin de limiter les conflits d'usage ces toitures terrasses ne doivent pas constituer un lieu de vie (création de vue sur les fonds voisins). En outre, le rappel des dispositions du code civil est appliqué pour que les porteurs de projets aient connaissance de la règle régissant la hauteur des clôtures (2 mètres). Enfin, les dispositions source d'interprétation telles que celles régissant les volumes et les chassis rampants sont supprimées pour faciliter l'instruction des autorisations d'urbanisme.

b. OUVERTURE DU CHAMP DES OCCUPATION DU SOL AU SEIN DES ZONES ECONOMIQUES UF POUR PERMETTRE LA CREATION DE LOGEMENT DE GARDIENNAGE SOUS STRICTES CONDITIONS :

Dans le cadre d'un contexte économique difficile, les élus souhaitent permettre la construction de logements de gardiennage nécessaires à des activités économiques au sein des zones économiques existantes ceci afin de répondre aux objectifs actés dans le PADD.

L'ouverture de la réglementation permettra de pérenniser les activités présentes et le développement de nouvelles au sein des zones, tout en accueillant un nombre très modeste de nouveaux habitants (puisqu'il s'agit de logements de gardiennage et non de maison d'habitation).

Aussi, afin d'encadrer l'implantation de ces logements de gardiennage, les élus souhaitent insérer des clauses réglementaires limitatives au sein du PLU. Ainsi, les logements de gardiennage sont soumis à strictes conditions pour éviter les abus et toute multiplication de logements au sein de la zone.

Les logements devront être nécessaires à l'activité économique et limité à un local technique par tènement. En effet, la Commune d'Arceau souhaite permettre l'implantation de logements de gardiennage pour favoriser l'accueil des activités, mais elle ne veut pas que cette règle puisse engendrer des abus ou détournements.

De plus, la construction de logement est soumise à certaines conditions permettant, outre de la lier à l'activité, d'encadrer son implantation. Aussi, afin de ne pas créer de logements de gardiennage indépendants pouvant être par la suite détachés ou cédés, la réglementation impose que le logement soit intégré ou superposé au bâtiment d'activité. Tout en permettant la modération de la consommation de l'espace, ces dispositions facilitent la création d'un logement de gardiennage à l'étage ou au sein du bâtiment d'activité et de préserver la vocation économique de la zone.

L'emprise est également maîtrisée pour ne pas déroger à la vocation principale de la zone qui est l'accueil de constructions d'activités. La surface est ainsi limitée à 30m² de surface de plancher et l'article 2 du règlement, alors opposable, impose entre autres une rehausse du rez-de-chaussée de 0.5 m par rapport au sol naturel avant tout décapage.

Afin de favoriser leur implantation et s'inscrire dans les objectifs des lois Grenelles et ALUR en faveur d'une meilleure densification des zones urbaines, le règlement du PLU est modifié pour réduire les marges de recul imposées par rapport aux limites séparatives et entre deux constructions, initialement de 6 mètres, ces dernières sont donc portées à 4 mètres.

Afin de tenir compte des besoins en matière de stationnement et de favoriser leur intégration dans la poursuite des efforts imposés au sein des zones urbaines, le règlement de la zone UF est complété pour imposer la plantation d'arbre pour 4 places de stationnement.

Enfin la prise en compte des contraintes d'inondabilité, matérialisées par la carte de références des zones d'aléa d'inondation, engendre l'ajout de prescriptions liées à la préservation des zones d'expansion des crues éventuelles. Il s'agit d'imposer une transparence hydraulique des clôtures, de limiter la pente des talus d'exhaussement et de préciser le niveau que doit respecter le rez-de-chaussée. Sur ce dernier point il ne s'agit plus d'imposer une réhausse de 50 cm par rapport au terrain naturel, mais d'imposer les hauteurs d'eau répertoriées sur la carte des études Hydrathec de 2014, ces dernières pouvant être supérieures au 50cm imposés précédemment.

C. MODIFICATIONS REGLEMENTAIRES DE LA ZONE AU-L

La zone AUL est une zone au caractère naturel particulier destinée à être aménagée pour l'accueil d'activités de loisirs de plein air. Elle admet l'extension et la création des abris de jours sous conditions.

Suite à l'accroissement du nombre d'estivants, la commune d'Arceau souhaite ajuster les dispositions réglementaires applicables au sein de la zone pour encadrer l'implantation des constructions et mener une politique de sensibilisation concernant la question de l'assainissement individuel au sein de cette zone.

De plus, les élus souhaitent permettre une certaine évolution de l'emprise au sol des abris de jour en portant cette dernière à 30m² et non plus seulement 10m². Cette modification a toutefois été abandonnée suite aux différents retours des personnes publiques associées et notamment des services de l'Etat et du Syndicat des eaux, jugeant cette augmentation susceptible d'entraîner un détournement de la vocation initiale de la zone.

S'agissant de l'assainissement, l'article 4 relatif à la desserte par les réseaux n'étant pas réglementé au sein de la zone AU-L, il est rappelé que les seules règles actuellement applicables en la matière sont celles qui s'imposent aux extensions ou constructions d'abris de jour et qui les obligent à intégrer une installation sanitaire conforme à la réglementation en vigueur

Les élus souhaitent donc prescrire au sein de la zone AUL des dispositions plus strictes s'agissant de l'assainissement individuel. Il est donc proposé de clarifier et simplifier la règle relative aux installations sanitaires en imposant pour les abris de jour la création de toilettes sèches conformes aux textes réglementaires en vigueur.

