

CHAPITRE II DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UD

CARACTERE DE LA ZONE UD

Zone urbanisée correspondant aux extensions récentes, essentiellement sous forme pavillonnaire.

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

Cette zone comprend un secteur UDa réservé aux équipements de sports et loisirs, et aux terrains de camping.

La zone comporte deux bandes de bruit de part et d'autre de l'A6, classée en catégorie 2 et de part et d'autre de la RD 974 classée en catégorie 3 qui génèrent, respectivement, des secteurs affectés par le bruit de 250m et 100m d'emprise par rapport aux bords extérieurs de la chaussée.

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 UD 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

- les constructions à usage agricole, à l'exception des constructions à usage viticole,
- les constructions à usage industriel,
- les dépôts de véhicules hors d'usage,

Zone UD

le stationnement de caravanes isolées, les terrains de camping, et les habitations légères de loisirs, sauf en secteur UDa,
les carrières,
les installations classées soumises à autorisation,

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

- Les installations à usage d'activités, qu'elles soient classées ou non pour la protection de l'environnement, quels que soient les régimes auxquels elles peuvent être soumises, sont admises à condition :
 - qu'elles soient compatibles avec le caractère et la vocation d'une zone urbaine habitée ;
 - que leur volume et leur aspect extérieur soient compatibles avec le milieu environnant.
- Les modifications ou extensions d'installations classées existantes, ne sont admises que s'il n'en résulte pas une augmentation de leurs dangers ou inconvénients.

Dans les bandes de bruit afférentes aux infrastructures de transports terrestres (zones grisées des plans de zonage), les constructions nouvelles à usage d'habitation et les établissements d'enseignement doivent bénéficier d'un isolement acoustique conforme aux dispositions de la loi bruit du 31 décembre 1992 et à ses textes d'application (décret n° 95-21 du 9 janvier 1995 et arrêté du 30 mai 1996). Ces dispositions s'appliquent au voisinage de l'autoroute A6 (*arrêté préfectoral du 10 janvier 2000*).

Les constructions, occupations et utilisations du sol, quelles qu'elles soient, ne sont autorisées que dans la mesure où elles ne compromettent pas l'intérêt ou le caractère des lieux et paysages naturels ou bâtis environnants.

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

En secteur UDa

Ne sont admis que les constructions, installations et équipements de sport et loisirs, et de terrain de camping, ainsi que leurs extensions, et les occupations et utilisations du sol nécessaires au fonctionnement de ces installations.

ARTICLE UD 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 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.

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.

Les voies publiques et privées se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules assurant des services publics puissent faire demi-tour.

ARTICLE UD 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, s'il existe.

En cas d'impossibilité technique ou à défaut de réseau public, un dispositif d'assainissement autonome est également admis sous réserve du respect des dispositions du Schéma Directeur d'Assainissement. 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, délivrée dans les conditions prévues au 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 TÉLÉPHONE

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

ARTICLE UD 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non réglementé.

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

Les constructions doivent être édifiées, en limite d'emprise publique ou avec un recul minimal de 5 m.

Toutefois, aucune construction ne pourra s'implanter à moins de 10 m du CR n°17.

Les règles d'implantation par rapport aux voies 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 UD 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à trois mètres.

Les règles d'implantation par rapport aux limites séparatives 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, opérateurs de télécommunications, TDF, services de voirie).

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

Non réglementé.

ARTICLE UD 9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE UD 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions à usage d'habitation ne doit pas excéder R+1+C.

La hauteur maximale des constructions y compris celles à usage d'habitation ne doit pas excéder 10 mètres mesurés à partir du terrain naturel avant terrassements jusqu'à l'éégout du toit.

ARTICLE UD 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 annexes telles que garages, remises, celliers... ne devront être que le complément naturel de l'habitat ; elles seront réalisées avec des matériaux et un choix de coloris faisant un ensemble cohérent et harmonieux,
- les bâtiments s'adapteront à la morphologie du terrain naturel, sans remblais supérieurs à 0,50m, à l'exception des locaux nécessaires aux activités viticoles.
- Pour les terrains en pente, les remblais devront être traités en terrasses avec des murets façon pierre sèche.

1) TOITURES :

Les toitures seront à deux ou quatre pans, ou en combinaison de toitures incluant ou non des éléments en terrasse. Dans le cas de toitures à quatre pans, sera exigée une longueur minimum de faitage de 8 m.

La pente des toits des bâtiments principaux sera comprise entre 70 % (35°) et 100 % (45°). Les coyaux, galeries et vérandas pourront avoir une pente plus faible de 35% minimum (19,5°).

La pente des toits des bâtiments annexes sera de 35% (19,5 °) minimum.

Les couvertures seront exécutées au moyen de tuiles plates ou mécaniques de teintes nuancées, légèrement brunies, rouge foncé, aspect patiné (teintes traditionnelles de la région). L'emploi de laves est autorisé pour la restauration de bâtiments actuellement couverts de ce matériau, ou en ayant été couverts à l'origine.

2) FAÇADES

Sont interdits les enduits blancs, gris ciment ou de couleurs vives.

Leur couleur devra être semblable à celles des enduits traditionnels de la région (tons clairs : beige, sable, gamme des ocres).

D'une manière générale, les ouvertures (portes, fenêtres, portes-fenêtres,..., à l'exception des ouvertures de garages ou de locaux nécessitant des ouvertures de grande largeur pour des raisons techniques ou fonctionnelles), devront être plus hautes que larges.

3) MATÉRIAUX

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, et faux pans de bois.

Est interdite toute construction de caractère provisoire ou définitif, réalisée avec des matériaux de rebut.

Pour les bâtiments d'activités, seront préférés les bardages couleurs ou bardages bois permettant une meilleure intégration paysagère.

4) AUTRES CONSTRUCTIONS

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 UD 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.

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 14 m².

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. En cas de changement de destination ou de création de nouveaux logements, le stationnement des véhicules devra être prévu sur la partie privative et non sur le domaine public.

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. 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 UD 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES

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

Les espaces libres seront aménagés et plantés.

Dans les lotissements, des espaces verts communs, et régulièrement répartis, pourront être exigés.

Les aires de stationnement seront plantées à raison d'un arbre minimum, pour 4 places de stationnement.

ARTICLE UD 14- COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.