



## CHAPITRE 4 - ZONE 1AUa

### **CARACTÈRE DE LA ZONE**

La zone 1AUa est un espace destiné à une urbanisation future organisée à court terme. Il s'agit d'une zone naturelle, peu ou non occupée, destinée à être urbanisée dans les conditions du présent règlement.

Elle est susceptible d'accueillir des constructions à usage principal d'habitat sous forme d'urbanisation anticipée dans le cadre d'un aménagement d'ensemble sous réserve de l'apport des équipements avec une participation prise en charge par le constructeur ou l'aménageur selon la réglementation en vigueur. Les opérations d'aménagement devront être compatibles avec les orientations d'aménagement.

Une partie est affectée par la zone de bruit liée à la RD996 et des prescriptions sont émises dans le cadre de l'arrêté préfectoral du 30 mai 1996.

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

#### **Article 1AUa 01 : Types d'occupation et d'utilisation du sol interdits**

- 01 - les installations classées pour la protection de l'environnement
- 02 : les caravanes isolées
- 03 : les terrains affectés à l'implantation d'habitations légères de loisirs
- 04 : les camps d'accueil pour tentes et caravanes
- 05 : les parcs d'attractions ouverts au public
- 06 : les dépôts de véhicules désaffectés
- 07 : les terrains affectés au garage collectif de caravanes
- 08 : les carrières
- 09 : les constructions nouvelles à usage agricole
- 10 : les entrepôts commerciaux
- 11 : les dancings et boîtes de nuits

#### **Article 1AUa02 : Types d'occupation et d'utilisation du sol admis sous conditions**

1.1 Ne sont admises, que les occupations et utilisations du sol énumérées ci-après

- les constructions à usage d'équipement collectif public
- les équipements publics d'infrastructure et de superstructure
- les constructions à usage d'habitation seulement si elles s'intègrent dans un plan d'aménagement d'ensemble concernant la construction d'un minimum de 5 logements.
- si elles s'intègrent dans un plan d'aménagement d'ensemble répondant aux critères définis par le premier alinéa :
  - les aires de stationnement ouvertes au public
- les constructions à usage d'activités économiques, seulement si elles sont compatibles avec l'environnement d'un quartier d'habitation, et à l'exclusion des constructions à usage de commerce de détail où la surface de vente dépassant 500 m<sup>2</sup>



## CHAPITRE 4 - ZONE 1AUa

### CARACTÈRE DE LA ZONE

La zone 1AUa est un espace destiné à une urbanisation future organisée à court terme. Il s'agit d'une zone naturelle, peu ou non occupée, destinée à être urbanisée dans les conditions du présent règlement.

Elle est susceptible d'accueillir des constructions à usage principal d'habitat sous forme d'urbanisation anticipée dans le cadre d'un aménagement d'ensemble sous réserve de l'apport des équipements avec une participation prise en charge par le constructeur ou l'aménageur selon la réglementation en vigueur. Les opérations d'aménagement devront être compatibles avec les orientations d'aménagement.

Une partie est affectée par la zone de bruit liée à la RD996 et des prescriptions sont émises dans le cadre de l'arrêté préfectoral du 30 mai 1996.

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

#### Article 1AUa 01 : Types d'occupation et d'utilisation du sol interdits

- 01 : les installations classées pour la protection de l'environnement
- 02 : les caravanes isolées
- 03 : les terrains affectés à l'implantation d'habitations légères de loisirs
- 04 : les camps d'accueil pour tentes et caravanes
- 05 : les parcs d'attractions ouverts au public
- 06 : les dépôts de véhicules désaffectés
- 07 : les terrains affectés au garage collectif de caravanes
- 08 : les carrières
- 09 : les constructions nouvelles à usage agricole
- 10 : les entrepôts commerciaux
- 11 : les dancings et boîtes de nuits

#### Article 1AUa02 : Types d'occupation et d'utilisation du sol admis sous conditions

1.1 Ne sont admises, que les occupations et utilisations du sol énumérées ci-après

- les constructions à usage d'équipement collectif public
- les équipements publics d'infrastructure et de superstructure
- les constructions à usage d'habitation seulement si elles s'intègrent dans un plan d'aménagement d'ensemble concernant la construction d'un minimum de 5 logements.
- si elles s'intègrent dans un plan d'aménagement d'ensemble répondant aux critères définis par le premier alinéa :
  - les aires de stationnement ouvertes au public
- les constructions à usage d'activités économiques, seulement si elles sont compatibles avec l'environnement d'un quartier d'habitation, et à l'exclusion des constructions à usage de commerce de détail où la surface de vente dépassant 500 m<sup>2</sup>



- les constructions à usage d'équipement collectif
- les aires de stationnement ouvertes au public
- les abris de jardins, seulement si la surface au sol n'excède pas 10 m<sup>2</sup> et dans la limite d'une construction de ce type par terrain, et s'ils ne sont pas visibles des voies de desserte.
- les lotissements, seulement s'ils sont à usage d'habitation et s'ils s'intègrent dans le plan d'aménagement d'ensemble répondant aux critères définis par le premier alinéa :
- l'extension mesurée et harmonieuse des constructions existantes

## **SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

### **Article 1AUa03 : Accès et voirie**

#### 1 – Accès

1.1 : aucun nouvel accès direct sur la route départementale n° 996 n'est autorisé.

