

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

05-06	Annick JUNG-CHAPEL architecte-paysagiste et urbaniste Sillans - 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.

TITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

CHAPITRE UNIQUE - REGLES APPLICABLES AUX ZONES AU

Caractère des zones :

Les zones AU1 et AU2 correspondent à des secteurs déjà construits ou à construire dès que seront levés :

- les défauts d'équipements de desserte : zones AU1
- les défauts d'équipements de desserte et les conditions d'organisation de l'urbanisation : zones AU 2 et AU 2 L

Les zones AU 1 correspondent à des possibilités d'urbanisation future dans le cadre du PLU.

Les zones AU 2 correspondent à des possibilités d'urbanisation future dans le cadre de procédures de modifications du PLU.

Cette zone comporte une zone indicée « i » pour raison de sensibilité à l'inondabilité.

Leur définition est identique :

. soit à celle de la zone Ub lorsque sa vocation concerne l'habitat, équipements, activités ou services compatibles avec cette destination : zones AU1 et AU2

. soit à celle de la zone UL en ce qui concerne l'espace loisir : zone AU2 L

Récapitulatif des modalités et définitions d'urbanisation :

- zones AU1
 - au fur et à mesure de la réalisation des équipements
 - suivant les prescriptions édictées au titre des « orientations d'aménagement »
 - suivant les règles de la zone Ub (habitat)
- zones AU2
 - dans le cadre d'une procédure de modification
 - suivant les prescriptions édictées au titre des « orientations d'aménagement »
 - suivant les règles de la zone Ub (habitat)
- zone AU2 L
 - dans le cadre d'une procédure de modification
 - suivant les règles de la zone UL (espace loisir)

Les zones AU1 et AU2 peuvent comprendre des bâtiments existants qui pourront faire l'objet de réhabilitation conformes à la zone Ub ou UL le cas échéant dans l'attente de leurs définitions et dans le cadre des « orientations d'aménagement ».

Les zones AU 3 correspondent à des objectifs d'extension d'urbanisation du PADD mais sont inconstructibles dans le cadre du présent PLU en-dehors de toute procédure de révision (générale ou simplifiée).

Toute reconstruction ou extension de bâtiments existants en zone AU3 est interdite.

La zone Aux correspond également à une zone d'extension de l'urbanisation portée au PADD, mais à très long terme : toute installation nouvelle est interdite, à l'exception de l'ensemble des travaux, installations, affouillements et exhaussements de sols nécessaires au projet d'élargissement de l'autoroute A31.

ARTICLES AU 1 À AU 14

Les règles applicables sont :

- celles de la zone UB pour les zones AU1 et AU2, dans le cadre du respect de l'esprit des orientations d'aménagement concernant les secteurs suivants :
 - secteur du « Vieux Sentier »
 - secteur de « Meix du Moulin Lajus »
 - secteur de « Meix de la Cras nord »
 - secteur du « clos Mangey » et de « Meix de la Cras vers Prés Pillot »
- celles de la zone UL pour la zone AU2 L

sous réserve des protections édictées au titre du R123-11-h dans l'article 13 :

ARTICLE AU 13 Espaces libres, aires jeux et loisirs, plantations

Sont à préserver les espaces publics suivants, au titre de l'article R123-11-h, et portés au plan ou dans le cadre des « orientations particulières » :

- l'aire de stationnement rue de la Planche dans la zone AU1 Mangey sud
- espaces publics zone AU2 Clos Mangey centre (orientations d'aménagement)
- espace public et cheminement piétonnier zone AU2 Moulin Lajus (orientations d'aménagement)
- espace public et cheminement piétonnier zone AU2 Meix Cras nord (orientations d'aménagement)
- cheminement piétonnier entre le parking du cimetière et la Tille en zone AU1 Clos Mangey nord (orientations d'aménagement)
- cheminement piétonnier entre la rue du Moulin Lajus et celle du Vieux Sentier en zone AU1 Vieux Sentier (orientations d'aménagement)

Sont à préserver dans leur structure les éléments de paysage suivants, au titre de l'article R123-11-h, et portés au plan :

- le Gourmerault en bordure de la zone AU2 L
- les berges de la Tille en bordure du clos Mangey

CHAPITRE II - REGLES APPLICABLES A LA ZONE Ub

Caractère de la zone :

La zone Ub correspond aux secteurs déjà urbanisés à densités modérées où prédomine un habitat individuel, ainsi que ceux à construire dans lesquels les équipements publics sont présents ou en cours de réalisation.

Elle est principalement destinée à recevoir de l'habitat, ainsi que des équipements ou des activités économiques.

