

## Zone UL

### CARACTERE DE LA ZONE

*Elles concernent des secteurs variés*

- *l'aire de services le long de l'A10 en limite avec Janvry*
- *les installations liées à l'Hôpital de Bligny*
- *l'emprise de la gare autoroutière*
- *le pôle d'équipements situé au Sud de l'agglomération de part et d'autre de la RD 131.*
- *le cimetière*
- *la déchetterie*
- *la médiathèque et la mare.*

### DESTINATION DE LA ZONE

*Ces zones sont des secteurs d'équipements ou de services collectifs ou d'activités spécifiques liées à la présence de grandes infrastructures de transports et de pôles d'échanges (gare et aire autoroutières).*

### OBJECTIFS DES DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES

*Les dispositions réglementaires visent à préserver le caractère public ou collectif de ces espaces et à y limiter les constructions diverses pour y privilégier la vocation d'intérêt collectif, d'équipements communs et d'activités qui y sont liées.*

## ARTICLE UL 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

### SONT INTERDITS :

#### *En matière d'habitat :*

- Les constructions à usage d'habitation non destinées au personnel communal ou nécessaire au gardiennage ou à l'entretien des équipements publics et collectifs.

#### *En matière d'activités :*

- Les constructions à usage d'industrie, d'entrepôts et agricoles
- les constructions destinées à l'accueil d'activités commerciales, de services et bureaux, et d'hébergement hôtelier en dehors de celles admises à l'article 2
- les installations classées nouvelles.

#### *En matière d'équipements ou de loisirs :*

- les installations pouvant apporter des nuisances sonores, atmosphériques ou visuelles pour le voisinage.

#### *En matière d'installations et de travaux divers :*

- les dépôts de toute nature pouvant générer des nuisances ou des risques en dehors de ceux autorisés à l'article 2.
- le stockage de véhicules usagés, de ferraille et matériaux de démolition ou de récupération.
- Les carrières et extraction de matériaux
- Les campings, caravanings et le stationnement de caravanes en dehors de ceux liés à une halte de courte durée (48 heures).
- les habitations légères de loisirs.
- Les ouvrages techniques de type antennes relais de téléphonie

#### *En matière de démolition :*

- La démolition totale des bâtiments repérés au titre de l'article L151.19 du CU (figurant en pièce n° 9) sauf si cette démolition s'impose pour assurer la sécurité des personnes et des biens.

## ARTICLE UL 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

### RAPPELS :

- Les démolitions sont soumises au permis de démolir
- Les installations et travaux divers sont soumis à autorisation ou déclaration préalable prévue au Code de l'Urbanisme.
- L'édification de clôtures est soumise à déclaration.
- Lorsqu'un immeuble est situé dans le champ de visibilité d'un édifice inscrit à l'inventaire des Monuments Historiques, il ne peut faire l'objet, tant de la part des propriétaires privés que des collectivités et établissements publics, d'aucune construction nouvelle, démolition, transformation susceptible d'en affecter l'aspect ou déboisement, sans une autorisation préalable. Le permis de construire en tient lieu s'il est revêtu du visa de l'Architecte des Bâtiments de France.
- Les secteurs bordant l'A10 et la RD 97 sont soumis aux dispositions de l'article L111.6 du Code de l'Urbanisme. L'étude figurant en annexe 8bis du dossier de PLU permet d'adapter localement la bande inconstructible concernée.

## **SONT ADMISES dans les conditions particulières fixées ci-après :**

- Les constructions à usage d'habitation à condition qu'elles soient nécessaires au logement du personnel communal et des personnes dont la présence est indispensable au bon fonctionnement et au gardiennage des éléments autorisés dans la zone.
- L'hébergement hôtelier, les activités commerciales, bureaux et services liés ou complémentaires aux équipements collectifs, aux activités existantes et aux pôles d'échanges de transports (gare autoroutière) existants à la date d'approbation du PLU.
- La reconstruction à l'identique de constructions ne respectant pas ces règles, dans le respect des dispositions générales au présent règlement
- Le stationnement de caravanes pour une halte de courte durée (48 heures).
- Les constructions nouvelles à usage d'habitation ou d'enseignement situées aux abords des voies bruyantes (voir pièce n°8 du PLU), devront faire l'objet de mesures de protection phonique pour répondre aux normes des arrêtés ministériels du 9 Janvier 1995 et du 30 mai 1996 relatifs à l'isolement acoustique des constructions.
- Les dépôts divers encadrés dans le cadre de structures intercommunales telles que les déchetteries

## **Les éléments repérés au titre du L151.19 du Code de l'Urbanisme (pièce n°9 du PLU) :**

- Tous travaux d'extension, de surélévation, de reconversion ou d'aménagement sur ces éléments seront conçus de façon à préserver leur aspect général et les caractéristiques qui ont prévalu à leur recensement.

