Commune de SANCE

Département de Saône et Loire

MODIFICATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME

OUVERTURE A L'URBANISATION D'UNE ZONE AU2 ET ADAPTATION DU RÈGLEMENT

5 – REGLEMENT

APPROBATION

Document en date du 14 Mars 2011

Atelier du triangle

Richard **BENOIT** – Architecte-Urbaniste - Philippe **GAUDIN** – Paysagiste –
Danièle **GOUIN** – Architecte d'Intérieur – SCM Atelier du Triangle
Espace entreprises Mâcon Loché – 128, rue Pouilly-Vinzelles – 71000 MACON
Tel : 03 85 38 46 46 – Fax : 03 85 38 78 20 – Mail : atelier.triangle@wanadoo.fr

CHAPITRE 2
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UD

Caractère de la zone :

La zone UD est constituée par la partie centrale dense du bourg de SANCE. Elle regroupe l'ensemble des services et équipements publics de SANCE.

L'objectif du P.L.U. est de renforcer ces équipements et le caractère central de la zone, ainsi que densifier le tissu urbain par l'implantation de petits collectifs et de maisons individuelles.

« Conformément à l'arrêté préfectoral du 29 juin 1999 n°99-2168-2-2, les bâtiments à construire dans les secteurs affectés par le bruit mentionnés à l'article 2 de l'AP n°99-2168-2-2 du 29 juin 1999 annexé au PLU et reportés au plan de zonage du PLU, doivent présenter un isolement acoustique minimum contre les bruits extérieurs conformément aux décrets 95-20 et 95-21. Les secteurs affectés par le bruit sont les secteurs voisins de l'autoroute A6, A40, la RN6, la RD 103 et la voie ferrée PLM ».

Des dispositions générales s'appliquent à l'ensemble du territoire de la commune, se reporter au TITRE I page 2.

Article UD 1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DE SOL INTERDITES

Sont interdites :

- les installations et travaux divers sauf ceux prévus à l'article UB 2,
- les carrières,
- les terrains de stationnement de caravanes,
- les terrains de camping,
- les exploitations agricoles et forestières.

Article UD 2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

- Les installations et travaux divers prévus à l'article R 442.2 alinéas a) et b) du code de l'urbanisme.
- Tout local à usage artisanal ou agricole et notamment toutes les installations classées et leur extension ou modification quels que soient les régimes auxquels elles sont soumises, sont admis à condition qu'ils n'entraînent, pour le voisinage, aucune incommodité, et en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucune insalubrité, ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens. En outre, leurs exigences de fonctionnement lors de leur ouverture ou à terme, doivent être compatibles avec les infrastructures existantes notamment les voiries, l'assainissement et les équipements collectifs nécessaires au personnel de l'installation.
- L'extension des habitations existantes et celle des constructions à usage d'activités si cela n'aggrave ou ne créé pas de nuisances.
- Les reconstructions à l'identique après sinistre sont autorisées.
- Les exhaussements ou affouillements des sols liés à l'opération.

Article UD 3 ACCES ET VOIRIE

1. Accès

- Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin ou éventuellement obtenu par l'application de l'article 682 du Code Civil.
- Les accès directs aux voies ouvertes à la circulation publique doivent être aménagés de façon à :
    - dégager la visibilité vers la voie,
    - permettre aux véhicules d'entrer et de sortir sans gêner la circulation générale sur la voie.
- Le long de la R.D. 103 l'accès direct est interdit s'il existe une possibilité d'accès indirect par une autre voie. Si cette possibilité n'existe pas, l'accès est autorisé en un seul point.
- Si les constructions projetées, publiques ou privées, sont destinées à recevoir du public, elles doivent comporter des accès réservés aux piétons, indépendants des accès des véhicules. Les accès pour piétons doivent être munis de dispositifs rendant ces constructions accessibles aux personnes à mobilité réduite.

2. Voirie

- Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.
- Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche des véhicules de lutte contre l'incendie, aux engins de déneigement et d'enlèvement des ordures ménagères.

- Les voies nouvelles se terminant en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon à ce que les véhicules puissent aisément faire demi-tour.
- Les portails d'entrées doivent être réalisés de telle sorte que les véhicules stationnant devant le portail fermé puissent le faire sans empiéter sur la voirie.