L'application de l'article 4 au sein de la zone AUL permettrait, en harmonie avec celui de la zone agricole, d'imposer soit le raccordement obligatoire des constructions desservies par un réseau d'assainissement public, soit la mise en place d'un dispositif de traitement individuel (avec la mise

en œuvre de toilettes sèches pour les abris de jour) et une évacuation conforme aux exigences des textes réglementaires et la possibilité de mutualiser ce dispositif lors de la réalisation d'opération d'ensemble. De plus, le réseau public d'assainissement est de type séparatif, et sur l'ensemble de la Commune le rejet des eaux pluviales dans le réseau est interdit, privilégiant un recueil et une infiltration sur le terrain.

L'ajout d'une telle disposition dans le règlement de la zone AUL permet de tenir compte de la capacité de traitement du réseau et de la station pour éviter tout problème d'engorgement potentiel.

En outre, afin de tenir compte du fait que la plupart des constructions admises au sein de la zone ne nécessitent pas obligatoirement un raccordement au réseau public d'eau potable, l'article 4 – eau potable - est complété pour permettre la mise en œuvre d'installations individuelles d'alimentation en eau conforme à la législation en vigueur.

A ce jour, l'implantation des constructions est régie par les articles 6, 7 et 8 de la zone agricole, laquelle impose un recul de 10m des limites des voies et emprises publiques et de 6m des limites séparatives (une implantation en limite séparative étant admise). Les élus ont réécrit le règlement de la zone AU-L en supprimant les renvois effectués au règlement de la zone A afin de faciliter la lecture et la compréhension globale du document.

Plusieurs modifications réglementaires sont également appliquées, elles concernent les articles 6 et 7 pour lesquelles les marges de recul imposées aux abords des routes départementales RD34, RD34D et RD70 qui ne traversent pas la zone AU-L sont supprimées.

Les prospects, appliqués à de grandes parcelles agricoles, sont trop contraignants et ne permettent pas l'implantation des constructions admises aux abords des étangs de loisirs. Tout en préservant le caractère naturel du secteur, un assouplissement des prospects par rapport aux limites séparatives et emprises publiques a donc été acté. Les constructions peuvent désormais s'implanter à 6m par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques et 4m par rapport aux limites séparatives.

A l'inverse, la marge de recul de 6m imposée en plusieurs bâtiments sur une même propriété est portée à 12m pour préserver le cadre de vie et éviter la multiplication des constructions sur un même tènement.

Afin de ne pas porter atteinte à la préservation et à la mise en valeur des lieux, les élus souhaitent que les espaces libres aux abords des plans d'eau soient plantés, et / ou entretenus, ce qui impose de soumettre cette zone aux dispositions de l'article 13 non imposable à ce jour. Cet article est également complété pour imposer une surface imperméabilisée maximum de sorte à ne pas dénaturer les berges.

Pour finir, le règlement est complété afin d'imposer des prescriptions en matière de stationnement, notamment lors de la création des abris de jour, pour cela, compte-tenu de leur taille limitée (50m² d'emprise au sol), 2 places de stationnement minimum sont imposées sur l'emprise du tènement.

d. LA MISE A JOUR DU PLAN DES SERVITUDES D'UTILITE PUBLIQUE

Il est profité de la présente procédure de modification n°1 pour tenir compte des évolutions apportées au plan des Servitudes d'Utilité Publiques annexé au PLU.

Il est rappelé que ce plan, et les modifications réalisées, sont du ressort des services de l'Etat et que la Commune ne fait que prendre en compte l'évolution de ce dernier.

e. LA CORRECTION D'ERREURS MATERIELLES

Au sein du règlement :

Après relecture du règlement, il s'avère que plusieurs erreurs matérielles liées à des oublis doivent être prises en compte et rectifiées pour favoriser la compréhension globale et la mise en application du document.

Les dispositions générales et notamment l'article 3 – DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES - permettent de définir les différentes zones (et leurs secteurs) délimitées dans le PLU. Toutefois, le chapeau réglementaire de plusieurs zones, ainsi que les plans graphiques, font état de secteurs qui ne sont pas mentionnés, notamment en zone UD (secteur UDa), et en zone AU (secteur AULC). Ces dispositions générales sont donc complétées par une mention des différents secteurs existants au sein de chaque zone, pour une meilleure compréhension des plans graphiques. L'article 5 – RAPPELS – des dispositions générales du règlement doit également être simplifié en ce que l'annexe relative au bruit n'a pas de numéro.

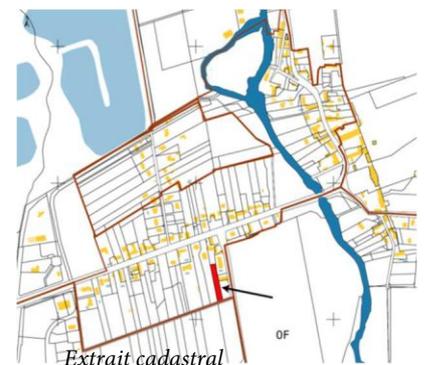
L'article 11 de la zone UA est simplifié dans le sens où ce dernier impose que les porte et fenêtre soient plus hautes que larges ce qui est incompatible avec la possibilité de pouvoir mettre des portes de garages.

De plus, le règlement actuel indique tantôt que le secteur Ad est affecté à une décharge publique, tantôt à une déchetterie publique. Afin de corriger cette erreur et de tenir compte d'un projet de création d'un parc photovoltaïque porté par la Commune, le règlement est modifié pour inclure en globalité les équipements publics.

Au sein des plans graphiques :

Les élus souhaitent également corriger une erreur matérielle liée au classement involontaire d'une parcelle agricole, cadastrée OG 194, au sein de la zone UA, au lieu-dit « Faubourg des Grands parcours » sur le hameau d'Arcelot.

