

ZONE 1AU

VOCATION DE LA ZONE

Il s'agit d'une zone à vocation d'habitat non (ou insuffisamment) équipée, réservée à l'urbanisation future, à court ou moyen terme, sous forme de quartiers nouveaux aménagés de façon cohérente.

Sa vocation est d'accueillir, dès à présent, aussi bien des habitations que des commerces, des services et des activités non nuisantes, dans le cadre d'opérations qui respecteront les principes d'organisation des orientations d'aménagement intégrées au présent document de PLU.

3 U SEP. 2019

SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE 1AU 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- 1 - les bâtiments pour l'activité agricole,
- 2 - les terrains de camping et de caravanage,
- 3 - les dépôts de véhicules désaffectés,
- 4 - les terrains affectés au garage collectif de caravanes et autres véhicules de loisirs,
- 5 - les ICPE soumises à autorisation.
- 6 - le stationnement des caravanes isolées (demande d'autorisation à formuler auprès de la commune si le stationnement excède 3 mois)

ARTICLE 1AU 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Toutefois, les occupations et utilisation du sol suivantes ne sont admises que si elles sont compatibles avec le milieu environnant à dominante d'habitat :

- Les équipements d'infrastructure et les constructions à usage d'équipements liés aux services publics ou d'intérêt collectif (transformateur,...) dans la mesure où ils ne gênent pas à terme l'aménagement de la zone.
- Les autres constructions et aménagements ne sont admis que si ils respectent les conditions ci-après :
 - * ils doivent être compatibles avec les orientations d'aménagement et de programmation du présent document d'urbanisme (pièce 2b - orientations d'aménagement et de programmation).
 - * Il doit être garanti que les équipements d'infrastructures et de superstructures nécessaires seront opérationnels lors de la mise en service des constructions.
 - * les opérations d'aménagement devront respecter les préconisations inscrites dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation en matière de production de logements aidés.

Dans les secteurs concernés par les remontées de nappe sub-affleurante, les sous-sol sont interdits et la dalle de plancher devra être rehaussée de 0,30 m par rapport au terrain naturel.

SECTION 2 – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 1AU 3 – ACCÈS ET VOIRIES

1 - Accès

1.1 - Pour être constructible un terrain doit avoir accès à une voie de desserte publique, soit directement, soit par l'intermédiaire d'une voie privée, ou bénéficier d'une servitude de passage suffisant instituée en application des articles 682 et suivants du Code civil.

Les voies de desserte publiques ou privées susvisées doivent avoir des caractéristiques permettant la circulation normale des véhicules.

1.2 - Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques, l'accès sur celles de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

1.3 - Toute opération doit prendre le plus petit nombre d'accès possible sur les voies publiques.

1.4 - Les accès doivent être adaptés à la nature et à l'importance du programme et aménagés de façon à ne pas nuire, ni à la sécurité, ni à la commodité de la circulation.

2 - Voirie

2.1 - Les caractéristiques des voies privées de desserte et des passages obtenus en application des articles 682 et suivants du Code civil doivent permettre d'assurer l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

Les formes, dimensions et caractéristiques techniques des voies privées et des dits passages doivent être adaptées à la nature et à l'importance du programme.

2.2 - Le choix du tracé des dessertes automobiles, des voies piétonnes et des pistes cyclables doit permettre le raccordement aux dessertes des opérations voisines existantes ou éventuelles.

2.3 - Les impasses privées doivent comporter à leur extrémité une aire permettant aux véhicules de faire demi-tour.

PRÉFECTURE DE
BOURGOGNE-FRANC
PRÉFECTURE DE LA COCULI-TOUR
Déposé le :

30 SEP. 2019

ARTICLE 1AU 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

1. Eau potable :

Toute construction à usage d'habitation, ou d'activité, ou qui requiert une alimentation en eau potable, doit être alimentée par le branchement sur un réseau public de caractéristique suffisante.

2. Assainissement :

Eaux usées :

Toute construction nouvelle ou rénovation de bâtiments anciens occasionnant des rejets d'eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement collectif par un dispositif d'évacuation de type séparatif.

Tout déversement d'eaux usées, autres que domestiques dans les égouts publics, doit être préalablement autorisé ; l'autorisation est subordonnée à certaines conditions, notamment à un pré-traitement.

Eaux pluviales :

L'infiltration, avec ou sans stockage préalable, des eaux pluviales sur le terrain doivent être privilégiés. En cas d'impossibilité technique, il pourra être admis, après rétention, l'évacuation des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales, et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété, sont à la charge exclusive des bénéficiaires d'autorisation d'occuper ou d'utiliser le sol qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

PRÉFECTURE DE LA RÉGION
BOURGOGNE-FRANCHE-COMTÉ
PRÉFECTURE DE LA CÔTE-D'OR
Déposé le :

30 SEP. 2019

ARTICLE 1AU 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Sans objet.



