

CHAPITRE III DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AUY1

CARACTERE DE LA ZONE AUY1

Zone destinée à accueillir des activités industrielles, artisanales et commerciales ; les équipements internes sont à la charge de l'aménageur.

A terme cette zone s'apparentera à la zone UY, dont elle reprend presque en totalité le règlement.

Le secteur AUY1r identifie les terrains soumis à inondation ou ruissellement, délimités par le P.P.R.I.

RAPPELS

1. L'édification des clôtures est soumise à déclaration (article L.441-2 du Code de l'Urbanisme).
2. Les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles R.442-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.
3. Les démolitions sont soumises à permis de démolir (article L.430-1 du Code de l'Urbanisme).
4. Dans les espaces boisés classés figurant au plan (article L.130-1 du Code de l'Urbanisme - cf. annexe du règlement) les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation et les demandes de défrichement sont irrecevables.
5. Conformément à l'article R.111-3-2 du Code de l'Urbanisme et au terme de la Loi du 27 septembre 1941 portant réglementation sur les fouilles archéologiques, le Service Régional de l'Archéologie rappelle que le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions sont de nature, par leur localisation, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques, et demande à être informé de toute découverte fortuite.
6. En application de la loi n°98-657 du 29 juillet 1998 d'orientation relative à la lutte contre les exclusions et de son décret d'application n°99-484 du 9 juin 1999, le département de la Côte d'Or est concerné par la définition du zonage à risque d'exposition au plomb, par arrêté préfectoral du 12 mars 2004.

ARTICLE AUY1 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

- les constructions et installations à usage agricole ou d'exploitation forestière, à l'exception des constructions à usage viticole.
- les carrières.
- les parcs d'attraction, aires de jeux et de sports ouverts au public au sens de l'article R.442-2a du Code de l'Urbanisme.

- les garages collectifs de caravanes.
- les dépôts de véhicules ou de matériaux usagés, les décharges.
- le stationnement de caravanes isolées ainsi que les terrains de camping et les habitations légères de loisirs.

ARTICLE AUY1 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

- L'aménagement de la zone en plusieurs tranches est autorisé.
- Toutefois, s'il ne s'agit pas d'une opération d'aménagement d'ensemble, en une fois, , l'aménagement partiel devra être compatible avec les orientations d'aménagement du P.L.U., telles qu'elles sont définies pièce n° 2.2. du présent P.L.U.

Les locaux et les installations à usage d'activités, notamment toutes les installations classées et leurs extensions, 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 contrepartie, leurs exigences de fonctionnement, lors de leur ouverture ou à terme, doivent être compatibles avec les infrastructures existantes, notamment les voiries et l'assainissement et les équipements nécessaires au personnel de l'installation.

Les constructions à usage d'habitation ne sont admises que si elles sont destinées au logement des personnes dont la présence permanente sur la zone est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance ou le gardiennage des établissements et services généraux de la zone et si elles sont intégrées au volume des bâtiments d'activités.

Pour les constructions à usage d'habitation existantes, ne sont admis que :

- les aménagements et extensions mesurés, dans la limite de 25% de l'emprise au sol du bâtiment initial,
- les changements de destination, uniquement dans le cas où la destination finale du bâtiment est à usage d'activité,
- la reconstruction après sinistre sur le même terrain, d'un bâtiment de même destination,
- la création de leurs annexes fonctionnelles (abris de jardin, garages et annexes).

En outre, en zone rouge du P.P.R.I. et en secteur AUY1r, les constructions et installations sont soumises au règlement du P.P.R.I.

ARTICLE AUY1 3 - ACCES ET VOIRIE

I - Accès

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil.

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

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

Pour la zone AUY1 des Bourgeots,

- les accès directs sur la RD18 sont interdits. Un accès unique desservant l'ensemble de la zone sera autorisé.

II - VOIRIE

Les voies publiques et privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques et privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

ARTICLE AUY1 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 - EAU POTABLE

Toute construction ou installation à usage d'habitation ou d'activité doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

2 - ASSAINISSEMENT

2-1 - Eaux usées

Toute construction ou installation à usage d'habitation ou d'activité doit être raccordée au réseau public d'assainissement conformément au zonage d'assainissement.

En cas d'impossibilité technique ou à défaut de réseau public, un dispositif d'assainissement autonome est admis sous réserve du respect de la réglementation en vigueur. Dans le deuxième cas, il doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau quand celui-ci sera réalisé.

L'évacuation des eaux usées des activités de toute nature dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à une autorisation de la collectivité propriétaire du réseau en application de l'article L.1331-10 du Code de la Santé Publique.

