

vu pour être annexé à la délibération
du Conseil Municipal du - 6 JUIL. 2006

05-06	Annick JUNG-CHAPEL architecte-paysagiste et urbaniste Sillens - 01300 Massignieu de Rives tél. 04.79.42.11.97 fax 04.79.42.12.81	COMMUNE D'ARC-SUR-TILLE - 21
4		PLU APPROBATION
		REGLEMENT

PRÉFECTURE DE LA CÔTE-D'OR
Déposé le :

- 7 JUIL. 2006



vu pour être annexé à la délibération
du Conseil Municipal du - 6 JUIL. 2006

05-06	Annick JUNG-CHAPEL architecte-paysagiste et urbaniste Sillens - 01300 Massignieu de Rives Tél 04 79 42 11 97 fax 04 79 42 12 81	COMMUNE D'ARC-SUR-TILLE - 21
4.2		PLU APPROBATION
		REGLEMENT règles d'application

PRÉFECTURE DE LA CÔTE-D'OR
Déposé le :

- 7 JUIL. 2006



TITRE I - DISPOSITIONS GENERALES

ARTICLE 1 APPLICATION TERRITORIALE

Le présent règlement s'applique à l'ensemble du territoire de la commune d'Arc-sur-Tille.

ARTICLE 2 COMPATIBILITÉ DU RÈGLEMENT À L'ÉGARD DES AUTRES LÉGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS

Sont et demeurent notamment applicables au territoire communal :

1. Les articles suivants du Code de l'Urbanisme :

L 111.3	reconstruction, restauration
L 111.9 et 10	possibilités de sursis à statuer
L 421.4	respect utilité publique
L 421.5	conditions travaux réseaux
L 422.2	protection des éléments de paysage
R 111.2	salubrité et sécurité publique
R 111.3.2	conservation et mise en valeur d'un site ou vestige archéologique
R 111.4	desserte (sécurité des usagers) - accès - stationnement
R 111.8	préoccupations d'hygiène publique (eau - assainissement)
R 111.14.2	préoccupations d'environnement
R 111.15	respect de l'action d'aménagement du territoire
R 111.21	respect du patrimoine urbain, naturel et historique

2. Les articles du Code de l'Urbanisme ou d'autres législations concernant :

- les servitudes d'utilité publique dont celles relatives aux monuments historiques (L 421 et 430, R 421.38, R 430.26 et 27)
- la règlementation des fouilles archéologiques
- les secteurs affectés par le bruit des transports terrestres

3. Il n'y a pas d'espaces boisés classés sur la commune.

ARTICLE 3 COMPOSITION DU REGLEMENT

Le règlement du PLU est composé des éléments suivants :

1. **PIECES GRAPHIQUES : plans de zonage** (zones U, AU, A et N)

1. la commune au 1/10 000
2. la partie ouest de la commune au 1/5 000
3. le village au 1/2 500

comprenant également :

- les périmètres des zones de protection des captages en eau potable
- les éléments à préserver ou à mettre en valeur au titre de l'article R.123-11-h
 - espaces publics
 - éléments paysagers structurants
 - édifices ou lieux remarquables ou d'intérêt patrimonial
- bâti remarquable en zone A
- les emplacements réservés pour des opérations particulières d'aménagement
- les zones inondables de l'atlas départemental (mars 1977)
- les reculs dus au titre du L111-1-4 concernant les voies à grande circulation (D70, A31)
- les bâtiments d'exploitation agricole existants soumis ou non au régime des installations classées

2. REGLES D'APPLICATION DES ZONES SUIVANTES :

a. Zones U

Il s'agit de zones équipées de réseaux en tous domaines, où les permis de construire peuvent être accordés au coup par coup sous réserve de compatibilité avec la vocation de la zone et les règles qui s'y appliquent.

Elles comprennent :

- une zone Ua, zone déjà urbanisée plus dense et à caractère ancien couvrant le centre du village
- une zone Ub, zone à densité modérée où prédomine un habitat individuel, avec une zone Ubc réservée aux installations commerciales
- une zone Ue, zone d'activités économiques et équipements d'intérêt collectif
- une zone UL, zone à fort caractère paysager, correspondant aux activités touristiques, sportives et de loisir, ainsi qu'aux activités économiques liées.

b. Zones AU

Les zones AU correspondent à des secteurs déjà construits ou à construire dès que seront levés :

- les défauts d'équipements de desserte .
- les défauts d'équipements de desserte et les conditions d'organisation de l'urbanisation .

c. Zones A

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

d. Zones N

La zone N est la zone dite « naturelle et forestière ».

