

CHAPITRE IV

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AU1

CARACTERE DE LA ZONE AU1

Zone d'urbanisation future dont le développement est prévu à court terme et sous forme organisée.

Les opérations doivent concerner un programme de 6 logements minimum.

Les équipements internes à la zone doivent être pris en charge par l'aménageur.

Les projets doivent s'intégrer dans un schéma d'organisation générale de la zone.

ARTICLE AU1 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

☞ Les caravanes isolées, les terrains de camping, les terrains de stationnement de caravanes.

☞ Les carrières.

☞ Les bâtiments à usage agricole.

☞ toute occupation et utilisation du sol susceptible d'induire des nuisances ou des dangers incompatibles avec le voisinage ou l'environnement,

☞ Les installations classées.

ARTICLE AU1 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

☞ Les constructions et les regroupements d'habitations sous réserve :

- qu'ils concernent une opération d'au moins 6 logements,
- que le parti d'aménagement proposé ne crée pas d'enclaves impossibles à desservir ou inconstructibles,
- d'être compatibles avec les équipements publics ayant été mis en emplacements réservés, et dès réalisation de ceux qui les desservent.

☞ Les constructions à usage d'habitation, de commerce ou d'artisanat, de bureaux ou de service, ne sont admises que si elles sont réalisées dans le cadre de regroupements et d'ensembles de constructions groupées à usage d'habitation. Les opérations doivent s'intégrer dans un schéma d'organisation de la zone.

☞ En cas de destruction par sinistre, la reconstruction sur le même terrain est admise à condition de respecter la même destination et la même S.H.O.N.

- ☞ Les équipements d'infrastructures (réservoirs, pylones, postes transfo, ouvrages travaux hydrauliques) et les constructions liées à leur réalisation sont admis à condition de ne pas compromettre la vocation de la zone.
- ☞ Les affouillements et exhaussements du sol, sont admis à condition :
Qu'ils soient liés et nécessaires à des occupations et utilisations du sol autorisées de la zone.

ARTICLE AU1 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 puissent faire demi-tour.

ARTICLE AU1 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 de type séparatif.

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 à laquelle appartient les ouvrages qui sont empruntés par ces eaux avant de rejoindre le milieu naturel. L'autorisation fixe les caractéristiques que doivent présenter ces eaux usées pour être reçues dans le réseau à l'égoût.

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.

ARTICLE AU1 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Les ensembles de constructions à usage d'habitation doivent concerner une opération minimum de 6 logements.

ARTICLE AU1 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent s'implanter à une distance au moins égale à 5 m de l'emprise publique des voies communales et de la RD 92.

Dans les ensembles de constructions à usage d'habitation, toute liberté est laissée en ce qui concerne l'implantation des constructions le long des voies internes de l'opération.

Des implantations différentes pourront être autorisées pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics de distribution de gaz, de distribution d'énergie électrique, d'alimentation en eau potable ou d'assainissement, de télécommunication et de télédiffusion.

ARTICLE AU1 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite séparative 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.

ARTICLE AU1 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

La distance entre deux constructions non contiguës sur un même terrain doit être au moins égale à 4 mètres.

ARTICLE AU1 9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE AU1 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions ne doit pas excéder 7 mètres mesurés à partir du terrain naturel avant terrassements jusqu'à l'égout du toit.

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

ARTICLE AU1 11 - ASPECT EXTERIEUR

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

Elles présenteront une simplicité de volume et une disposition harmonieuse des ouvertures.

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 talus artificiels sont autorisés mais leur hauteur sera limitée à 1,20 m avec une pente maximale de 15 %.

Tout pastiche d'une architecture archaïque ou étrangère à la région est interdit.

Les lignes de faîtages devront de préférence suivre les lignes de crêtes et les façades principales être parallèles aux courbes de niveau.

Toitures

La pente des toits des bâtiments principaux sera comprise entre 60 et 100 %.

La toiture des bâtiments principaux sera à deux pans ou combinaison de plusieurs pans. Les toitures dites en pointe de diamant sont interdites sur les bâtiments principaux, toutefois les toitures à croupes sont admises sur les bâtiments dont la longueur est au moins égale à deux fois la hauteur.

La pente des toits des bâtiments annexes sera au minimum comprise entre 30 et 100%.

Les extensions pourront se faire avec une pente de toit identique à celle du toit des bâtiments existants.

La pente des toits des bâtiments à usage d'activités sera au minimum comprise entre 25 et 60 %.

L'utilisation de tuiles canal est autorisée.

Sont interdits les lucarnes rampantes et les chiens assis,

Sont interdites les toitures à un seul pan couvrant la totalité du bâtiment.

Toutefois dans le cas d'un bâtiment présentant une recherche architecturale, des toitures différentes pourront être envisagées. (toitures terrasses, courbes,...)

Les baies intégrées à la pente du toit sans saillie sont autorisés tout comme les éléments de captages de l'énergie solaire (même lorsque ces derniers conduisent à adopter une pente de toit différente de celles prescrites mais sous réserve d'une étude sérieuse d'intégration au site).

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 de Saône, gamme des ocres).

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, fausses pierres et faux pans de bois.

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

Est interdit l'emploi de la tôle ondulée brute et du fibrociment teinte naturelle. Pour les bâtiments d'activités seront préférés les bardages couleurs ou bardages bois permettant une meilleure intégration au paysage.

Extension et aménagement de bâtiments existants

Des dispositions différentes des règles des 3 paragraphes précédents pourront être autorisées pour des extensions ou aménagements de bâtiments existants eux-mêmes non conformes à ces règles.

Clôtures

Sont interdites les clôtures constituées de plaques de béton préfabriquées ou tout autre matériau similaire.

Les clôtures le long d'espace public pourront être constituées :

☞ soit d'un mur en pierres brutes ou en maçonnerie enduite (l'enduit étant traité de manière semblable à celui du bâtiment principal), surmonté ou non de grilles ou de grillages,

☞ soit d'une haie vive, doublée ou non d'un grillage noyé dans la haie,

Dans tous les cas de figure, la hauteur des clôtures sera comprise entre 1,20 et 1,50 m.

Ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics de distribution de gaz, de distribution d'énergie électrique, d'alimentation en eau potable ou d'assainissement, de télécommunication et de télédiffusion

Des dispositions différentes pourront être admises pour les ouvrages techniques pour lesquels le volume devra être simple, la couleur uniforme et foncée afin de les fondre dans leur environnement.

ARTICLE AU1 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 2 places par logement pour les constructions à usage d'habitation. Pour les autres constructions (activités, commerces...), les aires de stationnement seront dimensionnées au prorata des besoins engendrés par la ou les activités concernées.

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur est autorisé à aménager sur un autre terrain situé à moins de 300 m. du premier les surfaces de stationnement qui lui font défaut à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise les dites places.

Il peut être tenu quitte de ses obligations lorsqu'il est fait application de l'article L 421.3 (alinéa 3, 4 et 5) du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE AU1 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

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

Les espaces non bâtis devront être plantés ou engazonnés et, des espaces verts communs à tous les lots, adaptés aux caractéristiques des lotissements pourront être exigés.

Les aires de stationnement à l'air libre doivent être plantées à raison d'un arbre pour deux emplacements.

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

ARTICLE AU1 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Néant.