

TITRE III

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

CHAPITRE I - ZONE 1AU

La **zone 1AU** est une zone d'urbanisation future à vocation mixte d'habitat et de commerces ou d'artisanat compatibles avec la vocation résidentielle de la zone immédiatement urbanisable. Les constructions y sont autorisées dans le cadre d'une ou plusieurs opérations d'aménagement d'ensemble prévues par « les Orientations d'Aménagement et de Programmation » et le règlement et à condition que l'aménageur prenne en charge les coûts de cet aménagement.

Cette zone est concernée par la zone de danger d'une canalisation de gaz (voir annexe du PLU) : Il pourra donc être fait application de l'article R111-2 du Code de l'Urbanisme si le projet porte atteinte à la sécurité publique, eu égard à la présence de risque technologique au voisinage de la canalisation de transport de gaz.

ARTICLE 1AU 1 - TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS INTERDITES

- 1/ Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation.
- 2/ Les constructions à usage industriel.
- 3/ Les entrepôts sauf ceux qui sont liés à une activité existante et à condition qu'ils soient situés sur la même unité foncière.
- 4/ L'aménagement de terrains de camping.
- 5/ L'aménagement de nouveaux terrains de stationnement de caravanes, de camping-car et de poids lourds.
- 6/ Les constructions légères de loisirs et les mobil-home.
- 7/ Les ouvertures de carrières.
- 8/ Les activités essentiellement fondées sur le dépôt et la décharge

ARTICLE 1AU 2 - OCCUPATION OU UTILISATION DES SOLS SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

2.1. Rappel

- 1/ L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable sur tout le territoire (voir dispositions du présent règlement, titre 1, article 2.

2/ Les travaux, installations et aménagements autres que ceux exécutés sur des constructions existantes sont dispensés de toute formalité au titre de l'article R. 421-18 du code de l'urbanisme sauf exception (*voir dispositions du présent règlement, titre 1, article 2*).

3/ Au regard de l'article R123.10.1 du Code de l'Urbanisme, dans le cas de lotissements ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division parcellaire en propriété ou en jouissance, les constructions sont autorisées à condition d'appliquer les règles du présent règlement à chaque lot issu de la division parcellaire et non à l'ensemble du projet.

4/ Au terme de la loi du 27 septembre 1941, les découvertes de vestiges archéologiques faites fortuitement à l'occasion de travaux quelconques doivent immédiatement être signalées au Maire de la Commune, lequel prévient la Direction Régionale des Affaires Culturelles – Service régional de l'archéologie.

2.2. Sont autorisés

1/ Les habitations.

2/ Les équipements publics.

3/ Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration.

ARTICLE 1AU 3 - ACCES ET VOIRIE

Les caractéristiques des accès et voies nouvelles doivent permettre de satisfaire aux besoins minimaux de desserte : carrossabilité, défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, enlèvement des ordures ménagères, etc.

3.1. Accès et voirie d'accès

L'accès est la partie du terrain jouxtant la voie de desserte ouverte à la circulation, qu'elle soit publique ou privée, et permettant d'accéder au terrain d'assiette de la construction ou de l'opération.

1/ Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès direct à une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile et permettant la circulation des engins de secours et de collecte des ordures ménagères,

2/ Le long des routes départementales les accès automobiles sont limités à un seul par terrain.

3.2. Voirie

La voirie constitue la desserte du terrain sur lequel est projetée l'opération ou la construction. Il s'agit des voies de statut privé ou public.

1/ Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie selon la réglementation en vigueur.

2/ Les voies se terminant en impasse sont interdites.

Toutefois, si pour des raisons techniques dans le cadre d'un aménagement d'ensemble une voie en impasse doit être réalisée alors elle devra être aménagée de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour. Un dispositif de retournement en marche avant, de préférence circulaire, suivant un rayon de braquage de 11 mètres au minimum, doit être aménagé dans la partie terminale des voies en impasse.

ARTICLE 1AU 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1. Dispositions techniques

4.1.1. Conditions générales de desserte :

Un terrain pour être constructible doit être desservi par les réseaux publics d'eau potable et de collecte d'eaux usées, directement ou par le biais d'un réseau privé si la construction est située dans une opération d'ensemble

4.1.2. Réseau d'eau potable :

Un terrain pour recevoir une construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit obligatoirement être desservie par un réseau sous pression présentant des caractéristiques suffisantes pour l'alimentation et la défense incendie.

4.1.3. Assainissement :

Dans les zones relevant de l'assainissement collectif délimitées à l'annexe sanitaire

Un terrain pour recevoir une construction, installation nouvelle ou une opération d'ensemble, doit obligatoirement être desservi par un réseau de collecte des eaux usées domestiques. Dans le cas où ce réseau collecte exclusivement les eaux usées domestiques, il n'est possible d'y raccorder que celles-ci.

Les effluents, notamment industriels, susceptibles d'affecter le fonctionnement normal du système d'assainissement public ne peuvent être rejetés dans le réseau public.