1.2 : toute opération doit prendre le plus petit nombre d'accès possible sur les voies publiques.

1.3 : les accès doivent être adaptés à la nature et à l'importance du programme et aménagés de façon à ne nuire ni à la sécurité, ni à la commodité de la circulation.

1.4 : 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 suffisante instituée en application des articles 682 et suivants du Code Civil.

1.5 : 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.

#### 2 – Voirie

2.1 : les formes, dimensions et caractéristiques techniques des voies privées doivent être adaptées à la nature et à l'importance du programme.

2.2 : dans les opérations d'ensemble et les lotissements, le choix du tracé des dessertes automobiles devra préserver la possibilité de raccordement aux dessertes des opérations voisines existantes.

2.3 : les voies en impasse devront être aménagées dans leur partie terminale afin d'assurer le retournement des véhicules de sécurité civile, défense incendie et services à la population.

2.4 : des liaisons entre quartiers par pistes cyclables ou sentiers piétonniers pourront être imposées.

2.5 : les accès directs sur la Route Départementale 109D sont subordonnés à des aménagements sécuritaires.

### **Article 1AUa 04 : Desserte par les réseaux**

Tous les dispositifs projetés relatifs à l'alimentation en eau et à l'assainissement doivent être conformes à la réglementation en vigueur.

#### 1 – Eau



- Toute construction à usage d'habitation ou abritant des activités doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

## 2 – Assainissement

### 2.1 : Eaux usées

2.1.1. : toute construction doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement.

2.1.2 : le rejet des eaux usées non domestiques devra faire l'objet d'un prétraitement et obtenir l'autorisation du propriétaire du réseau d'assainissement après avis de l'exploitant du système d'assainissement.

### 2.2. : Eaux pluviales

2.2.1 : les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur des dites eaux.

2.2.2. : en l'absence d'un tel réseau, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

2.2.3 : En cas de projet, opération d'aménagement, construction ou installation, concernant une superficie urbanisée d'au moins 1 hectare, le rejet des eaux pluviales est soumis à la réalisation de systèmes collecteurs, décanteurs et d'écrêtement pour des pluies de récurrence au minimum de 30 ans.

2.2.4 Les eaux de piscines doivent être rejetées dans le réseau d'eaux pluviales de l'habitat lorsqu'il existe ou dans le cas contraire, dans le milieu naturel. Lors des vidanges, le propriétaire de la piscine doit s'assurer que l'eau rejetée ne contient plus aucune trace de produit de traitement. »

2.2.5 Toute nouvelle réalisation ou extension de zone imperméabilisée dont la surface totale (surface du projet+surface du bassin intercepté et non « surface imperméabilisée seule ») est supérieure à 1 hectare, est soumis à une procédure « loi sur l'eau » y compris si celle-ci se situe dans une zone ouverte à l'urbanisation par le document d'urbanisme.

## 3 - Autres réseaux

L'enfouissement des réseaux ou leur dissimulation sera demandé en fonction des possibilités techniques de réalisation.

Tout transformateur ou appareil d'éclairage public, nouveau ou remis à neuf, sera aménagé de manière à ne pas nuire et contribuer à la mise en valeur du paysage.

## **Article 1AUa05 : Caractéristiques des terrains**

Non Fixé

## **Article 1AUa06 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

- l'implantation de la façade ou du pignon de toute construction nouvelle est obligatoire en retrait minimum de 4 m

- d'autres dispositions compatibles avec l'aspect architectural du quartier peuvent être autorisées lorsque le bâtiment projeté s'inscrit dans un ensemble de bâtiments existants.



### **Article 1AUa07 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

Toute construction nouvelle y compris les annexes, peut être implantée :

- soit en limite séparative, sur une seule façade,
  - soit observer une marge d'isolement au moins égale à 4 m.
- L'installation des compostières est autorisée en limite séparative par accord entre les riverains. A défaut d'accord la distance de 4 mètres de la propriété sera imposée.

### **Article 1AUa08 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété ou dans le cas de création de cours communes**

La distance libre entre deux constructions doit être telle que les conditions de passage et de fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie soient satisfaites sans être inférieures à 4 mètres.

### **Article 1AUa09 : Emprise au sol**

Le coefficient d'emprise au sol (C.E.S.) est le rapport de la surface projetée au sol des volumes hors œuvre de l'ensemble des constructions ou installations, à la surface du terrain (les balcons, loggias, terrasses, débords de toitures ne sont pas pris en compte dans le calcul).

N'entrent également pas dans le calcul, les garages ou autres locaux enterrés en totalité ou partiellement, si un sol artificiel accessible est reconstitué au-dessus en continuité avec le sol naturel.