Il apparaît en effet que les illustrateurs du PLU ont mal reporté le tracé de l'ancien POS, tel que souhaité par les élus, classant par inadvertance cette parcelle en zone d'habitat UA, alors que la dite parcelle était classée en zone NC. Cette erreur n'a été relevée qu'après l'approbation du PLU, lequel ne fait en outre aucune mention de cette modification dans le rapport de présentation.





Extrait du zonage du Plan d'Occupation des Sols



Extrait du zonage du Plan Local d'Urbanisme en vigueur

Le déclassement de la parcelle OG 194 de la zone UA à la zone agricole A induit la modification des plans de zonage et la mise à jour du tableau des surfaces.

De plus, l'ancien POS prévoyait deux emplacements réservés (n°12 et 13) sur le village d'ARCELOT, le long de la RD60.



Numéro	Nature de l'opération	Collectivité bénéficiaire	Parcelles concernées en tout ou partie
1	Extension du cimetière	Commune	Parcelle n° 600 – Superficie : 4 378 m ²
2	Aménagement d'un giratoire	Département de Côte d'Or	N° 40b, 40a, 39, 38, 26
3	Mise aux normes RD70	Département de Côte d'Or	Parcelles en limite d'emprise de la voie départementale pour aboutir à une emprise totale de voie de 25 m.
4	Mise aux normes RD960	Département de Côte d'Or	Parcelles en limite d'emprise de la voie départementale pour aboutir à une emprise totale de voie de 16 m.
5	Mise aux normes RD34	Département de Côte d'Or	Parcelles en limite d'emprise de la voie départementale pour aboutir à une emprise totale de voie de 20 m.
6	Mise aux normes RD28d	Département de Côte d'Or	Parcelles en limite d'emprise de la voie départementale pour aboutir à une emprise totale de voie de 16 m.

Extrait graphique du PLU en vigueur et tableau des emplacements réservés

Le report de ces deux emplacements réservés constitue une erreur matérielle à corriger en ce qu'ils ont été réalisés, en témoigne notamment le tableau des emplacements réservés qui ne les liste pas. A noter également que les deux emplacements réservés ne sont pas numérotés sur les plans graphiques.

En outre, les plans graphiques font apparaître des secteurs indicés « i » et soumis à un risque potentiel d'inondabilité. La prise en compte de ces secteurs est mentionnée dans le règlement sous forme de rappel au sein de l'article 2 de l'ensemble des zones du PLU. Toutefois, après vérification, il apparaît que la zone UF n'est pas soumise à cette vulnérabilité et qu'à ce titre il n'y a pas lieu de faire figurer ce rappel.

Afin de clarifier la lecture du document, la légende des plans graphiques et les dispositions générales du règlement sont mises en adéquations, certains secteurs étant mentionnés dans l'un et non dans l'autre, et vice et versa.

Enfin, après relecture du PLU, il apparaît que le tableau des surfaces n'est pas présenté. Ce dernier constitue une pièce obligatoire du PLU, qu'il conviendra de rajouter en tenant compte des modifications graphiques précédemment illustrées.

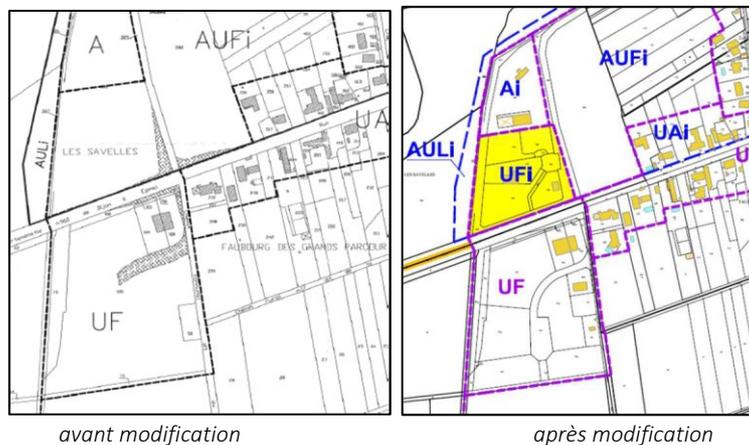
2. LA MODIFICATION DES PIÈCES DU PLU

Afin de faciliter la compréhension globale de la présente notice, des réductions de documents graphiques avant et après modification sont insérées, et les modifications réglementaires sont mises en avant avec un jeu de couleur (texte ~~barré~~ pour les suppressions et texte **gras bleuté** pour les ajouts).

a. MODIFICATION DES PLANS GRAPHIQUES

Suppression du report des anciens emplacements réservés du POS et modification de l'emprise de la zone UF

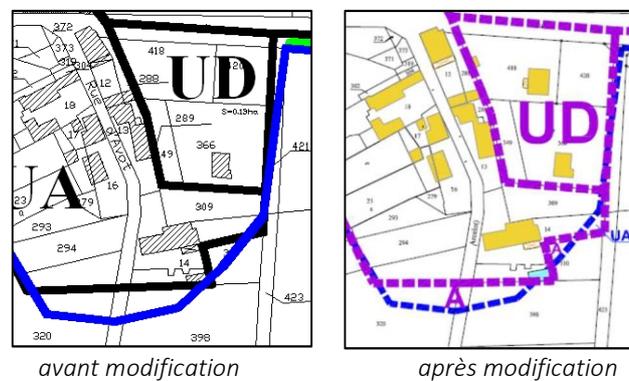
Extraits du Plan Local d'Urbanisme :

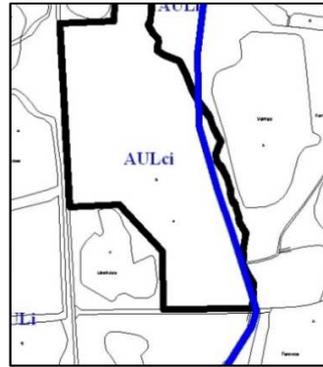


Correction des erreurs de dénominations de zone

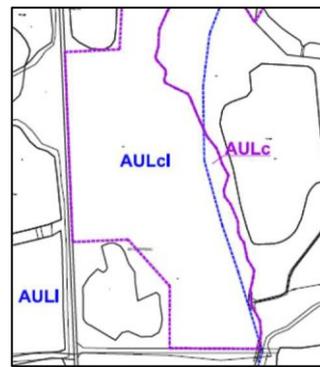
La légende est également corrigée pour faire apparaître l'ensemble des zones et secteurs présents sur la commune.