Elle comprend :

- un secteur indicé « c », destiné uniquement aux installations commerciales
- un secteur indicé « i », correspondant aux zones sensibles au regard de l'atlas départemental des zones inondables de mars 1997
- un secteur indicé « f » correspondant aux zones sensibles du point de vue de l'archéologie

- les secteurs faisant l'objet d'orientations d'aménagement dont l'esprit devra être respecté :
 - o quartier de « derrière le Préaut »
 - o quartier de l'église

- des secteurs d'intérêt public identifiés dans les documents graphiques au titre de l'article R.123-11-h :
 - o les espaces publics
 - secteur église
 - o les éléments d'intérêt paysager à préserver, à mettre en valeur ou à requalifier :
 - le Gourmerault
 - parcs, squares, éléments isolés
 - édifices ou lieux particuliers d'intérêt patrimonial, et murs-enclos

ARTICLE Ub 1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

1. dans l'ensemble de la zone Ub :
 - a. les ouvertures de carrières ou leur extension
 - b. les dépôts de toute nature sauf lors des fouilles archéologiques
 - c. les éoliennes et les antennes de téléphonie mobile
 - d. les caravanes isolées
 - e. les installations et bâtiments agricoles nouveaux
 - f. les campings et caravanings
 - g. les installations classées soumises à autorisation et les installations classées soumises à déclaration incompatibles avec l'environnement d'un quartier d'habitation

2. dans la zone Ubc :
 - toute construction nouvelle n'ayant pas de vocation commerciale

3. dans les secteurs d'espace public protégés au titre du R123-11-h et définis à l'article 13 :
 - toute construction ou aménagement qui ne soit pas d'intérêt collectif

4. 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 Ub 2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont admis sous conditions :

1. Les aménagements, constructions et installations prévus dans les secteurs d'orientations d'aménagement devront en respecter l'esprit :
 - a. quartiers de « derrière le Préaut »
 - b. quartier de l'église
2. En zone Ubi au nord de la D70, toute construction de projet nouveau ainsi que tout aménagement et extension de biens existants sous réserve des prescriptions suivantes :
 - pas de niveau enterré
 - niveau habitable du rez-de-chaussée compris entre la cote 219,20 NGF à l'ouest et 220,50 NGF à l'est
 - matériaux insensibles à l'eau pour les éléments de construction situés en dessous de la cote citée ci-avant
 - installations électriques situées 30 cm au-dessus de la cote citée ci-avant
 - mise en place d'un clapet anti-retour sur le réseau d'assainissement individuel
3. En zone Ub en front nord de la D70 (entre la D70 et la zone Ubi), les constructions, aménagements et installations sous réserve des prescriptions suivantes :
 - pas de niveau enterré
 - niveau habitable du rez-de-chaussée compris entre la cote 219,20 NGF à l'ouest et 220,50 NGF à l'est
 - matériaux insensibles à l'eau pour les éléments de construction situés en dessous de la cote citée ci-avant
 - installations électriques situées 30 cm au-dessus de la cote citée ci-avant
 - mise en place d'un clapet anti-retour sur le réseau d'assainissement individuel
4. En zone Ubc1 au sud de la D70 (entre la D70 et la zone Ubi), les constructions, aménagements et installations sous réserve des prescriptions suivantes :
 - pas de niveau enterré
 - niveau habitable au-dessus du fil d'eau de la voie de desserte
 - matériaux insensibles à l'eau pour les éléments de construction situés en dessous du fil d'eau de la voie de desserte
 - installations électriques situées 30 cm au-dessus du fil d'eau de la voie de desserte
 - mise en place d'un clapet anti-retour sur le réseau d'assainissement individuel
5. Les aménagements, constructions et installations situés en bordure de la Tille et du Gourmerault sous réserve que le premier niveau de toute construction nouvelle soit situé au dessus du fil d'eau de la voie de desserte concernée
6. Les exhaussements du sol sont autorisés 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)
7. En dehors des secteurs concernés par les articles 2-3-4 ci-dessus, les affouillements du sol sont autorisés :
 - 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, sauf pour les piscines où une profondeur de 2 m maximum est admise
 - b. pour les fouilles archéologiques
8. Le cas échéant, pendant la période de fouilles archéologiques, sont autorisés les aménagements et constructions nécessaires aux fouilles archéologiques
9. Dans les éléments de paysage protégés au titre du R123-11-h, seront autorisées les petites installations d'intérêt collectif telles que jeux et mobilier urbain

10. 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 Ub 11.

ARTICLE Ub 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 Ub 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.