## **ARTICLE UL 3 : CONDITIONS DE DESSERTE ET D'ACCES DES TERRAINS .**

### **ACCES :**

Pour être constructible, tout terrain doit disposer d'un accès sur une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil.

Les dimensions et caractéristiques techniques de cet accès doivent répondre à l'importance et à la destination des constructions projetées (notamment pour l'approche des moyens de lutte contre l'incendie), sans être inférieur à 3,50 mètres de largeur d'emprise.

L'aménagement de cet accès et de son débouché sur la voie de desserte ne doit pas entraîner de risques pour la sécurité des usagers et la circulation générale. Ces risques seront appréciés en fonction de la position des accès, de leur nature et de l'intensité du trafic.

Ainsi, le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité publique et de la non-multiplication des entrées et sorties individuelles sur la voie. Et les accès directs privés sur la RD97 sont interdits. Notamment, dans le cas d'un terrain desservi par plusieurs voies, les constructions pourront n'être autorisées que si l'accès est établi sur la voie où la gêne sera la moindre. Des reculs des portails et entrées des véhicules pourront être imposés pour des raisons de sécurité et de visibilité

### **DESSERTE ET VOIRIE :**

Les voies nouvelles devront correspondre aux règles minimales de desserte, de sécurité et de défense contre l'incendie. Leurs dimensions, formes et caractéristiques techniques doivent être adaptées aux usages (piétons, cyclables, automobiles) et trafics qu'elles supportent.

Les voies nouvelles en impasse doivent être aménagées de façon à permettre à tous les véhicules – notamment ceux des services publics : lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères, etc. – de faire aisément demi-tour (normes minimales figurant en annexe dans le lexique du présent règlement).

## **ARTICLE UL 4 : CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RESEAUX**

### **1. EAU POTABLE**

Toute construction ou installation qui le requiert doit obligatoirement se raccorder au réseau public de distribution d'eau potable.

### **2. ASSAINISSEMENT**

#### ***Eaux usées :***

- Toute construction ou installation doit se raccorder par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement en respectant ses caractéristiques.
- Dans le cas où le secteur n'est pas desservi par le réseau public, un assainissement autonome pourra être admis conformément aux normes en vigueur et à la nature des sols (des études complémentaires pourront être demandées au moment de l'instruction de l'autorisation). Cet aménagement sera réalisé à la charge du pétitionnaire et sera conçu de façon à pouvoir se raccorder au réseau public dès sa réalisation.
- L'évacuation des eaux non domestiques dans le réseau public d'assainissement pourra être autorisée sous réserve qu'une autorisation de rejet soit établie par la commune et le gestionnaire de réseau. Ces eaux devront, suivant leur nature, faire l'objet d'un pré-traitement, conforme à la réglementation en vigueur, avant leur rejet dans le réseau.
- Le rejet d'eaux usées est interdit dans le réseau d'eaux pluviales ainsi que dans les fossés et cours d'eau.
- Le rejet de produits nocifs est interdit dans le réseau d'eaux usées.

#### ***Eaux pluviales :***

- Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle, ni modifier le libre écoulement des eaux pluviales.
- Toute construction ou aménagement doit intégrer, dès sa conception, des dispositions techniques permettant la retenue des eaux pluviales sur la parcelle. A minima, un volume retenu de 3m<sup>3</sup> est exigé, voire plus selon la construction et/ou la nature des sols.
- Les eaux pluviales non polluées devront être infiltrées sur place avec des dispositifs adaptés aux volumes d'eaux recueillis. Un contrôle effectif de ces dispositifs sera effectué.
- En cas d'impossibilité, les eaux pluviales devront être acheminées après dépollution, vers le réseau public, quand il existe et est suffisant. Les normes de rejet seront conformes à celles consignées dans le règlement d'assainissement, soit 1 l/s/ha.
- Toute installation industrielle, artisanale ou commerciale non soumise à autorisation ou à déclaration au titre de la législation sur les installations classées et/ou du Code de l'Environnement, doit s'équiper d'un dispositif de traitement des eaux pluviales adapté à l'importance et à la nature de l'activité pour assurer une protection efficace du milieu naturel.
- L'évacuation des eaux pluviales dans le réseau d'assainissement des eaux usées, ainsi que directement sur les voies ou le domaine public (en dehors des constructions existantes) est strictement interdite.
- Les eaux de piscines pourront être évacuées dans le réseau d'eaux pluviales si elles ont fait l'objet d'un traitement adapté avant rejet le réseau et si le débit est régulé (inférieur à 1l/s/ha) pour éviter des mises en charge importantes du réseau.