Dans les zones relevant de l'assainissement non collectif délimitées à l'annexe sanitaire

Toutes les eaux usées doivent être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs d'assainissement autonomes dont la filière doit être adaptée à la superficie disponible pour l'implantation de l'installation, aux caractéristiques pédologiques et hydrogéologiques du sol du terrain.

4.1.4. Réseau d'eaux pluviales :

Un terrain pour recevoir une construction, installation nouvelle ou une opération d'ensemble comprenant des parties imperméabilisées, doit recueillir les eaux de pluie à la parcelle.

Il convient de respecter les dispositions de l'arrêté du 21 août 2008 relatif à la récupération des eaux de pluie et à leur usage à l'intérieur et à l'extérieur des bâtiments

4.2. Electricité et téléphone

Toute construction qui le requiert doit être desservie par une conduite de distribution électrique de caractéristiques suffisantes. Le branchement sur le réseau public est obligatoire.

Pour toute construction ou installation nouvelle sur une propriété privée, les branchements au réseau public de distribution d'électricité doivent être réalisés en souterrain.

Les coffrets et armoires électriques créés seront intégrés à la clôture.

ARTICLE 1AU 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Article non réglementé.

ARTICLE 1AU 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Le retrait de la construction est mesuré horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de la limite de référence.

Les voies privées existantes ouvertes à la circulation automobile sont, dans ce domaine, assimilées à des voies publiques. Les limites sur voie publique ou privée des parcelles ne s'y desservant pas sont considérées comme des limites séparatives.

6.1. Implantation par rapport aux voies ouverte à la circulation automobile

La façade ou le pignon de la construction situé en bordure de voie doit être :

- Soit édifiées à l'alignement ;
- Soit en retrait, avec un retrait maximal de 6 mètres.

Les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et les annexes de moins de 20m² pourront déroger aux dispositions précédentes en cas d'impossibilité technique.

Les extensions de bâtiments existants peuvent ne pas respecter les distances minimales imposées ci-dessus à condition qu'elles n'aggravent pas l'écart à la règle observé par le bâtiment existant.

Les saillies, balcons et autres débordements sont interdits au-dessus de la chaussée à moins de 4,50 m de hauteur par rapport celle-ci. Dans tous les cas, ces saillis débordent sur l'espace public de 0,80m au maximum.

6.2. Implantation par rapport aux autres emprises publiques et autres voies

Les constructions doivent être implantées :

- Soit sur la limite directement ou par l'intermédiaire d'une autre construction ;
- Soit en retrait d'au moins 4 m.

ARTICLE 1AU 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Le retrait de la construction est mesuré horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de la limite de référence.

Les constructions doivent être implantées,

- Soit sur une ou plusieurs limites séparatives, directement ou par l'intermédiaire d'une autre construction ;
- Soit en retrait de 2 mètres minimum des limites.

Le bord de bassin des piscines doit être situé à au moins 2 m des limites.

Les extensions de bâtiments existants peuvent ne pas respecter les distances minimales imposées ci-dessus à condition qu'elles n'aggravent pas l'écart à la règle observé par le bâtiment existant.

ARTICLE 1AU 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE OU SUR PLUSIEURS PROPRIETES LIEES PAR UN ACTE AUTHENTIQUE

Il n'est pas fixé de règle entre une construction principale et une annexe ou entre deux annexes.

La distance entre deux constructions principales non contiguës (directement ou par l'intermédiaire d'une annexe) doit être au moins égale à 4 m. lorsque l'une au moins des façades en regard comprend une baie.

ARTICLE 1AU 9 - EMPRISE AU SOL

Article non réglementé.

ARTICLE 1AU 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Dans tous les secteurs

La hauteur maximale des constructions, mesurée verticalement entre le niveau le plus haut (faîtage, acrotère..., cheminées exclues) et le niveau moyen du terrain naturel ne doit pas excéder 15 m.

Toutefois les constructions peuvent toujours atteindre le niveau de faîtage d'un bâtiment existant auquel elles s'adossent, que celui-ci soit sur le terrain ou sur un terrain riverain.

Les bâtiments publics ou d'intérêt collectif pourront déroger aux règles de hauteur maximale.

ARTICLE 1AU 11 - ASPECT DES CONSTRUCTIONS

11.1. Dispositions Générales

- Le permis de construire ou l'autorisation de travaux peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.
- Les éléments architecturaux qui caractérisent une construction (encadrement de baie, moulures, etc.) seront conservés ou restitués.
- Toute imitation d'une architecture étrangère à la région (chalet savoyard, maison en rondins, maison bretonne, mas provençal etc.) ou éléments de construction étranger à la région (colonne moulurée, tuile canal, ...), ainsi que les styles de construction atypique incompatibles avec le site sont interdits,
- Des dispositions différentes, à celles citées dans les paragraphes suivants, seront permises lorsqu'elles présenteront une utilisation des techniques, matériaux mettant en œuvre des dispositifs d'utilisation d'énergies renouvelables ou lorsqu'elles s'inscriront dans un projet de type HQE®, de type construction passive, ou encore pour les projets architecturaux contemporains s'insérant correctement dans leur environnement immédiat de manière discrète et harmonieuse.