ARTICLE 4 DROIT DE PREEMPTION URBAIN

La commune exercera son droit de préemption urbain selon l'article L 211-1 du Code de l'Urbanisme, sur l'ensemble des zones urbaines U et d'urbanisation future AU du présent PLU.

ARTICLE 5 ADAPTATIONS MINEURES

Conformément à l'article L 123.1 du Code de l'Urbanisme, les règles définies par le PLU (articles 3 à 13 du règlement de chacune des zones) ne peuvent faire l'objet que d'adaptations mineures rendues nécessaires par :

- la nature du sol,
- la configuration des parcelles,
- le caractère des constructions avoisinantes.

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

CHAPITRE III - REGLES APPLICABLES A LA ZONE Ue

Caractère de la zone :

La zone Ue correspond aux secteurs réservés à l'accueil d'activités industrielles ou artisanales.

Elle est essentiellement destinée à recevoir des activités économiques, ainsi que des ouvrages et installations d'intérêt collectif.

Elle comprend :

- un secteur indicé « f » correspondant aux zones sensibles du point de vue de l'archéologie
- des secteurs d'intérêt public identifiés dans les documents graphiques au titre de l'article R.123-11-h :
 - o les éléments d'intérêt paysager à préserver, à mettre en valeur ou à requalifier :
 - pourtour de la zone des Sirmonots
 - limite nord zone artisanale sur Fontaine Tarnier

ARTICLE Ue 1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

1. dans l'ensemble de la zone Ue :
 - a. les ouvertures de carrières ou leur extension
 - b. les éoliennes et les antennes de téléphonie mobile
 - c. les caravanes isolées
 - d. les installations et bâtiments agricoles nouveaux
 - e. les campings et caravanings
 - f. en zone Ue des Sirmonots, toute installation classée susceptible d'entraîner un manque de sécurité pour les usagers de l'A31 (rejet de fumées denses, dépôt de produits dangereux, ...)
 - g. sauf dans la zone Ue du Moulin, toute extension de logement existant
 - h. tous logements nouveaux
2. le cas échéant, les aménagements, constructions et installations nouvelles dans les zones inondables
3. dans les secteurs d'intérêt paysager protégés au titre du R123-11-h et définis à l'article 13 :
 - toute occupation ou utilisation du sol susceptible d'en compromettre la définition

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

Sont admis sous conditions :

1. Les dépôts s'ils sont liés aux fouilles archéologiques ou à des ouvrages et installations d'intérêt collectif
2. Les exhaussements du sol s'ils sont indispensables aux travaux publics ou à la construction et aux aménagements paysagers qui leur sont liés, dans la limite de 1 m de hauteur (sauf en cas de protection acoustique ou d'ouvrage ou installation d'intérêt collectif)
3. Les affouillements du sol :
 - a. dans la limite des conditions permises par la nappe phréatique sous-jacente et sans pour autant dépasser la limite de 1 m de profondeur
 - b. pour les fouilles archéologiques

4. Le cas échéant, pendant la période de fouilles archéologiques, les aménagements et constructions nécessaires aux fouilles archéologiques
5. Pour le logement existant de la zone Ue du Moulin : toute réhabilitation et extension mesurée, ainsi que toute reconstruction après sinistre
6. En cas de disparition accidentelle, la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit par sinistre est autorisée nonobstant toutes dispositions d'urbanisme contraires, sous réserve des prescriptions spéciales édictées en zone inondable, de la limite des conditions permises par la nappe phréatique sous jacente ou de celles résultant de l'application des dispositions de l'article Ue 11.