Les effluents agricoles (purins, lisiers, ...) ne peuvent être rejetés aux réseaux publics et doivent être traités conformément au règlement sanitaire en vigueur.

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.

ARTICLE Ub 5 SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

Non réglementé

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

1. Le recul minimum des constructions nouvelles, des annexes non habitables séparées des constructions, des bassins de toutes piscines (creusées ou hors sol, démontable ou non), par rapport aux voies publiques est fixé :
 - à 4 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. 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 constructions situées dans un secteur de constructions existantes sous réserve de compatibilité avec le bâti existant et des impératifs de sécurité
 - c. aux ouvrages d'intérêt général de faible emprise, qui pourront être à l'alignement

ARTICLE Ub 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 celles-ci respectent les prescriptions suivantes :
 - hauteur réglementée par l'article Ub10-2b
 - longueur des façades situées sur la limite n'excédant 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 constructions principales édifiées en bordure du Gourmerault, qui devront être implantées à 10 m minimum des berges
 - d. aux bassins de toutes piscines (creusées ou hors sol, démontable ou non) qui devront être implantées à 3 m minimum
 - e. aux ouvrages d'intérêt général de faible emprise qui peuvent être implantés en limite séparative

ARTICLE Ub 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 Ub 9 EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Le coefficient d'emprise au sol comprend les surfaces bâties (projection verticale hors œuvre brut des volumes), les terrasses et les piscines.

1. Le rapport entre la surface bâtie totale et le terrain d'assiette n'excédera pas 0,50.

2. Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions à usage d'habitation pour lesquelles ce rapport sera de 0,40 maximum

ARTICLE Ub 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) :
 - a. R+1+comble limité à 6 m pour les constructions à usage d'habitation
 - b. 9 m pour les constructions à usage d'activité ou de service
2. Ces dispositions ne s'appliquent pas :
 - a. aux annexes non habitables séparées des constructions principales pour lesquelles la hauteur hors-tout maximum sera de 4 m
 - b. en-dehors des constructions jumelées de part et d'autre d'une limite séparative, aux constructions édifiées en limite, pour lesquelles la hauteur des constructions, mesurée à l'égout de toiture par rapport au terrain naturel avant travaux ne dépassera pas 3,20 m
 - c. aux équipements publics sous réserve d'un traitement d'ensemble justifiant des conditions de leur insertion paysagère
 - d. à la construction des ouvrages d'intérêt général de faible emprise
 - e. 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 Ub 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
 - la règle générale est la toiture à 2 pans pour le corps principal de bâtiment :
 - . chien assis interdit.
 - . le sens des faitages sera géré harmonieusement avec l'orientation des voiries et les constructions avoisinantes
 - . pentes de 30° à 55° pour les constructions à usage d'habitation et cohérentes avec les pentes du bâti alentour
 - . aspect de couverture : plan et mat
 - . couleurs : teintes traditionnelles locales
 - pour les annexes non habitables d'une surface maximum de 6 m² et séparées de la construction principale, la pente pourra être inférieure à 30°
 - tout choix différent est autorisé sous réserve de justification architecturale ou technique et des conditions d'insertion paysagère
 - d. Façades :
 - . matériaux et teintes de façade :
 - o enduit de teinte traditionnelle, bois autorisé
 - o blanc pur et teintes vives interdits

- 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 **aménagements 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
 - . en front de rue et en bord de Gourmerault : grilles sur murets de hauteur 0,60 m, ou composition végétale (le grillage est autorisé sous réserve qu'il soit toute hauteur et végétalisé)
 - . 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. paraboles :
 - . elles ne devront pas être visibles des voies environnantes sauf impératif technique
 - . l'installation sera collective en cas d'habitations collectives.

ARTICLE Ub 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 :
- a. Pour les constructions à usage d'habitation, sont exigées au minimum 2 places par logement sur la propriété accessibles simultanément
 - b. Pour les constructions à usage commercial ou artisanal ou de service, le nombre de places de stationnement doit être réalisé sur le terrain d'assiette et suffisant pour les besoins des véhicules de livraison, de service, du personnel et des visiteurs

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur est autorisé à aménager sur un autre terrain situé à moins de 300 m du premier les surfaces de stationnement qui lui font défaut à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise les dites places. Il peut être tenu quitte de ses obligations lorsqu'il est fait application de l'article L 421.3 du Code de l'Urbanisme.

2. Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions existantes :
- en cas de réhabilitation ou restauration du volume existant sans création de logements supplémentaires,
 - ou en cas de faible extension du volume existant,
 - et si le terrain d'assiette avant travaux est insuffisant,
- où il ne sera pas exigé de création de place de stationnement complémentaire.