2-2 - Eaux pluviales

Toute construction ou installation à usage d'habitation ou d'activité doit être raccordée au réseau public d'eaux pluviales s'il existe.

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 des bénéficiaires d'autorisation d'occuper ou d'utiliser le sol. Ceux-ci doivent réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Le rejet des eaux pluviales sur la voirie est interdit. Les constructions et installations devront obligatoirement être dotées d'un dispositif d'infiltration et/ou d'évacuation sur la parcelle.

3 – ELECTRICITÉ ET TÉLÉCOMMUNICATIONS

Les réseaux seront enterrés sauf impératif technique à justifier. Dans ce cas ils seront dissimulés au mieux sur les façades.

ARTICLE AUY1 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

Non réglementé.

ARTICLE AUY1 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent s'implanter avec un recul minimum de 6 m par rapport à l'emprise publique.

Les règles d'implantation par rapport aux voies ne sont pas applicables aux ouvrages (postes de transformation, de répartition, etc., postes de détente, gaz, autocommutateurs, constructions annexes, clôtures, abris bus, etc....) dont la construction est envisagée par les services publics ou leurs concessionnaires (EDF, GDF, PTT, TDF, services de voirie).

ARTICLE AUY1 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions peuvent être implantées soit en limite séparative si la hauteur du bâtiment n'excède pas 5 m à l'égout, soit à 5 m minimum de cette limite.

Les règles d'implantation par rapport aux limites séparatives ne sont pas applicables aux bâtiments et ouvrages (postes de transformation, de répartition, etc., postes de détente, gaz, autocommutateurs, constructions annexes, clôtures, abris bus, etc....) dont la construction est envisagée par les services publics ou leurs concessionnaires (EDF, GDF, opérateurs de télécommunications, TDF, services de voirie).

ARTICLE AUY1 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé.

ARTICLE AUY1 9 - EMPRISE AU SOL

Le coefficient d'emprise au sol maximal est fixé à 0,70.

ARTICLE AUY1 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions d'activités ne doit pas excéder 20 mètres, mesurés à partir du terrain naturel, avant terrassements, jusqu'au faîtage du toit ou sur son point le plus haut.

Zone AUY1

Il n'est pas fixé de hauteur maximale pour les équipements d'infrastructure (réservoirs, tours hertziennes, pylônes, etc.).

La hauteur des constructions à usage d'habitation mesurée à partir du terrain naturel avant terrassements jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus, ne doit pas excéder 3 niveaux (R + 1+ combles).

ARTICLE AUY1 11 - ASPECT EXTERIEUR

Par leur aspect extérieur, les constructions de toute nature ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, des sites et des paysages naturels ou bâtis.

Les nouvelles constructions respecteront les principes suivants :

- Les bâtiments s'adapteront à la morphologie du terrain.
- L'aménagement de la parcelle et l'implantation du ou des bâtiments devront être pris en compte dans leur ensemble.
- Tous les bâtiments nécessaires aux activités seront réalisés en harmonie avec le bâtiment principal.
- Les bâtiments annexes, logements, locaux de gardiennage, ... ainsi que les autres éléments techniques non intégrés au bâtiment principal feront l'objet d'un projet architectural et paysager d'ensemble.
- Les accès, aires de stationnement, de stockage, les espaces verts et les clôtures seront traités avec le plus grand soin tant dans leur composition et leurs emplacements que dans leurs matériaux.
- Aucune aire de stockage ne sera visible depuis l'emprise publique des voies.
- Le bâtiment utilisera soit du béton, de la brique de terre cuite ou de béton, des parpaings enduits, du bois (bardages bois autoclavés), soit des matériaux industriels dont la présentation sera de qualité (bardages en métal laqué, produits verriers, aluminium, etc.).
- Est interdit l'emploi extérieur à nu de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit tels que carreaux de plâtre, briques creuses, agglomérés de ciment, ainsi que les imitations de matériaux telles que fausses briques, fausses pierres et faux pans de bois...
- Les façades sur l'emprise publique seront particulièrement soignées.
- Est interdite toute construction de caractère provisoire ou définitif, réalisée avec des matériaux de rebut.
- Est interdit l'emploi de la tôle ondulée brute et du fibrociment teinte naturelle. Seront préférés les bardages couleurs ou bardages bois permettant une meilleure intégration au paysage.
- Il n'est pas fixé de règles pour les ouvrages d'infrastructure type transformateurs qui devront cependant être d'un volume simple et d'une teinte sombre uniforme afin qu'ils se fondent dans leur environnement.