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

1 - Pour l'application des règles édictées aux § ci-après ne sont pas prises en compte les parties de construction énumérées ci-dessous :

. toute saillie inférieure ou égale à 1,20 m par rapport au mur de la façade.

Toutefois, en cas d'implantation à l'alignement, les saillies visées ci-dessus doivent respecter les règlements de voirie.

2 - Les constructions peuvent être implantées :

. soit à l'alignement,

. soit à une distance de l'alignement au moins égale à 3 m sans être supérieur à 8 mètres.

3 - Des dispositions différentes de celles énoncées au §1 peuvent être admises comme indiqué ci-après :

. les extensions de bâtiments existants peuvent être réalisées dans le prolongement de ceux-ci,

. les ouvrages d'intérêt général de faible emprise peuvent, si l'économie du projet le justifie, être implantés à l'alignement.

ARTICLE 1AU 7 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

1 - Lors de la détermination de la marge d'isolement définie au § 2 ci-après, ne sont pas prises en compte les parties de constructions énumérées ci-dessous :

. toute saillie inférieure ou égale à 1,20 m par rapport au mur de façade.

2 - Les constructions doivent être implantées à une distance au moins égale à 2,50 m.

3 - Les constructions peuvent également jouxter les limites séparatives si l'une des conditions énoncées ci-après est respectée :

. la construction vient s'appuyer sur une autre construction en limite séparative.

- . les constructions mitoyennes sont édifiées en même temps.
- . leur hauteur mesurée à l'égout du toit (chénaux, gouttières,...), à l'aplomb de la limite séparative par rapport au niveau naturel du terrain voisin, ne peut dépasser 3,20 m.
- . il s'agit d'ouvrages d'intérêt général de faible emprise, si l'économie du projet le justifie.

ARTICLE 1AU 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

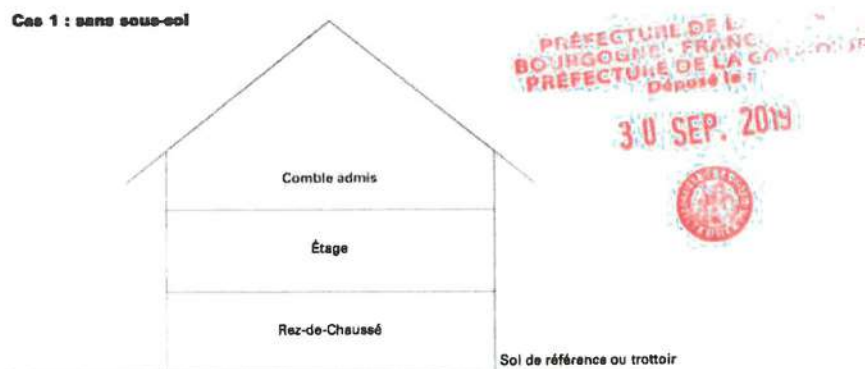
A moins que les bâtiments ne soient contiguës, la distance les séparant doit être d'au moins 3 mètres.

ARTICLE 1AU 9 – EMPRISE AU SOL

Non règlementé.

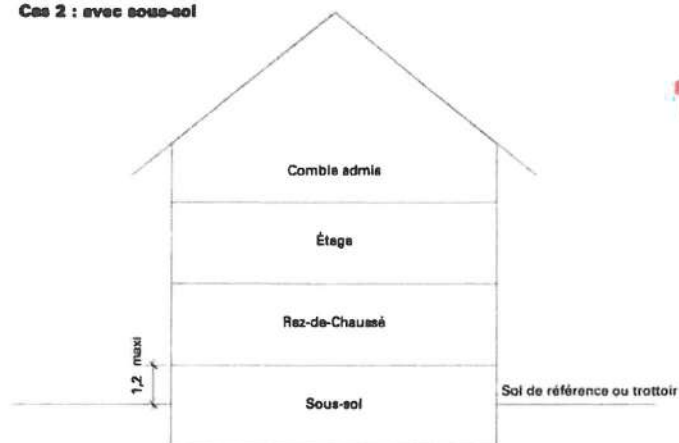
ARTICLE 1AU 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

- 1 - Sont pris en compte dans le calcul de la hauteur, les niveaux situés au-dessus :
- . soit du trottoir ou de l'accotement, si le bâtiment est construit à l'alignement,
 - . soit du sol existant s'il y a retrait.



