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 4
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UL

Caractère de la zone :

La zone UL est destinée principalement aux activités de sports, de loisirs et d'accueil touristique.

Elle est située à l'emplacement du camping, de la coulée verte, du stade de la Grisière et du complexe hôtelier de la vieille ferme.

Elle comprend :

- Le secteur ULi, dans lequel les constructions sont soumises à des conditions particulières,
- le secteur ULa, dans lequel l'assainissement autonome est autorisé,
- le secteur Ulai, dans lequel l'assainissement autonome est autorisé sous réserve de respect de règles de construction

« 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 UL 1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisation du sol non mentionnées à l'article UL-2.

Article UL 2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

- Les équipements d'infrastructures publics collectifs, sportifs et/ou de loisirs, et les constructions et ouvrages liés à ces équipements.

- Les occupations et utilisations du sol liées et nécessaires aux équipements collectifs scolaires (bâtiments scolaires, restaurant scolaire, garderie périscolaire,...)
- Les installations et travaux divers suivants :
    - aires de jeux, de détente, de sports ouvertes au public,
    - aires de stationnement ouvertes au public,
    - création de bassin de rétention d'eaux pluviales et de ruissellement.
- L'aménagement des constructions existantes sous réserve qu'il n'ait pas pour objet un changement de destination contraire au statut de la zone.
- Les reconstructions à l'identique après sinistre, sauf si une crue de la Sâone est à l'origine du sinistre.
- L'extension des bâtiments existants, dont la destination ne correspond pas au statut de la zone, est autorisée à condition qu'elle soit mesurée.
- Les exhaussements et affouillements des sols liés à l'opération.

En zone ULi et ULai :

Les constructions autorisées à l'article UL2 devront respecter des règles visant à ne pas gêner le libre écoulement des eaux.

Article UL 3 ACCES ET VOIRIE

1. Accès

- Les accès doivent être adaptés aux besoins de l'opération.
- Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante.
- Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques, les accès doivent être aménagés sur la voie où la gène apportée à la circulation publique sera la moindre.
- 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 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 UL 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 de jardinage, à l'exclusion des usages sanitaires ou liés à l'alimentation humaine.
- 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, s'il existe, par un dispositif d'évacuation de type séparatif, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur sauf dans le secteur ULa et ULai où des dispositifs d'assainissement autonome conforme aux dispositions règlementaire en vigueur sont imposés.
- 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 UL 5 CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

En zone ULa

En l'absence de raccordement à un réseau collectif d'assainissement, l'autorisation de construire peut être refusée sur des tènements dont les caractéristiques géologiques et physiques, ou une superficie insuffisante ne permettraient pas d'assurer sur place un assainissement individuel efficace et conforme aux règlements sanitaires en vigueur et aux préconisations du schéma directeur d'assainissement. Ainsi une superficie minimale pourra être imposée.

Article UL 6 IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

- Les constructions doivent être implantées avec un recul minimal de :
    - 75 mètres de l'axe de la nationale 6,
    - 4 mètres de la limite d'emprise des voies
- Des implantations différentes sont admises dans les cas suivants :
    - en cas de reconstruction à l'identique après sinistre,
    - pour les équipements d'intérêt général et équipements d'infrastructure.

Article UL 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

-
- Les constructions doivent s'implanter en retrait de 75m minimum par rapport à l'axe de la RN6.
- Toutefois, les constructions peuvent être admises en limite séparative dans les cas suivants :
    - les constructions s'appuient sur des constructions préexistantes, elles mêmes édifiées en limite séparative sur le tènement voisin,
    - des constructions de volume et d'aspect homogène sont édifiées simultanément sur des tènements contigus,
    - en cas de reconstruction à l'identique après sinistre,
    - pour les constructions d'intérêt général et équipements d'infrastructure,
    - pour les services publics exigeant la proximité immédiate de la RN6,
    - pour les réseaux d'intérêt publiques.

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

- La distance minimale à respecter entre 2 bâtiments non contigus est de 4 mètres.
- Toutefois, une distance inférieure à la norme qui est définie ci-dessus peut être admise pour les constructions annexes d'une hauteur inférieure à 2,50 mètres du sol naturel existant à l'égout du toit.

Article UL 9 EMPRISE AU SOL

Non réglementé

Article UL 10 HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

- La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant jusqu'à l'égout du toit. Celle-ci ne doit pas dépasser 10 mètres.
- Pour améliorer l'esthétique et l'intégration dans le paysage urbain, pourront être imposées des hauteurs en dessous ou au dessus du maxima ci-dessus, si la configuration des lieux avoisinants, la hauteur des immeubles voisins ou leur implantation, le justifient.
- 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 UL 11 ASPECT DES CONSTRUCTIONS

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 tôles 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.

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 des murs pleins ne devra pas excéder 1,20 mètre par rapport à la voirie.
- La hauteur totale de l'ouvrage de 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 UL 12 STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules automobiles ou des deux roues correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou de desserte collective.

Il est exigé au minimum :

- Une aire de stationnement des bicyclettes, vélomoteurs, motocyclettes.
- **Pour les constructions et installations à usage d'équipement collectif, d'accueil du public ou de restauration :**
  - destinées à abriter du personnel : 1 place pour 2 employés,
  - appelées à recevoir du public : 1 place pour 20 m² de SHON,
  - destinées à l'hébergement : 1 place par chambre,
  - destinées à la restauration : 1 place par 20 m² de SHON (bars, salles de café, restaurant cumulés).
- **Pour les salles de spectacle et de réunions :** 1 place de stationnement pour 2 spectateurs.

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 UL 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 des lieux.

Obligation de planter et de réaliser des espaces libres :

- Pour tout aménagement, la simplicité de réalisation est recommandée et les beautés devront être constituées.
- 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.
- 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 UL 14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de C.O.S.