### **3. AUTRES RESEAUX (électricité, gaz, éclairage public, télécommunications...)**

- Tous les réseaux doivent être réalisés en souterrain.
- Tout constructeur doit réaliser les ouvrages de télécommunications en terrain privé : ces ouvrages comprennent les conduites en souterrain entre les constructions et jusqu'en un point de raccordement avec le réseau public situé en limite de propriété publique/privée.
- Les ouvrages de télécommunications doivent être conformes aux documents officiels en vigueur à la date du dépôt du permis de construire.
- Les antennes paraboliques et systèmes de réception seront dissimulés dans la mesure du possible par des choix d'implantation non visibles depuis le domaine public ou des choix de teintes se fondant avec le support.

## ARTICLE UL 5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

Abrogé par la loi ALUR du 24 mars 2014

## ARTICLE UL 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions seront édifiées en retrait de l'alignement, avec un minimum de 2,50 mètres.

### DISPOSITIONS PARTICULIERES à la zone UL liée à la gare autoroutière

Les constructions seront implantées à au moins 40 m de l'emprise de l'A10 (formée par la limite de la zone)

### EXCEPTIONS :

- Les installations et ouvrages nécessaires au fonctionnement des services publics pourront être implantés à l'alignement pour permettre une meilleure intégration dans le site et en favoriser l'accès.
- La reconstruction à l'identique de constructions ne respectant pas ces règles, dans le respect des dispositions générales au présent règlement

## ARTICLE UL 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions seront édifiées :

- soit en limite séparative
- soit en retrait des limites séparatives avec un minimum de 2,50 mètres

### Exceptions :

- Les ouvrages et installations nécessaires au fonctionnement des services publics peuvent être implantés différemment (minimum de 1 m en cas de retrait), sans toutefois porter atteinte à la forme urbaine existante ou à la qualité des lieux.
- La reconstruction d'aspect et de SHON identiques des constructions détruites après sinistre, dégradations notoires ou démolies pour raisons d'insalubrité qui ne respectent pas ces règles.

## ARTICLE UL 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES.

Non réglementé.

## ARTICLE UB 9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

## ARTICLE UL 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

### **RAPPELS (Cf lexique) :**

La hauteur est mesurée entre le point le plus bas du niveau du sol naturel avant travaux et le faîtage. Dans le cas de terrains en pente, le point bas est pris au point médian de la ligne de plus grande pente par rapport au niveau naturel du sol avant travaux.

### **GENERALITES :**

#### Les constructions à usage d'habitation

La hauteur de toute construction ne peut excéder 8 mètres au faîtage.

#### Les autres constructions

La hauteur des autres constructions ne peut excéder 9 mètres au faîtage.

### **EXCEPTIONS :**

- La reconstruction à l'identique de constructions ne respectant pas ces règles, dans le respect des dispositions générales au présent règlement,
- Les ouvrages techniques de grande hauteur, nécessaires au fonctionnement des services publics, et les installations liées au fonctionnement de l'activité ferroviaire dans la limite de 10 m.
- L'aménagement et la reconversion dans les volumes existants de bâtiment ne respectant pas ces règles, dans la limite des hauteurs maximales des bâtiments existants.