Article UD 4 DESSERTE PAR LES RESEAUX

1. Eau potable

- Toute construction à usage d'habitation ou qui requiert une alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.
- Toutefois l'utilisation de ressources en eau autres que celles provenant du réseau public (puisage, pompage, captage) peut être admise en fonction des données locales pour les seuls usages artisanaux et de jardinage, à l'exclusion des usages sanitaires ou liés à l'alimentation humaine.
- Le réseau alimenté par l'eau du réseau public et le réseau alimenté par l'eau d'une autre origine devront être strictement distincts.
- Toute construction dont l'activité peut présenter des risques de pollution vis-à-vis du réseau public devra être équipé d'un dispositif agréé de protection contre les retours d'eau et devra se conformer à la réglementation en vigueur.

2. Assainissement des eaux usées

- Toute construction occasionnant des rejets d'eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement par un dispositif d'évacuation de type séparatif, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.
- Tout déversement d'eaux usées autre que domestiques dans les égouts publics doit être préalablement autorisé par la collectivité à laquelle appartient les ouvrages qui seront empruntés par les eaux usées. L'autorisation fixe, suivant la nature du réseau à emprunter ou des traitements mis en œuvre, les caractéristiques que doivent présenter ces eaux usées pour être reçues.

3. Assainissement des eaux pluviales et de ruissellement

- Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.
- En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.
- Toutes les dispositions doivent être envisagées pour limiter l'imperméabilisation du sol et pour assurer la maîtrise des débits et de l'écoulement des eaux pluviales des parcelles.

- L'évacuation des eaux de ruissellement doit si nécessaire être assortie d'un prétraitement.
- Il est conseillé, dans un souci de recyclage des eaux pluviales de récupérer les eaux de ruissellement.

Article UD 5 CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé

Article UD 6 IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

- En bordure des voies ouvertes à la circulation automobile, les constructions doivent être implantées à l'alignement ou à au moins 4 mètres de cet alignement.
- Toutefois, dans les lotissements toute liberté est laissée en ce qui concerne l'implantation des constructions le long des voies internes de l'opération (voies tertiaires ouvertes à la circulation automobile, chemins piétons, places et placettes aménagées à l'extrémité des voies en impasse).
- Les règles ci-dessus ne s'appliquent pas pour les équipements d'infrastructures (transformateurs, réservoirs, pylônes....) et les constructions d'intérêt général.

Article UD 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

- Les constructions pourront jouxter les limites séparatives de la parcelle.
- Dans le cas contraire, la distance qui sépare tout point de la construction de la limite séparative la plus proche ne pourra être inférieure à 3 mètres, et dans tous les cas sera au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment.
- La présente règle ne s'applique pas à la reconstruction de bâtiments existants dans le cas où elle ne nuit pas à l'alignement.
- Des implantations différentes sont admises pour les constructions d'intérêt général.

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

Si les constructions principales ne sont pas jointives, la distance de tout point d'une construction principale au point le plus bas et le plus proche d'une autre construction principale, doit être supérieure ou égale à 4 mètres.

Article UD 9 EMPRISE AU SOL

Non réglementé

Article UD 10 HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

- La hauteur des constructions ne doit pas excéder 12 mètres, mesurés à partir du sol existant avant terrassement jusqu'à l'égout du toit.
- Il n'est pas fixé de hauteur maximale pour les équipements d'infrastructure (notamment tour hertzienne, pylône, etc...), les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures fonctionnelles
- Les bâtiments d'intérêt collectif ne sont pas soumis au maximum ci-dessus.

Article UD 11 ASPECT EXTERIEUR

Par son aspect extérieur, la construction ne doit pas porter atteinte au caractère et à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou bâtis. Toute imitation d'une architecture typique étrangère à la région est interdite.

Pour les bâtiments d'équipement collectif et d'infrastructure, il n'est pas fixé d'autres règles architecturales.

Les projets d'architecture contemporaine seront examinés au cas par cas.

1. Toitures

- La pente des toits sera comprise entre 35% et 45% sauf pour les annexes fonctionnelles accolées au bâtiment d'habitation.
- Les toitures terrasses et les toitures à un seul pan sont interdites sauf pour les annexes fonctionnelles accolées au bâtiment d'habitation.
- Les toitures ne comporteront ni chiens assis, ni lucarnes ; sont toutefois autorisées les baies intégrées à la pente du toit et sans saillie.
- Les éléments de captage de l'énergie solaire sont admis en toitures, même lorsqu'ils conduisent à adopter des éléments de toit d'une pente différente de celle prescrite, sous réserve d'une étude sérieuse d'intégration de la construction à l'architecture traditionnelle et au site.