Extraits du Plan Local d'Urbanisme :



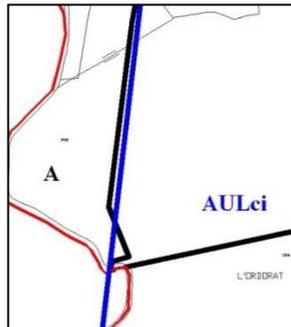


avant modification

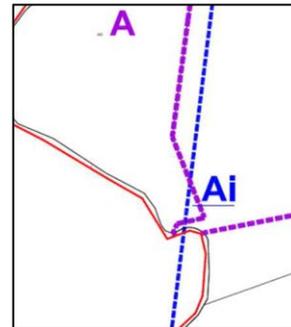


après modification

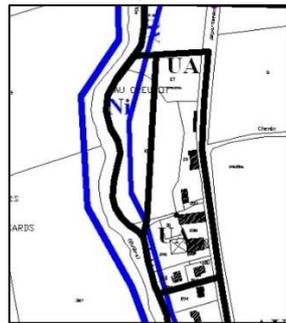
Extraits du Plan Local d'Urbanisme :



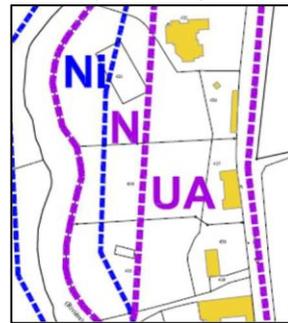
avant modification



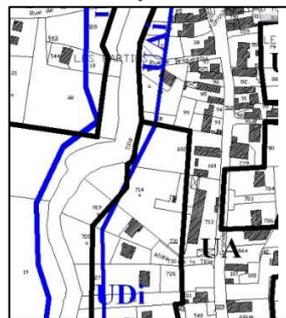
après modification



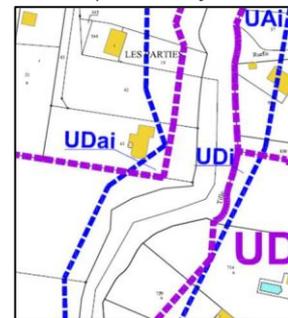
avant modification



après modification



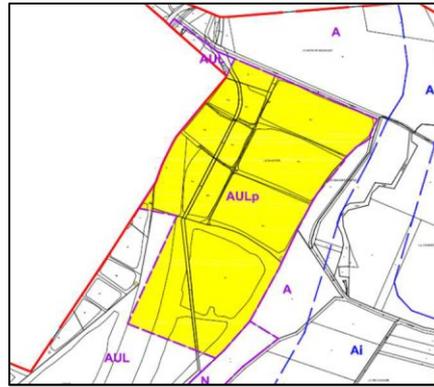
avant modification



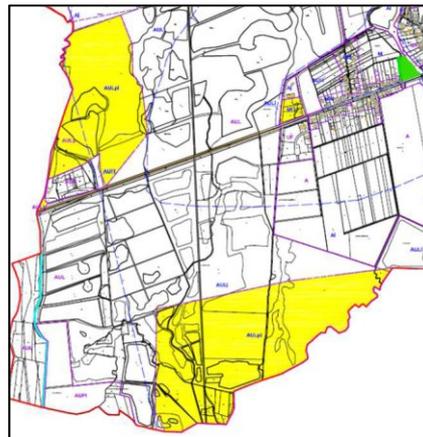
après modification

Création de secteurs spécifiques au sein de la zone AU-L

Extraits du Plan Local d'Urbanisme :