## ARTICLE UL 11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

- L'autorisation de construire pourra être refusée ou n'être accordée que sous réserve de prescriptions particulières, si les constructions, par leur nature, leurs dimensions et leur aspect extérieur sont de nature à porter atteinte :
  - Au caractère des lieux avoisinants
  - Aux sites et paysages urbains ou ruraux
- Une attention particulière sera portée sur les aménagements et constructions réalisées dans les cônes de vues et perspectives depuis le sud vers le Bourg.
- Les clôtures en barbelés et plaques béton entre poteaux sont interdites.
- En limite des espaces naturels (zone N et A) :  
Les clôtures seront constituées d'une haie vive d'essences locales (*voir liste indicative en annexe du règlement*), doublée ou non de grillage. La hauteur maximale ne doit pas dépasser 2m, calculée par rapport au terrain naturel existant avant travaux

### **ELEMENTS BATIS A PROTEGER AU TITRE DE L'ARTICLE L 151.19 (CODE DE L'URBANISME)**

Tous les travaux réalisés sur des éléments bâtis repérés au titre de l'article L.123-1-7° du code de l'urbanisme doivent être conçus, non seulement dans le respect des dispositions prévues ci-dessus, mais également dans le sens d'une préservation et d'une mise en valeur.

## ARTICLE UL 12 : OBLIGATIONS EN MATIERE DE STATIONNEMENT

### RAPPEL :

Lors de toute opération de construction ou de transformation de locaux, devront être réalisées des aires de stationnement répondant aux caractéristiques et normes minimales suivantes (hors normes sur places destinées aux personnes à mobilité réduite) :

longueur : 5 mètres – largeur : 2,50 m - dégagement ou recul : 5 m

Dans le cas de réalisation accueillant du public, il sera réalisé 1 place par tranches de 50 places entamée avec un minimum d'une place, répondant aux normes suivantes :

longueur : 5 mètres – largeur : 3,30 m - dégagement ou recul : 5 m

### GENERALITES

- Habitat 1 minimum de 2 places par logement
- Autres Les besoins en stationnement seront définis en fonction des besoins liés à la construction (importance, fréquentation, destination). Le permis de construire contiendra une note « Stationnement » précisant la destination du projet, les besoins engendrés et justifiant le nombre de places proposées.

### EXEMPTIONS

- La reconstruction à l'identique de constructions ne respectant pas ces règles, dans le respect des dispositions générales au présent règlement

### MODALITES DE CALCUL ET DE REALISATION DES AIRES DE STATIONNEMENT :

- Lorsque le nombre de places de stationnement nécessaire est supérieur à 10, l'installation d'un séparateur d'hydrocarbures pour les évacuations des eaux pluviales avant rejet dans le réseau est exigée.
- Les places de stationnement définies au titre du présent article doivent être réalisées en sous-sol ou en rez-de-chaussée dans le volume de la construction, ou en extérieur à condition qu'elles soient compatibles avec la circulation publique et la qualité architecturale de la construction et qu'elles limitent l'imperméabilisation des sols par l'emploi de matériaux privilégiant les espaces minéraux sablés, dallés ou pavés ou autres techniques perméables.

## ARTICLE UL 13 : OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX, DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

### ESPACES BOISES CLASSES

Les terrains indiqués aux documents graphiques par un quadrillage en traits épais et des cercles sont classés en espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer en application des dispositions de l'article L 130.1 du Code de l'Urbanisme.

Ce classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.

Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue à l'article L 311.1 du Code Forestier.

Sauf application des dispositions de l'article L 130.2 du Code de l'Urbanisme, ces terrains sont inconstructibles à l'exception des bâtiments strictement nécessaires à l'exploitation des bois soumis au régime forestier.

### GENERALITES

- Les espaces restant libres doivent être plantés ou traités en espaces verts ou piétonniers.

- Les plantations existantes seront dans la mesure du possible conservées.
- Les plantations nouvelles seront choisies parmi des essences locales.
- Les aires de stationnement doivent recevoir un traitement végétal et seront intégrées dans l'environnement qui caractérise la zone. Elles seront plantées à raison d'un arbre pour 150 m<sup>2</sup> de terrain.
- Le long de l'A10, la totalité de la marge de recul sera traitée en espaces verts, constitués de plantations diversifiées tant dans leur développement, leurs teintes et leur période de floraison. Elles seront choisies parmi des essences locales.

### **ARTICLE UL 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS**

Non réglementé

### **ARTICLE UL15 - OBLIGATIONS IMPOSÉES EN MATIÈRE DE PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Toute construction nouvelle devra respecter les normes et dispositions de la réglementation thermique en vigueur au jour du dépôt de la demande.

### **ARTICLE UL16 - OBLIGATIONS IMPOSÉES EN MATIÈRE D'INFRASTRUCTURES ET DE RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES**

Les installations et constructions devront être conçues de manière à être raccordables au réseau dès leur réalisation.