- Les toitures végétalisées pourront adopter des caractéristiques de pentes différentes.
- La couverture sera réalisée en tuiles canal, mâconnaise ou similaire dont les teintes se rapprocheront de celles des couvertures traditionnelles du mâconnais.
- La réfection des toitures peut se faire à l'identique à l'exception des toitures en tôle ondulée ou en fibrociment.
- Les réfections partielles de toiture adopteront le caractère de la toiture existante à l'exception des toitures en tôle ondulée ou en fibrociment.
- Les extensions de bâtiments existants non conformes aux règles définies ci-dessus devront adopter les caractéristiques (pentes et matériaux de couverture) du bâtiment principal auquel elles sont rattachées à l'exception des toitures en tôle ondulée ou en fibrociment.

2. Façades

- L'emploi à nu de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit, tels que carreaux de plâtre, briques creuses, ou agglomérés, est interdit.
- Les teintes des enduits ou parements de façade, devront être en accord avec celles des matériaux traditionnels de la région, les enduits blancs, gris-ciment ou de couleur vive sont interdits.
- Les galeries mâconnaises typiques doivent être préservées de tout aménagement et appendices propres à les dénaturer.
- Les maisons anciennes (à pans de bois, pierres de taille, encadrements de baies et décors de faux chaînage) devront être remises en état, restaurées et mises en valeur, en respectant les dispositions originelles, en conservant ou restituant les éléments secondaires tels que sculptures, menuiseries, ferronneries et en utilisant les matériaux traditionnels

3. Clôtures

Clôtures implantées en bordure des voies publiques

- Les clôtures seront traitées dans le même esprit que le bâtiment principal, en pierre apparente ou en matériaux enduits ou constitué d'un mur bahut surmonté d'un grillage ou de barreaux verticaux noyés dans une haie vive ou d'une simple haie vive.
- La hauteur de la clôture ne devra pas dépasser 1.80 mètres par rapport à la voirie.
- La hauteur des clôtures ou des murs peut être adaptée ou imposée par l'autorité compétente en fonction de la nature particulière de l'installation ou de la topographie des lieux, et selon des critères de sécurité, de salubrité et de bonne ordonnance en usage.
- Ainsi, en présence d'un mur de soutènement en limite de voirie, des dispositions différentes pourront être imposées afin de garantir l'intégration paysagère.

Clôtures en limites séparatives

Les clôtures en limites séparatives ne pourront excéder une hauteur de 1,80 mètres.

4. Adaptation au terrain naturel

La conception du bâtiment devra être adapté à la morphologie du terrain naturel. La pente des talus de remblai ne devra pas excéder 15%.

5. Extensions et annexes

- Les extensions et annexes seront traitées dans le même esprit que celui du bâtiment principal auquel elles sont rattachées.
- De même, les constructions d'annexes aux bâtiments existants non conformes peuvent adopter les caractéristiques du bâtiment principal auxquelles elles sont rattachées si elles ne se réfèrent pas à la règle édictée ci-dessus.
- Les vérandas sont autorisées

6. Recherche architecture bioclimatique

Dans le cas d'un projet mettant en œuvre des techniques relevant de la bioclimatique ou permettant d'atteindre de hautes performances énergétiques ou l'utilisation d'énergie renouvelable, les règles sur l'aspect des constructions ne font pas obstacle à la délivrance d'une autorisation, dans la mesure où il n'est pas possible de les respecter pour des raisons de mise en œuvre de ces techniques et sous réserve que le demandeur ou l'auteur du projet justifie de la cohérence de la recherche architecturale par rapport au caractère général du site.

Article UD 12 STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations doit être assuré en dehors des voies publiques.

Il est exigé au minimum :

- **Pour les constructions de logements locatifs financés par un prêt aidé par l'Etat**, le nombre d'aires de stationnements est limité à une place par logement.
- **Pour les constructions à usage d'habitation :** 1 place de stationnement pour 80 m² de SHON, avec un minimum d'une place par logement.
- **Pour les opérations comprenant plusieurs logements ou des lotissements, comprenant au moins 4 logements, il est exigé en plus, pour les véhicules des visiteurs :**
  - 3 places de stationnement jusqu'à 10 logements,
  - 5 places de stationnement de 11 à 20 logements,
  - 5 places de stationnement par tranche de 20 logements supplémentaires.