après modification



après modification

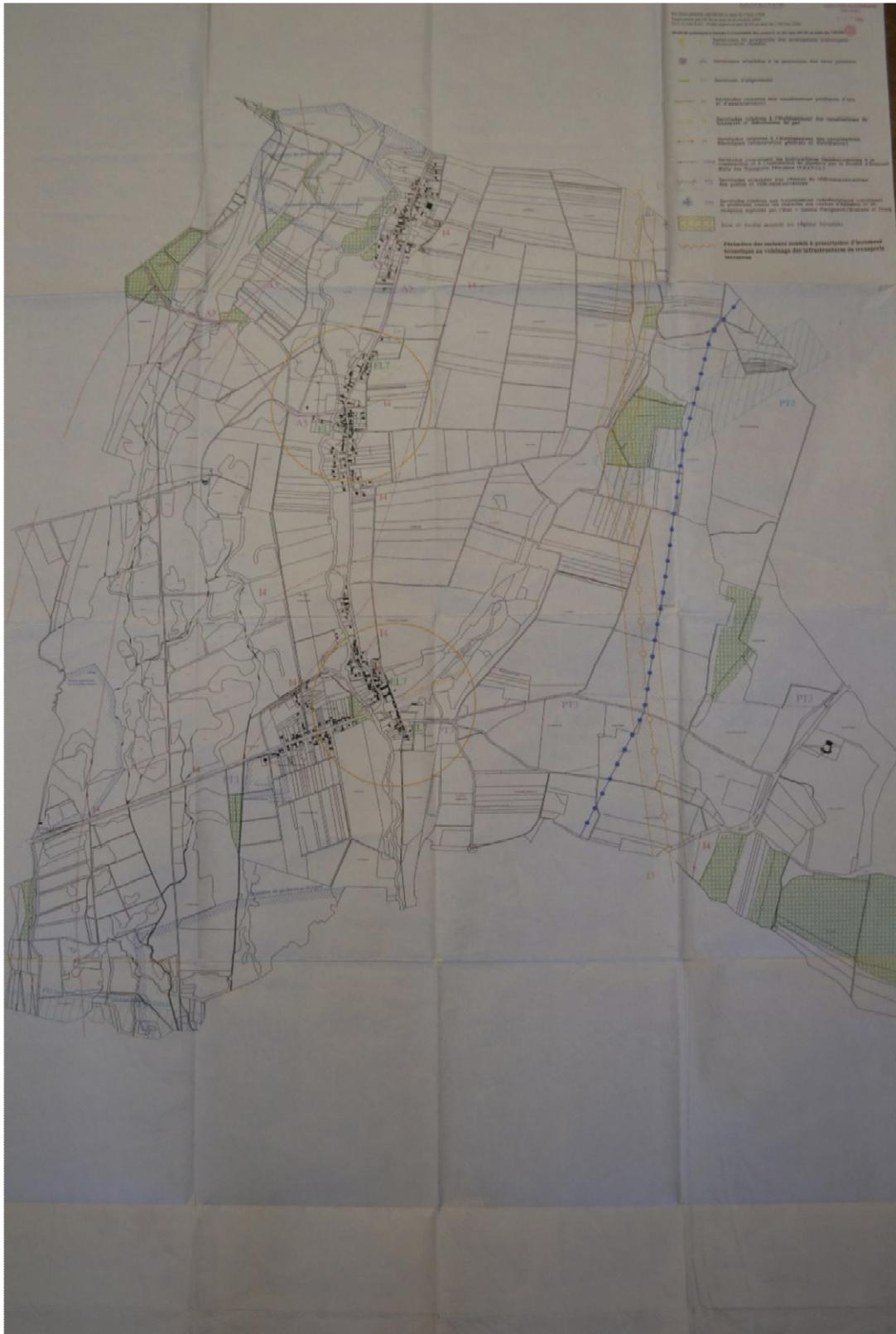
b. LA MODIFICATION DU TABLEAU DES SUPERFICIES

Les surfaces données sont mesurées graphiquement.

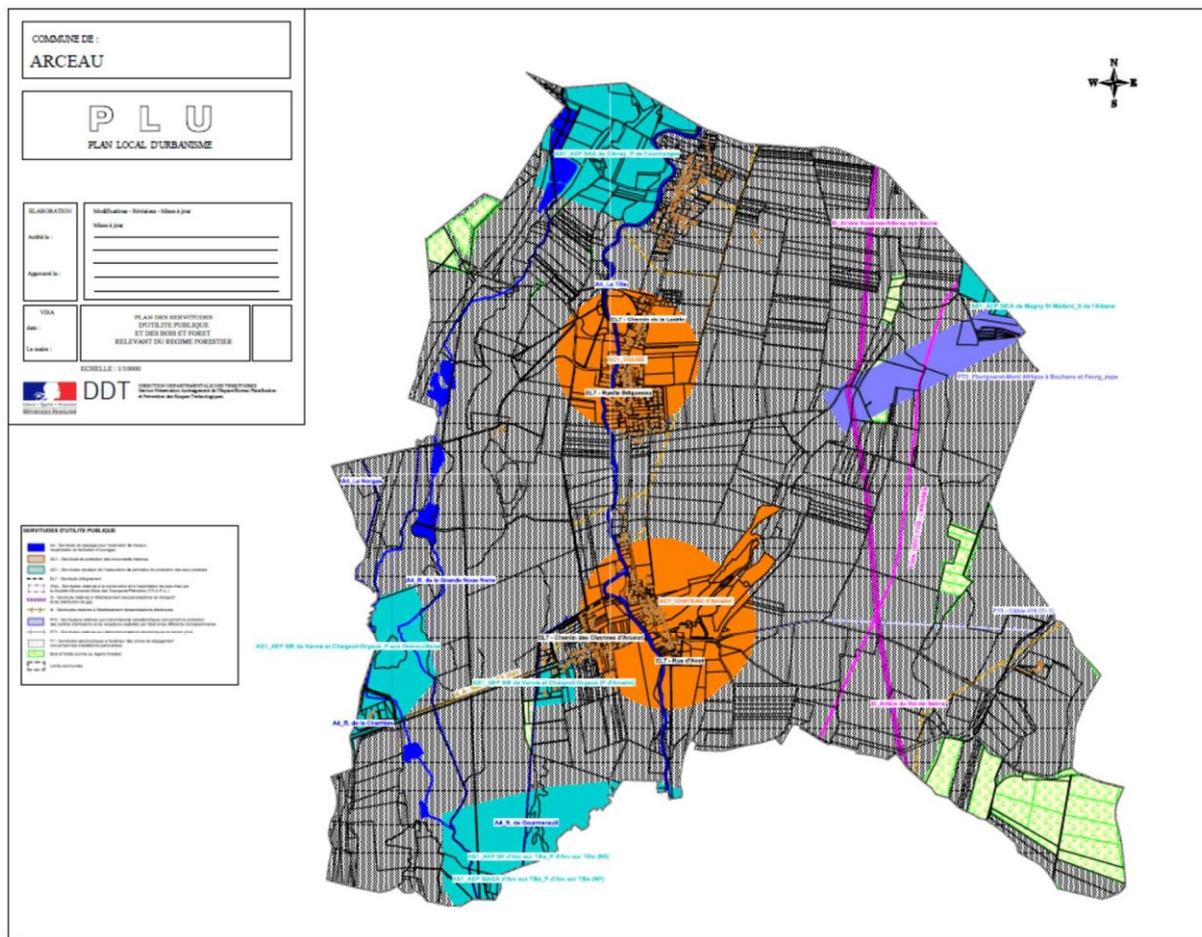
TABLEAU DES SURFACES		
TYPE DE ZONE	SURFACE EN HA AVANT modification	SURFACE EN HA APRES modification
ZONE UA	31,12	31,12
<i>Secteur Uac</i>	3,35	3,35
<i>Secteur Uaci</i>	0,3	0,3
<i>Secteur Uai</i>	3,6	3,6
Sous total ZONE UA	38,37	38,37
ZONE UD	19,21	19,21
<i>Secteur Udi</i>	4,63	4,63
<i>Secteur Uda</i>	4,81	4,81
<i>Secteur Udai</i>	0,49	0,49
Sous total ZONE UD	29,14	29,14
ZONE UF	4,02	4,02
<i>Secteur UFi</i>		1,48
Sous total ZONE UF	4,02	5,5
ZONE A	1014,36	1014,36