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

1. Sont à préserver les **espaces publics** et cheminements suivants, au titre de l'article R123-11-h, et portés au plan :
 - secteur église
2. 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 :
 - Le Gourmerault
 - les parcs suivants : le Clos Roussin et le Château
 - les squares paysagers sur la Roulotte
 - les plantations particulières suivantes :
 - . angle rue Moulin Lajus/rue Pr Garnier
 - . rue Moulin Lajus entre rue Pr Garnier et carrefour de Bressey
 - . sur mur-enclos angle D70/rue Joudrier
 - . rue nationale vers ancienne gare
 - des lieux et éléments bâtis particuliers (spécifiés au plan sous le terme « bâti »)
 - . la cure
 - . ancienne gare du tacot
 - . murs-enclos : angle D70/Joudrier

Tout aménagement concernant ces éléments devra faire l'objet d'une demande d'autorisation.

3. Les espaces non bâtis, y compris les aires de stationnement , devront être aménagés et/ou paysagés.
4. 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.
5. Les plantations devront être adaptées à la taille des constructions et de leurs terrains d'assiette ainsi qu'à l'usage de l'espace
6. Les plantations existantes seront maintenues ou remplacées par des plantations en nombre équivalents
7. 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 Ub 14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Non réglementé.

CHAPITRE IV - REGLES APPLICABLES A LA ZONE UL

Caractère de la zone :

La zone UL, à fort caractère paysager, correspond aux secteurs réservés à l'accueil d'activités touristiques, sportives et de loisirs ainsi qu'aux activités économiques liées.

Elle comprend :

- des secteurs d'intérêt public identifiés dans les documents graphiques au titre de l'article R.123-11-h :
 - o éléments d'intérêt paysager à préserver, à mettre en valeur ou à requalifier :
 - le Gourmerault
 - les limites du stade nautique sur A31 et D70

ARTICLE UL 1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

1. dans l'ensemble de la zone UL :
 - a. les ouvertures de carrières ou leur extension
 - b. les dépôts de toute nature sauf lors des fouilles archéologiques
 - c. les éoliennes et les antennes de téléphonie mobile
 - d. les caravanes isolées
 - e. les installations et bâtiments agricoles nouveaux
 - f. les campings et caravanings
 - g. toute extension de logement existant ainsi que tous logements nouveaux
2. le cas échéant, les aménagements, constructions et installations nouvelles dans les zones inondables, à l'exception de l'ensemble des travaux et installations nécessaires au projet d'élargissement de l'autoroute A31
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 UL 2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont admis sous conditions :

1. Les exhaussements du sol :
 - a. 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)
 - b. s'ils sont nécessaires à la réalisation du projet d'élargissement de l'autoroute A31 sans limite de hauteur
2. 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. dans le cas d'aménagements paysagers spécifiques
 - c. pour les fouilles archéologiques
 - d. pour la réalisation du projet d'élargissement de l'autoroute A31
3. Le cas échéant, pendant la période de fouilles archéologiques, les aménagements et constructions nécessaires aux fouilles archéologiques
4. 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 UL 11.

ARTICLE UL 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 UL 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.

ARTICLE UL 5 SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

Non réglementé

ARTICLE UL 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 UL 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 lorsque celles-ci respectent les prescriptions suivantes :
 - longueur des façades en limite n'excédant pas 50% de cette limite
 - b. aux extensions des constructions existantes situées en limite qui devront rester dans le cadre de l'enveloppe bâtie en prolongement de celle-ci
 - c. aux ouvrages d'intérêt général de faible emprise qui peuvent être implantés en limite séparative
 - d. aux constructions et installations liées ou nécessaires à l'A31

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

A moins que les bâtiments ne soient contigus, et en-dehors des constructions et installations liées ou nécessaires à l'A31, la distance les séparant doit être telle que les conditions de passage et de fonctionnement du matériel incendie soient satisfaites.

ARTICLE UL 9 EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Le rapport entre la surface bâtie totale et le terrain d'assiette n'excédera pas 0,50 pour toute construction nouvelle.

ARTICLE UL 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 UL 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 tout choix différent est autorisé sous réserve de justification architecturale ou technique et des conditions d'insertion paysagère
 - . enseigne : à intégrer dans le projet architectural.
2. Les **aménagements 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 UL 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,

- ou en cas de faible extension du volume existant,
 - et si le terrain d'assiette avant travaux est insuffisant,
- où il ne sera pas exigé de création de place de stationnement complémentaire.

ARTICLE UL 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 :
 - le Gourmerault
 - les limites du stade nautique sur A31 et D70

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 UL 14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Non réglementé.