ARTICLE AUY1 12 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies publiques. Il devra correspondre aux besoins des occupations ou utilisations du sol.

Les manœuvres d'entrée ou de sortie des véhicules doivent pouvoir s'effectuer hors des voies publiques.

Le nombre des aires de stationnement sera au minimum de :

- constructions à usage d'habitation : 2 places par logement jusqu'à un F3 et 3 au-delà,
- hôtels : 1 place par chambre,
- cafés, restaurants : 1 place pour 10 m² de salle,
- commerces : 1 place pour 25 m² de surface de vente,
- entrepôts : 1 place pour 100 m² de SHON,
- industrie, artisanat : 1 place pour 50 m² de SHON
- bureaux, services : 1 place pour 30 m² de SHON
- résidences pour personnes âgées : 0,6 place par logement ou chambre
- autres - de façon générale, il convient de prendre en compte :
 - (1) le nombre de places permettant d'assurer le stationnement des véhicules de service et de livraison,
 - (2) les véhicules du personnel, à raison d'une place par emploi,
 - (3) le stationnement des visiteurs.

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables.

La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule particulier est de 25 m² (12,50 m² de stationnement pour 12,50 m² de dégagement).

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.

Article L 421-3 du Code de l'Urbanisme : (...) Lorsque le pétitionnaire ne peut satisfaire lui-même aux obligations imposées par un document d'urbanisme en matière de réalisation d'aires de stationnement, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat, soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation, soit de l'acquisition de places dans un parc privé de stationnement existant ou en cours de réalisation.

Lorsqu'une aire de stationnement a été prise en compte dans le cadre d'une concession à long terme ou d'un parc privé de stationnement, au titre des obligations visées à l'alinéa précédent, elle ne peut plus être prise en compte, en tout ou en partie, à l'occasion d'une nouvelle autorisation.

Si les travaux ou constructions ne sont pas soumis à l'obtention d'une autorisation prévue à l'article L. 421-1, les dispositions contenues dans le plan local d'urbanisme relatives à la réalisation d'aires de stationnement s'appliquent.

A défaut de pouvoir réaliser l'obligation prévue au quatrième alinéa, le pétitionnaire peut être tenu de verser à la commune une participation fixée par le conseil municipal, en vue de la réalisation de parcs publics de stationnement. Le montant de cette participation ne peut excéder 12 195 euros par place de stationnement.

Zone AUY1

Cette valeur, fixée à la date de promulgation de la loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbains, est modifiée au 1er novembre de chaque année en fonction de l'indice du coût de la construction publié par l'Institut national de la statistique et des études économiques. (...)

Il ne peut, nonobstant toute disposition des documents d'urbanisme, être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat. Les plans locaux d'urbanisme peuvent en outre ne pas imposer la réalisation d'aires de stationnement lors de la construction de ces logements.

L'obligation de réaliser des aires de stationnement n'est pas applicable aux travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, y compris dans le cas où ces travaux s'accompagnent de la création de surface hors oeuvre nette, dans la limite d'un plafond fixé par décret en Conseil d'Etat.

Nonobstant toute disposition contraire des documents d'urbanisme, l'emprise au sol des surfaces, bâties ou non, affectées aux aires de stationnement annexes d'un commerce soumis à l'autorisation d'exploitation commerciale prévue aux 1^{er}, 6^{er} et 8^{er} du I de l'article L. 720-5 du code de commerce et au 1^{er} 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 oeuvre nette des bâtiments affectés au commerce.

Lorsqu'un équipement cinématographique soumis à l'autorisation prévue au 1^{er} 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^{er}, 6^{er} et 8^{er} du I de l'article L. 720-5 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 deux alinéas précédents ne font pas obstacle 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° 2000-1208 du 13 décembre 2000 précitée.

ARTICLE AUY1 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS.

Les plantations existantes seront maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

Les espaces libres de toute occupation seront aménagés et plantés.

Si les bâtiments ou installations sont de nature, par leur volume, leur couleur ou leur aspect, à compromettre le caractère des lieux avoisinants, sera prescrite la plantation d'écrans végétaux.

En outre, sur la zone AUY1 / AUY1r des Bourgeois :

- hormis les coupes rendues nécessaires par l'entretien de la rivière et la réalisation d'aménagements hydrauliques, la végétation des berges du Rhoin sera conservée.
- des plantations d'alignement et espaces verts paysagés seront créés conformément aux orientations particulières d'aménagement prévues par la pièce n°2.2. du P.L.U.

ARTICLE AUY1 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.