Secteur Ac	0,87	0,87
Secteur Ab	7,86	7,86
Secteur Ad	0,63	0,63
Secteur Ai	126,97	126,67
Sous total ZONE A	1151,69	1151,69
ZONE N	273,29	273,29
Secteur Na	0,12	0,12
Secteur Nc	0,62	0,62
Secteur Ni	20,16	20,16
Sous total ZONE N	294,19	294,19
ZONE AU	21,81	21,81
Secteur Aui	0,06	0,06
Secteur Auf	3,87	3,87
Secteur Aufi	7,4	5,92
Secteur Auft	11,44	11,44
Secteur Aul	246,31	238,83
Secteur Auli	202,24	131,64
Secteur Aulci	99,33	99,33
Secteur Aulc	16,69	16,69
Secteur Aulp		25,48
Secteur Aulpi		85,75
Sous total ZONE AU	643,95	643,95
TOTAL	2161,36	2161,36
Dont EBC	2,26	2,26

C. MISE A JOUR DU PLAN DES SERVITUDES D'UTILITE PUBLIQUE.



Avant modification



Après modification

d. LA MODIFICATION DU REGLEMENT

Modification des dispositions générales :

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

Extrait de l'ARTICLE 3 : DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

« [...] »

« 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 prédominent les maisons individuelles, **comportant un secteur Uda d'intégration paysagère.**
- Zone UF, zone réservée aux activités économiques peu nuisantes acceptant l'habitat sous conditions. »

[...]

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 ~~à la décharge publique~~ **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

Extrait de l'ARTICLE 5 : RAPPELS

« [...] »

- 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). »

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 ».

Modification des zones urbaines :

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** ~~EOS~~ est limité, pour faciliter l'intégration paysagère. »

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** ~~SHON~~ affectée aux bureaux et services n'excède ni 150 m² au total de la surface **de plancher** ~~hors œuvre nette~~ dudit bâtiment, ni ~~50~~ **70** % de la **surface de plancher** ~~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 ».

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** ~~SHON~~ affectée aux bureaux et services n'excède ni 150 m² au total de la surface ~~hors œuvre nette~~ **de plancher** dudit bâtiment, ni ~~50~~ **70** % de la **surface de plancher** ~~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 risques d'inondation, indicés « i ».

Extrait de l'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."

ARTICLE UD6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AU DOMAINE PUBLIC

« Principe :

Conformément aux dispositions générales du règlement, les constructions et installations admises devront respecter un recul minimum de ~~6 m~~ **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.

Exceptions :

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

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 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. "

ARTICLE UD7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

« Principe :

Les constructions devront respecter un recul minimum de ~~6 m~~ **4 m** par rapport aux limites séparatives en tout point du bâtiment.

Exceptions :

Les annexes pourront s'implanter à un recul minimal de ~~2m-3 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 5 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 UD8 : 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~~ **4m** les unes par rapport aux autres.

Exceptions :

~~Pour les garages, abris de jardin et petits bâtiments annexes inférieurs à 20m² d'emprise au sol, 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 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 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 publiques;~~
- **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 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 UD12 : 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.

Modalité 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 **à vocation d'habitat**, chaque tranche commencée étant prise en compte.

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

Exceptions :

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

Modification des zones UF :

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 :**
 - o d'un logement au plus par tènement
 - o d'une surface de plancher limitée à 30m²
 - o 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,
 - o que le niveau le plus bas du rez-de-chaussée soit supérieur ou égal au niveau de référence des plus hautes eaux connues, ~~leur rez-de-chaussée est relevé de 0,50 m par rapport au sol naturel avant tout décapage,~~
 - o 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.
 - o 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 ~~notamment dans les secteurs exposés à d'éventuels risque d'inondation indicé « i »~~.

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 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 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.

Modification de la zone AU-L :

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** des 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

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 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.**
- ~~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 à l'hôtellerie dans le seul secteur AULh,**
- 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 et III – CONDITIONS DE L'OCCUPATION ET POSSIBILITES MAXIMALES D'UTILISATION DU SOL

~~Il sera fait uniquement application des articles, A6, A7 et A8.~~

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 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 ~~10 m~~ **6m** 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 AU-L 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 ~~4m~~ **6m** 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 ~~€~~ **12m** les unes par rapport aux autres.

ARTICLE AU-L11 - 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 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.

Modification de la zone agricole :

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 à ~~la déchetterie publique~~ **aux équipements publics***

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.

CHAPITRE 4 : PRISE EN COMPTE DE L'ENVIRONNEMENT

L'article R123-2 du Code de l'Urbanisme prévoit que le rapport de présentation du PLU (en l'occurrence, la présente notice), évalue les incidences des orientations du plan sur l'environnement et expose la manière dont le plan prend en compte le souci de sa préservation et de sa mise en valeur.