Ces normes ne s'appliquent pas aux extensions qui n'ont pas pour effet la création d'unités habitables nouvelles.

- **Pour les constructions à usage d'activités, de bureaux, de commerces ou d'équipements,** le nombre de places de stationnement doit correspondre aux besoins engendrés par l'activité : stationnement du personnel, des visiteurs, des fournisseurs,...

  Toutefois, en application de l'article 34 de la loi Solidarité et Renouvellement Urbain, l'emprise au sol des surfaces, bâties ou non, affectées aux aires de stationnement annexes d'un commerces soumis à l'autorisation d'exploitation commerciale prévue aux 1°, 6° et 8° du I de l'article L720-5 du Code de commerce et au 1° de l'article 36-1 de la loi n°73-1193 du 27 décembre 1973 d'orientation du commerce et de l'artisanat ne peut excéder une fois et demie la surface hors œuvre nette des bâtiments affectés au commerce.

  En tout état de cause, la surface des aires de stationnement, y compris la voie de desserte du parc et les aires de manœuvre est calculée en fonction de la surface de plancher hors œuvre nette, elle sera au minimum de :

  - 100 % pour les constructions à usage commercial,
  - 50% pour les autres activités,
  - 25% pour les entrepôts,
  - 1 place de stationnement par chambre pour les constructions à usage d'hébergement,
  - 1 place pour 10 m² de salle de restaurant.

- **Lorsqu'un équipement cinématographique** soumis à l'autorisation prévue au 1° de l'article 36-1 de la loi n°73-1193 du 27 décembre 1973 précitée n'est pas installé sur le même site qu'un commerce soumis aux autorisations d'exploitation commerciale prévues aux 1°, 6° et 8° du I de l'article L720-5 du Code de commerce, l'emprise au sol des surfaces, bâties ou non, affectées aux aires de stationnement ,annexes de cet équipement cinématographique ne doit pas excéder une place de stationnement pour trois fauteuils.

Les dispositions des 2 alinéas précédents ne font pas obstacles aux travaux de réfection et d'amélioration ou à l'extension limitée des bâtiments commerciaux existant à la date d'entrée en vigueur de la loi n°200-1208 du 13 décembre 2000 précitée.

Modalités d'application :

- La règle applicable aux constructions ou aux établissements non prévus ci-dessus est celle prévue pour les cas auxquels ils sont le plus directement assimilables.
- En cas d'extension ne sont prises en compte que les surfaces nouvellement créées.
- En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, sont admises les possibilités suivantes :
  - l'aménagement des places de stationnement non réalisées sur un autre terrain situé à moins de 300 mètres de l'opération. Le constructeur doit alors apporter la preuve qu'il réalise ou fait réaliser les dites places dans les délais de mise en service des constructions.
  - l'achat par le constructeur dans un parc existant de places de stationnement.

- le versement de la participation prévue au deuxième alinéa de l'article L 421-3 du Code de l'Urbanisme qui dispense en tout ou partie d'aménager des places de stationnement ; le bénéfice des dispositions ci-dessus ne peut être acquis que si la collectivité a délibéré sur le montant de ladite participation.

Article UD 13 ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS ESPACES BOISES CLASSES

La qualité des aménagements paysagers ne résulte pas de dispositions réglementaires. Toutefois il convient de dessiner un espace évolutif qui tienne compte du graphisme du passé, de l'esprit de lieu.

Obligation de planter et de réaliser des espaces libres :

- Pour tout aménagement, la simplicité de réalisation est recommandée.
- Les plantations devront être constituées d'essences locales.
- Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées.
- Les espaces libres et les aires de stationnement doivent être plantés d'arbres et d'arbustes.
- Des écrans de verdure, constitués d'arbres à feuilles persistantes peuvent être imposés pour masquer certains bâtiments ou installations d'activités admises dans la zone.
- Les lotissements doivent disposer d'espaces verts communs (non compris les aires de circulation et de stationnement) dont la superficie doit être au moins égale à 5 % de la surface totale du tènement.
- Des dispositions moins contraignantes que celles énoncées ci-dessus quant à la surface d'espaces libres et l'obligation de planter, peuvent être admises dans le cas de la contiguïté des aménagements avec des espaces verts publics existants.

Article UD 14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Le coefficient d'occupation des sols est fixé à 0.50.

Le COS n'est pas applicable aux constructions ou aménagements des bâtiments scolaires, sanitaires ou hospitaliers, ni aux équipements d'infrastructure.