ARTICLE Ue 3 ACCÈS ET VOIRIE

1. Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.
2. Les accès directs sur les voies ouvertes à la circulation publique peuvent être interdits ou n'être autorisés qu'après réalisation des aménagements nécessaires.
3. Conformément à l'article R 111.4, les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Accès et voirie doivent permettre de satisfaire les exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, et du déneigement. L'emprise minimum des voies privées est de 4 m. Elle sera portée à 5 m pour la desserte de 2 logements et plus. Une emprise supérieure pourra être imposée selon l'importance de l'opération envisagée. Les voies en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

ARTICLE Ue 4 DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

1. Eau potable et électricité

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée aux réseaux publics.

2. Assainissement

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée de manière étanche au réseau public d'assainissement en respectant ses caractéristiques.

L'évacuation des eaux usées liées aux activités artisanales, commerciales et industrielles dans le réseau public peut être subordonnée à un pré-traitement approprié.

3. Eaux pluviales

Sauf impossibilité eu égard à la nature du sol, les eaux de toiture devront être infiltrées sur le terrain d'assiette.

En tout état de cause, les aménagements réalisés sur tout terrain devront être tels qu'ils garantissent l'écoulement direct des eaux pluviales en-dehors du domaine public, sans aggraver la situation antérieure et, le cas échéant, conformément aux prescriptions édictées en zone inondable.

En outre, pour ce qui concerne la zone Ue des Sirmonots, les gravières qui entourent la zone, vouées aux activités de loisirs (baignade, ski nautique) et étant en communication avec la nappe utilisée pour l'alimentation en eau potable, tout rejet d'eaux souillées dans le milieu naturel est à proscrire : les eaux de ruissellement des surfaces imperméabilisées doivent transiter par un débourbeur-déshuileur avant rejet en dehors de cette zone considérée comme sensible d'un point de vue sanitaire.

ARTICLE Ue 5 SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

Non réglementé

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

1. Le recul minimum des constructions nouvelles par rapport aux voies publiques est fixé :
 - à 5 m de l'alignement, sous réserve de l'alinéa 3 ci-dessous
2. Le recul minimum des portails édifiés le long d'une voie publique et des garages donnant sur ces voies sera déterminé en fonction des impératifs de sécurité
3. Le recul dans les secteurs de constructions existantes pourra être différent, sous réserve de compatibilité avec le bâti existant et des impératifs de sécurité
4. Ces dispositions ne s'appliquent pas :
 - a. à l'extension des bâtiments existants dans la mesure où cette extension est implantée dans le prolongement ou en retrait de la façade sur voie
 - b. aux ouvrages d'intérêt général de faible emprise, qui pourront être à l'alignement

ARTICLE Ue 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

1. La distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans être inférieure à 4 m (sauf en cas de façades aveugles où cette distance peut être ramenée à 3 m).
2. Ces dispositions ne s'appliquent pas :
 - a. aux constructions édifiées en limite :
 - lorsqu'il s'agit de constructions jumelées de part et d'autre de la limite commune
 - ou lorsque la longueur des façades situées sur la limite n'excède pas 50% de la limite commune
 - b. aux extensions des constructions existantes situées en limite qui devront rester dans le cadre de l'enveloppe bâtie en prolongement de celle-ci et sous réserve que la longueur totale de la façade de l'ensemble bâti n'excède pas 50% de la limite commune
 - c. aux ouvrages d'intérêt général de faible emprise qui peuvent être implantés en limite séparative

ARTICLE Ue 8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

A moins que les bâtiments ne soient contigus, la distance les séparant doit être telle que les conditions de passage et de fonctionnement du matériel incendie soient satisfaites.

ARTICLE Ue 9 EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Le rapport entre la surface bâtie totale (projection verticale hors œuvre brut des volumes + les terrasses) et le terrain d'assiette n'excédera pas 0,50 pour toute construction nouvelle.