Cette évaluation vise à garantir le respect des exigences de préservation de l'environnement, dans le cadre d'un développement durable qui répond aux besoins du présent sans compromettre la capacité des générations futures à répondre aux leurs.

La prise en compte de l'environnement doit être analysée au regard des différentes modifications apportées au Plan Local d'Urbanisme de la Commune d'Arceau. Ces modifications, même si elles participent à modifier, assouplir et compléter le règlement et les plans graphiques ne sont pas de nature à impacter l'environnement, la plupart allant même dans le sens d'une meilleure prise en compte et d'une préservation :

- C'est le cas de la création des secteurs AULp qui permettent d'interdire les nouvelles constructions au sein des périmètres de protection de puit de captage, où l'obligation de réaliser des toilettes sèches et d'usage du bois pour tous nouveaux abris au sein des zones AUL.
- S'agissant des modifications apportées aux zones urbaines il s'agit d'assouplir les règles de prospect et de régir les règles de recul par rapport aux voies et emprises publiques. Ces modifications permettent le renouvellement du bourg dans l'optique de diminuer la consommation des terres agricoles.
- En zone UF les modifications visent à permettre la création de logements de gardiennage dans le respect des contours réglementaires initiaux.
- D'autres modifications réglementaires sont apportées mais elles portent sur la correction d'erreur ou d'ambiguïté relevés au sein du règlement et ne sont pas de nature à porter atteinte à l'environnement. A l'inverse certaines permettent de prendre en compte le risque inondation qui a évolué sur la commune au regard des nouvelles études réalisées et ce afin de réduire tout risque éventuel.

L'état initial de l'environnement de la Commune a fait l'objet d'une étude plus approfondie lors de l'élaboration du PLU de 2006. La présente notice n'a donc pas vocation à refaire un diagnostic de l'état initial de l'environnement eu égard au caractère récent de l'analyse générale lors de l'élaboration du PLU, et notamment en ce que les modifications ne changent pas la délimitation globale des zones et ne portent que sur les modalités réglementaires internes de ces dernières.

Concrètement, aucune modification majeure n'est intervenue dans l'environnement naturel d'Arceau, en dehors du bourg depuis le PLU de 2006. Tous les projets d'urbanisation ont été réalisés dans les zones urbaines ou à urbaniser du PLU, au sein ou dans la continuité immédiate du bourg. Mis à part les changements apportés au sein de l'ambiance urbaine, l'état initial de l'environnement naturel est donc très sensiblement le même que celui dressé dans le PLU de 2006.

Conformément aux articles L.131-2 et L.131-7 du code de de l'urbanisme issu de sa version modifiée par l'ordonnance n°2015-1174 du 23 septembre 2015, le Plan Local d'Urbanisme doit prendre en compte après l'approbation du PLU (2006), les dispositions des documents de norme supérieure dans les trois ans suivants leur date d'approbation.

Concrètement le Schéma Régional de Cohérence Ecologique (SRCE) de Bourgogne a été approuvé en mars 2015, il dresse une cartographie de la trame verte et bleue présente sur le territoire communal

d'Arceau. Cette dernière permet d'identifier et de localiser les réservoirs et principaux corridors écologiques à préserver.

La présente notice n'a pas pour objet de préciser si l'ensemble des orientations du PLU actuellement opposables répondent à ses obligations, mais de démontrer, pour les seuls points de modifications attachés à la présente procédure, que ces derniers ne remettent pas en compte les orientations de ce document.

* * *

L'harmonisation des règles de prospect des zones UD et AU participe, outre à diversifier les typologies et favoriser une meilleure intégration du bâti, à mettre en œuvre et promouvoir les objectifs de modération et de consommation des espaces institués par les lois Grenelle et ALUR.

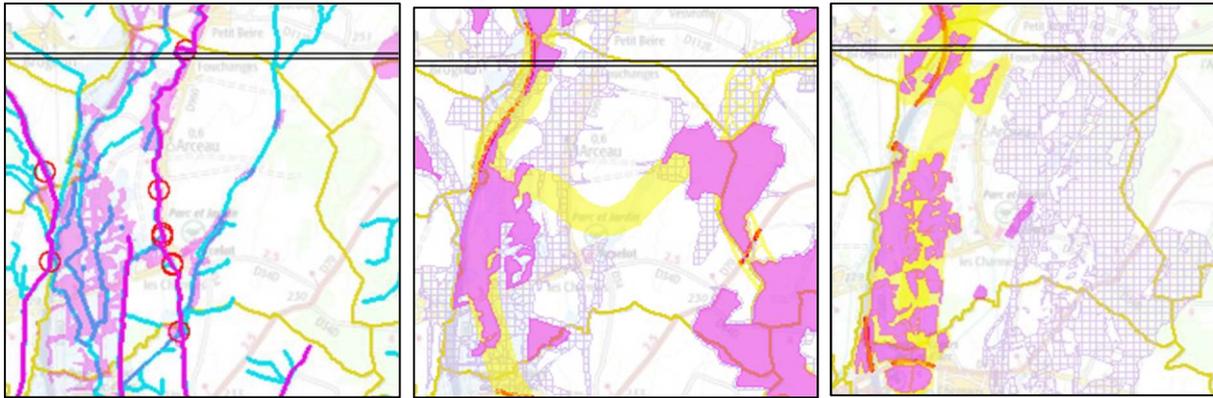
En effet, la réduction des marges de recul prône un développement plus dense des constructions et permet la réhabilitation, l'aménagement ou l'extension des constructions existantes. L'assouplissement des règles de prospect participe également à préserver le cadre de vie des habitants et à développer une perception bâtie du village plus harmonieuse.