Toutefois, les niveaux partiellement enterrés n'entrent dans le calcul que si le revêtement du plancher bas du niveau immédiatement supérieur est situé à plus de 1,2 m au-dessus du sol de référence visé à l'alinéa précédent.

Cas 2 : avec sous-sol



PREFECTURE DE LA REGION
BOURGOGNE-FRANCHE-COMTE
PREFECTURE DE LA COTE-D'OR
Déposé le :

3 U SEP. 2019



2 - La hauteur des constructions ne doit pas excéder R+1, non compris les combles aménagés ou non aménagés ; dans le cas de combles aménagés, il ne sera autorisé qu'un seul niveau dans les combles.

Toutefois, dans le cas où le bâtiment est couvert par une toiture terrasse, la hauteur des constructions ne doit pas excéder R+2.

3 - Les annexes des bâtiments admis dans la zone édifiées en limite séparative ne peuvent excéder 3,20 m de haut (hauteur mesurée à l'aplomb de la limite par rapport au niveau du terrain voisin comme indiqué à l'article 7).

4 - La hauteur des abris de jardins, toiture comprise, est limitée à 2,50 m.

5 - Lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent, les équipements d'infrastructure peuvent être exemptés de la règle de hauteur.

6 - Exceptions

Une hauteur différente des normes ci-dessus peut être admise voire imposée dans les cas suivants :

- lorsque les volumes bâtis contiguës le justifient, en particulier dans le cas d'une recherche d'homogénéité architecturale par le maintien de la ligne de faîtage.
- en cas de reconstruction à hauteur identique après sinistre.

ARTICLE 1AU 11 – ASPECTS EXTERIEURS

Généralités :

- Les constructions y compris les annexes doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages.
- Les volumes des toits et les matériaux doivent être choisis de manière à composer un tout homogène avec les immeubles existants dont la qualité architecturale mérite d'être respectée, sans toutefois constituer un pastiche d'architecture pseudo-régionale.
- Les constructions annexes ainsi que les éléments se rapportant au commerce (devantures de magasins et leurs enseignes) doivent être intégrés dans la composition architecturale des bâtiments sans porter atteinte de par leurs dimensions, leurs couleurs, les matériaux employés, au caractère de l'environnement.

Toitures :

Formes de toitures

- La couverture des bâtiments doit être réalisée au moyen de toitures à deux versants (34 à 45°) ou une combinaison de toitures à deux versants.
- Les toitures à un seul versant sur volume isolé sont interdites sauf pour les appentis, dépendances, abris de jardins et véranda. Néanmoins, elles peuvent être admises en cas d'extension de bâtiments.
- Les toitures terrasses ou plates ne sont autorisées que dans les cas suivants :
 - toiture végétalisée
 - terrasse accessible en prolongement d'un logement
 - toiture en articulation avec des volumes couverts, dans le cadre de réhabilitation, d'extension ou de restauration de bâtiments anciens.

Matériaux de toitures

Les matériaux de toiture sont en aspect :

- . tuiles plates,
- . tuiles mécaniques,
- . bac acier peint ou en zinc.

Les couvertures de couleur sombre (gris foncé, brun foncé, noir,...) sont strictement interdites.

Matériaux et couleurs :

Les façades doivent présenter un aspect peintes ou enduites à moins que les matériaux utilisés soient, de par leur nature et leur mise en œuvre, d'une qualité suffisante pour rester apparents.

30 SEP. 2019

Clôtures :

- Dans la mesure du possible, les clôtures doivent conserver leurs caractéristiques actuelles. En cas de création ou de transformation, elles doivent respecter les indications ci-après.

A moins qu'elles ne répondent à des nécessités résultant de la nature de l'occupation ou du caractère des constructions projetées, les clôtures doivent être constituées de préférence :

- . soit par des haies vives en retrait de 50 cm de la limite,
- . soit par des grilles ou grillages, doublées ou non de haies vives, surmontant une murette de même nature que celle du bâtiment principal et dont la hauteur ne peut excéder 0,70 m.
- . soit par un mur plein de même nature que celle de la façade du bâtiment principal.

- Sauf nécessité résultant de la nature de l'occupation ou du caractère des constructions, la hauteur totale des clôtures ne doit pas être supérieure à 1,60 m.

- La hauteur et la nature des clôtures situées près des carrefours ou dans la partie intérieure des virages peuvent faire l'objet, sur avis du service gestionnaire de voirie, de prescriptions spéciales en vue d'assurer la visibilité et la sécurité de la circulation des véhicules et des piétons.