ARTICLE Ue 10 HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

1. La hauteur des constructions nouvelles doit être au maximum (mesuré à l'égout de toiture en milieu de façade aval sur terrain naturel avant travaux) de 9 m.
2. Ces dispositions ne s'appliquent pas :
 - a. aux équipements publics sous réserve d'un traitement d'ensemble justifiant des conditions de leur insertion paysagère
 - b. à la construction des ouvrages d'intérêt général de faible emprise
 - c. aux dépassements ponctuels liés à des impératifs techniques de fonctionnement pour les bâtiments d'activité ou de service sous réserve d'un traitement architectural cohérent avec l'ensemble de la construction et l'environnement immédiat

ARTICLE Ue 11 ASPECT EXTÉRIEUR CONSTRUCTIONS, AMENAGEMENT DES ABORDS, PRESCRIPTIONS DE PROTECTION

1. Les **constructions nouvelles** respecteront les prescriptions suivantes :
 - a. Adaptation au terrain naturel :
 - . pas d'exhaussements artificiels du sol qui ne soient motivés par des prescriptions techniques particulières, ni traités dans le cadre des aménagements des abords
 - b. Volumétrie générale :
 - . les constructions, s'insérant dans le tissu urbain existant, ou prolongeant celui-ci , seront traitées en harmonie avec le bâti de proximité.
 - c. Toitures :
 - . elles devront être étudiées dans le cadre de l'harmonie volumétrique générale des constructions environnantes et du projet lui-même
 - d. Façades :
 - . matériaux et teintes de façade :
 - o matériaux brillants interdits, touches contrastées autorisées si elles restent exceptionnelles et sont justifiées architecturalement
 - o blanc pur et teintes vives interdits
 - o tout choix différent est autorisé sous réserve de justification architecturale ou technique et des conditions d'insertion paysagère
 - . volets de couleur monochrome.
 - . enseigne : à intégrer dans le projet architectural.
2. Les **aménagement des abords** respecteront les prescriptions suivantes :
 - a. définition des aménagements :
 - . les surfaces aménagées seront à traiter en harmonie avec les définitions environnantes et dans le cadre d'un projet paysager d'ensemble
 - . préservation des arbres adultes sains ne posant pas de problèmes de nuisances ni de sécurité
 - . en cas de modification de la morphologie du terrain :
 - . en cas d'exhaussement : talus d'une pente d'au moins 1 pour 4 (dénivelé 1m pour une longueur de 4m) ou comportant des ruptures de pente traitées en cohérence avec le projet paysager d'ensemble
 - b. les clôtures :
 - . hauteur totale maximale 1,80 m
 - . bois autorisé, blanc et couleurs vives interdites
 - . signalétique : à intégrer dans la clôture.

- c. les aires devant portails en retrait et les chaussées seront traitées à l'identique
- d. les aires de stationnement seront paysagées et les aires de manœuvre des véhicules hors des vues des voies publiques

ARTICLE Ue 12 STATIONNEMENT DES VÉHICULES

1. Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors du domaine public, dans des parkings de surface ou des garages selon les modalités de mise en œuvre suivantes :
 - le nombre de places de stationnement doit être suffisant pour les besoins des véhicules de livraison, de service, du personnel et des visiteurs et réalisé sur le terrain d'assiette
2. Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions existantes :
 - o en cas de réhabilitation ou restauration du volume existant sans création de logements supplémentaires,
 - o ou en cas de faible extension du volume existant,
 - o et si le terrain d'assiette avant travaux est insuffisant,
 où il ne sera pas exigé de création de place de stationnement complémentaire.

ARTICLE Ue 13 ESPACES LIBRES, AIRES JEUX ET LOISIRS, PLANTATIONS

1. Sont à préserver dans leur structure les **éléments de paysage** suivants, au titre de l'article R123-11-h, et portés au plan des principes de zonage :
 - pourtour de la zone des Sirmonots
 - limite nord zone artisanale sur Fontaine Tarnier

Tout aménagement concernant ces éléments devra faire l'objet d'une demande d'autorisation.
2. Les espaces non bâtis, y compris les aires de stationnement, devront être aménagés et/ou paysagés.
3. Les lotissements de plus de 4 lots devront comporter au moins un espace public paysagé d'un seul tenant, d'une taille adaptée à l'opération et à son environnement.
4. Les plantations devront être adaptées à la taille des constructions et de leurs terrains d'assiette ainsi qu'à l'usage de l'espace
5. Les plantations existantes seront maintenues ou remplacées par des plantations en nombre équivalents
6. Les bassins de rétention d'eaux pluviales seront traités de manière sécurisée et paysagée à adapter selon les lieux d'implantation : dépressions enherbées, fossés ouverts, murets, seuils-cascades, parties enterrées.

ARTICLE Ue 14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Non réglementé.