L'accueil de logements de gardiennage au sein des zones économiques UF n'a que de très faible impact sur l'environnement en ce que cette zone se situe dans un secteur actuellement bâti ou destiné à l'être et que les impacts de sa constructibilité ont déjà été pris en compte dans le cadre du PLU de 2006. De plus, l'emprise modérée permet de préserver la vocation initiale de ces zones. La prise en compte du risque d'inondabilité est actée depuis le PLU de 2006 puisque ce dernier impose déjà une rehausse du niveau du plancher habitable. En outre, l'emprise limitée et la vocation même de ces logements de gardiennage permet de ne pas soumettre une nouvelle population au risque éventuel d'inondabilité, puisqu'elle se limite à celle déjà présente pour l'exercice de l'activité économique implantée. Toutefois, les prescriptions sont complétées afin de prendre en compte la nouvelle carte des zones d'aléas d'inondabilité de 2014 qui remplace la carte de référence de 2009. Il ne s'agit pas de reporter les périmètres inondables sur les plans graphiques, mais pour les modifications apportées de tenir compte de ce risque et d'apporter des mesures de précaution au sein du règlement.

La modification prescriptions réglementaires, tout comme la correction des erreurs matérielles ne sont pas de nature à impacter la préservation ou la remise en état des corridors puisque ces dernières sont limitées ont zones actuellement urbanisées qui constitue de par autre une barrière écologique. En outre, la présente modification n'a pas pour objet d'ouvrir à l'urbanisation ces zones déjà actuellement constructibles.

Les modifications réglementaires de la zone AUL participent également à la prise en compte et à la préservation de l'environnement. Les constructions de loisirs qui se développent majoritairement dans ces zones sont désormais soumises à des contraintes limitant les rejets et les risques de pollutions des sols. En outre, ces dernières sont contraintes par l'obligation de planter et / ou entretenir les espaces libres aux abords des plans d'eau et l'imperméabilisation des sols est encadrée. La simplification du règlement permet également de prendre acte des constructions existantes aux abords des plans d'eau.

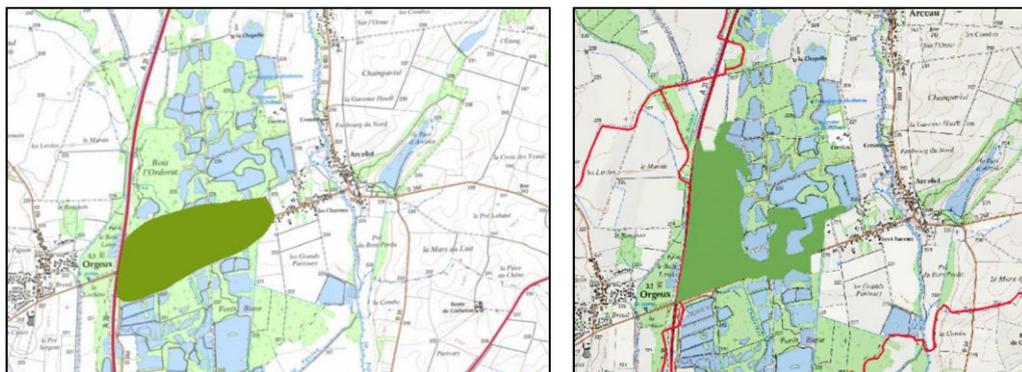
La constructibilité de cette zone est déjà actée au sein du PLU de 2006 et n'est pas remise en cause par la présente modification. Toutefois il apparaît que l'emprise de la zone AUL est concernée par les sous-trames Forêts, Plans d'eau et zone Humides et Eau, représentées sur les cartes ci-dessous.



Source CARMEN – DREAL – Sous trame Forêt, plan d'eau et eau

Le SRCE identifie un corridor sur le flanc Ouest du territoire. La prise en compte de ce corridor est traduite au sein de la présente modification en ce que les modifications portent sur l'emprise initiale de la zone, pas d'extension. En outre les modifications traduisent également une prise en compte de ce corridor en limitant le nombre d'abri de jour en fonction d'un linéaire de berge.

En outre la zone AUL est également concernée par la présence d'une zone naturelle d'intérêt écologique faunistique et floristique de type 1 « Bois de l'Ordorat » identifiée par un aplat vert foncé sur le plan ci-dessous. Il est précisé que depuis novembre 2016 une nouvelle ZNIEFF de type I a été identifiée sur le territoire. Cette ZNIEFF, en cours de création, permet d'adapter le tracé de la ZNIEFF initial.



Source CARMEN – DREAL – ZNIEFF de type I à gauche et emprise de la nouvelle ZNIEFF I à droite

Cette ZNIEFF a été prise en compte lors de l'analyse environnementale du PLU de 2006 et les modifications apportées ne sont pas de nature à remettre en cause les orientations mise en œuvre pour sa préservation.

Pour conclure, les modifications apportées au PLU ne sont pas de nature à impacter l'environnement, elles permettent au contraire l'optimisation de la gestion de l'espace, une gestion plus qualitative de l'assainissement, et la diversification de l'habitat.

Le dossier de modification du PLU a été soumis à la Mission Régional de l'Autorité Environnementale qui n'a pas soumis le PLU à l'obligation de réaliser une évaluation environnementale. Le dossier toutefois présenté ne tenait pas compte des prescriptions réglementaires supplémentaires mises en œuvre suite à la réunion avec les personnes publiques associées. Ces dernières ayant un caractère plus prescriptif (pas de logement de gardiennage au sein de la zone AUF, limitation de la taille des logements de gardiennage et des abris de jour, mise en œuvre de mesures de prévention des risques d'inondation) elles ne sont pas de nature à remettre en cause les conclusions de la MRAe.