Divers :

- Les abris de jardins doivent avoir les caractéristiques suivantes :
 - . constructions légères en aspect bois ou autres matériaux de couleurs discrètes,
 - . toiture à un versant (si celle-ci est contiguë au bâtiment principal) ou toiture à deux versants,

- . couverture en aspect tuiles, bac acier teinté ou produit bitumeux en harmonie avec l'ensemble existant ou à créer,
 - . possibilité d'adjonction d'une tonnelle dans la limite des surfaces autorisées.
- La hauteur des exhaussements de sol réalisés autour de la construction doit être au plus égale à 1,20 m, la pente de talus ne devant pas dépasser 30 %.

PRÉFECTURE DE LA RÉGION
BOURGOGNE-FRANCHE-COMTÉ
PRÉFECTURE DE LA CÔTE-D'OR
Déposé le :

3 U SEP. 2019



ARTICLE 1AU 12 – STATIONNEMENT DES VEHICULES

1 - Le stationnement :

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

2 - Il est exigé au minimum :

- *pour les constructions à usage d'habitation :*

1 place par logement de 80 m² de surface de plancher.

1 place en plus par logements de plus de 80 m² de surface de plancher, en garage, et au sein de l'espace clôturé.

Dans le cas d'opération groupée ou de lotissement, on y ajoutera 0,5 place visiteurs (c'est à dire positionnées sur l'espace collectif) par logement créé.

Pour les opérations de plus de 3 logements, l'aménagement devra prévoir un local pour les cycles.

- *pour les activités :*

Pour les activités supérieures à 250 m², le parc de stationnement devra représenter entre 35 et 50% de la surface de plancher du bâtiment.

Les surfaces existantes affectées au stationnement à l'intérieur des bâtiments ou à l'extérieur doivent obligatoirement être conservées ou compensées.

Lorsque le pétitionnaire ne peut satisfaire aux obligations ci-dessus, il peut être tenu quitte de ces obligations :

- soit en réalisant des aires de stationnement dans son environnement immédiat.
- soit en justifiant pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation dans son environnement immédiat (article L 123-1-12 du Code de l'Urbanisme).
- soit en versant une participation fixée par délibération du Conseil municipal en vue de la réalisation d'un parc public de stationnement dont la construction est prévue (article L 332-7-1 du code de l'urbanisme).

Il ne sera pas imposé de créer des aires de stationnement lors de la restauration des bâtiments existants lorsque les surfaces habitables, commerciales, ou de bureaux restent inchangées et que le nombre de logements n'augmente pas.

Dans le cas de logements sociaux, il n'est exigé qu'une seule place de stationnement par logement. Celle-ci pourra être soit en parking, soit en garage.

ARTICLE 1AU 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS – ESPACES BOISES CLASSES

1 - Définition

Les espaces libres sont constitués des parties du sol non recouvertes de constructions. Ils peuvent faire l'objet d'un traitement végétal (espaces plantés, engazonnés, etc...) ou d'un traitement minéral (dallages, aires de stationnement, aires de jeux, pièces d'eau, piscines, etc...).

2 - Obligation de conserver ou de réaliser des espaces verts et des plantations

2.1 - Les espaces non bâtis doivent être plantés d'essences locales.

2.2 - Les marges de recul sur les voies de desserte ne peuvent supporter les dépôts.

2.3 - Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre pour quatre emplacements. Ces arbres seront implantés de sorte qu'ils servent à apporter de l'ombre aux stationnements.

3 - Dispositions particulières concernant certains modes d'occupation ou d'utilisation du sol

3.1 - 5 % au moins du terrain doivent être traités en espace libre commun à tous les lots, aménagé en espace vert. Ces espaces doivent être conçus soit pour permettre une véritable appropriation collective (square, espace sablé pour jeux, trottoir large, permettant le jeu des enfants, ...), soit pour permettre un paysagement des espaces publics (mail planté, massifs fleuris, espaces engazonnés ...).

3.2 - Des écrans de verdure sont imposés pour accompagner certaines constructions ou installations (ex. : citerne gaz, transformateur, bâtiments d'activité,...). Leur volume doit être adapté à leur fonction.

SECTION 3 - POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 1AU 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.

PREFECTURE DE LA REGION
LOGNE - FRANCHE-COMTE
PREFECTURE DE LA COTE-D'OR
Déposé le :

30 SEP. 2019



SECTION 4 - ENERGIE ET COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

ARTICLE 1AU 15 - OBLIGATION DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Les constructions et installations doivent être conforme à la réglementation thermique en vigueur.

Il est préconisé la mise en place de dispositifs visant à récupérer et réutiliser les eaux pluviales.

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

Dans le cadre d'opération de construction il sera réservé un fourreau permettant à terme le raccordement à la fibre optique.