- Dans le cas de changement de destination en habitation d'un bâtiment d'activité ou autre présentant une qualité architecturale, les prescriptions citées dans les paragraphes suivants peuvent ne pas s'appliquer dans le but de préserver la structure et l'esprit du bâtiment existant tant en terme d'aspect de matériaux utilisés que de forme et gabarit.
- Les emplacements, les formes, les matériaux et les couleurs de tout nouveau bâtiment ou enveloppe préfabriquée faisant partie de la concession et dont le concessionnaire sera maître d'ouvrage seront choisis par celui-ci en accord avec les autorités compétentes.

11.2. Toitures

- Les couvertures seront de couleur traditionnelle (rouge nuancé), à l'exception des extensions, vérandas et annexes pour lesquelles les matériaux translucides ou transparents sont autorisés ;
- Les matériaux et les pentes de toit doivent être composés en harmonie avec le bâti d'origine dans le cadre d'extension.
- Les toitures à une pente seront uniquement autorisées pour les extensions ou pour les bâtiments implantés en limite séparative ;
- Les toitures-terrace seront autorisées à condition de répondre à un objectif de certification de construction durable (type BBC...), ou de qualité architecturale qui s'intégrera à l'environnement.
- Les équipements techniques de type transformateur, ... pourront déroger à la règle de toiture.

11.3. Façades des constructions

- Le blanc et les couleurs vives seront interdits.

11.4. Menuiseries

Les caissons des volets roulants proéminent par rapport au nu de la façade seront interdits.

11.5. Clôtures

Les clôtures sont constituées au choix :

- D'un mur maçonné (pierre traditionnelle, lave debout,... par exemple), recouvert des deux côtés d'un enduit, ou en appareillage de pierres sèches.
- D'une haie (dont le principe de composition figure à l'article 13) éventuellement doublée d'un grillage vert fixé sur potelets métalliques verts (pour les clôtures en limite avec la voie ou un espace collectif).
- D'une grille à barreaux verticaux posée sur un soubassement maçonné enduit.
- D'un grillage simple, vert, fixé sur potelets métalliques verts, pour les clôtures en limite avec la voie ou un espace collectif.

La hauteur totale de la clôture ne peut excéder 1.50 m. Toutefois, la hauteur de la clôture pourra être portée à 1,80 mètres si celle-ci est créée dans le prolongement d'un mur existant d'une hauteur supérieure à 1,80 m, ou si l'environnement immédiat de la construction est composé de clôtures d'une hauteur maximale de 1,80 m.

Les portails et portillons doivent être peints ou colorés, s'inspirant du nuancier du département de la Côte d'Or.

En exception des règles ci-dessus, les équipements sportifs peuvent être clôturés par un grillage, sans limitation de hauteur.

11.6. Abords de la construction

Les citernes et cuves doivent être soit enterrées soit dissimulées derrière une haie ou un muret.

ARTICLE 1AU 12 - OBLIGATION DE REALISER DES AIRES DE STATIONNEMENT

12.1. Dispositions générales

Le stationnement des véhicules de toute nature, correspondant aux besoins des installations et constructions nouvelles doit être assuré en dehors de la voie de desserte, par la réalisation d'aires de stationnement sur le terrain propre à l'opération.

Les places de stationnement seront conformes à la norme NF P 91-120 d'avril 1996.

Dans les habitations recevant plusieurs logements, il doit être aménagé dans une partie couverte et fermée, un stationnement de deux roues.

Les équipements collectifs recevant du public doivent comprendre une aire de stationnement pour les deux roues (motorisées ou non).

12.2. Nombre de places de stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques, sur la parcelle ou sur tout terrain situé à moins de 100 mètres de la parcelle sans que le nombre de places de stationnement ne puisse être inférieur à :

1/ Pour les constructions à usage d'habitation

- Pour le logement individuel : 2 places de stationnement par logement
- Pour le logement collectif : 1,5 place de stationnement par logement

2/ Pour les constructions à usage d'activité économique

8 places de stationnement pour 100m² de surface de vente si elle est supérieure à 250m² de surface plancher.

3/ Pour les constructions à usage de bureaux, de services, de services publics

1 place de stationnement pour 30m² de Surface plancher.

4/ Pour les constructions à usage de cinéma

1 place de stationnement pour 3 fauteuils

ARTICLE 1AU 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

L'utilisation d'essences locales mélangées est imposée en cas de plantations de haies.

L'utilisation d'essences invasives est interdite.

Dans les lotissements ou les opérations groupées, un espace vert d'au moins 10% de la surface totale de l'opération sera aménagé. Dans cet espace, sera planté un arbre de haute tige par tranche de 100m².

ARTICLE 1AU 14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL - C.O.S.

Article non réglementé.

ARTICLE 1AU 15 - OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Article non réglementé.

ARTICLE 1AU 16 - OBLIGATIONS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURE ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Article non réglementé.