Coefficient d'emprise au sol =  $\frac{\text{surface occupée}}{\text{surface du terrain}}$  = 0,40 maximum

### **Article 1AUa10 : Hauteur des constructions**

1 - la hauteur d'une construction est mesurée à partir :

- du niveau du trottoir ou de l'accotement si l'immeuble est édifié à l'alignement
- du niveau du sol naturel existant s'il y a retrait

2 - ne sont pas prises en compte, les parties de construction énumérées ci-après :

- ouvrages techniques et autres superstructures tels qu'ouvrages de faible emprise (souches de cheminées et de ventilation, etc. ...), antennes, paratonnerres, capteurs solaires, etc. ...
- pignons

La hauteur maximale est :

- la hauteur des maisons individuelles ne doit pas excéder R+2+comble.

Dans le cas d'aménagement de combles, il ne sera autorisé qu'un seul niveau.

Lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent, les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif peuvent être exemptés de la règle de hauteur.



## Article 1AUa11 : Aspect extérieur

### 1 – Principes

Les constructions, y compris les annexes (et les dépendances qui seront, autant que possible, soit incorporées, soit reliées au bâtiment principal), doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec l'architecture traditionnelle du pays, la tenue générale de l'agglomération et l'harmonie du paysage. Est notamment interdite, toute architecture étrangère à la région.

Une architecture contemporaine, dérogeant aux dispositions suivantes, peut être envisagée dans le cadre d'une étude au cas par cas, en fonction des particularismes locaux ou lorsque le projet apparaît comme une réelle œuvre de création, dialoguant avec son environnement.

### 2 – Toitures

2.1 : la couverture des bâtiments sera réalisée au moyen d'une toiture (ou d'un ensemble de toitures) de préférence à deux pans ; la pente de la ou des toitures sera uniforme et comprise entre 30 et 55°.

Cette règle ne s'applique pas aux annexes (serres, vérandas, abris de jardin, énergie renouvelables).

2.2 : les toitures à pan unique sont autorisées lorsqu'elles font corps avec le bâtiment principal.

2.3 : On emploiera des tuiles :

- de terre cuite, de couleur rouge, rouge flammée, plates ou mécaniques
- ou de matériau de même taille et teinte que les tuiles de terre cuite autorisées (shingle, tuiles de béton, ....)

Cette règle ne s'applique pas aux serres, vérandas

La couleur noire et anthracite pour la couverture est interdite, sauf en cas de réhabilitation, à l'identique, de toitures existantes.

2.4. : les ouvertures réalisées dans la toiture seront des lucarnes traditionnelles (capucines) ou du type châssis disposé dans la pente.

### 3 Clôtures

3.1 : à moins qu'elles ne répondent à des nécessités résultant de la nature ou du caractère des constructions édifiées sur le terrain, les clôtures doivent être constituées en façade et limite de parcelle :

- soit par des haies vives,
- soit par un grillage,
- soit par un muret de 0,85 m au maximum, surmonté d'une clôture,

L'ensemble ne dépassant pas 2 m maximum

3.2 : sont interdits, les éléments en béton préfabriqué ainsi que les matériaux agglomérés non enduits.

3.3 : la hauteur et la nature des clôtures situées près des carrefours ou dans la partie intérieure des virages peuvent faire l'objet, de la part des services gestionnaires de la voirie, de prescriptions spéciales en vue d'assurer la visibilité et la sécurité de la circulation des véhicules et des piétons.

### 4 - Matériaux et couleurs

4.1 : sont interdits:

- les imitations de matériaux
- l'emploi à nu en parements extérieurs de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts, tels qu'agglomérés de ciment, briques creuses, bardages d'aspect métallique, etc. ...



## Commune de NOIRON SOUS GEVREY

- l'emploi de blanc ou de couleurs criardes ou discordantes sur les murs, sur les clôtures, menuiseries, et tout autre élément extérieur.

le bardage destiné à dissimuler la toiture est interdit.

4.2 : les enduits extérieurs doivent être constitués de préférence par un mélange de chaux et de sable du pays. La teinte de cet enduit traditionnel sera utilisée de préférence à tout autre en cas d'application d'une peinture sur les murs des constructions ou de clôture.

4.3 : les enduits des murs de clôture devront être identiques à ceux de la construction principale.

### 5 – Divers

5.1 : les éléments se rapportant au commerce (devantures de magasins, enseignes, formes diverses de publicité) devront, par leurs dimensions, leurs couleurs, les matériaux employés, s'adapter au caractère de l'environnement.

5.2 : les citernes de combustibles, d'eau et les dépôts doivent être dissimulés de manière à ne pas être visibles depuis le domaine public ou les voies et espaces en tenant lieu.

### **Article 1AUa12 : Stationnement des véhicules**

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

#### 1 - il est exigé au minimum :

1.1 : pour les constructions à usage d'habitation, une place par tranche de 80 m<sup>2</sup> de plancher hors œuvre nette, avec un minimum de deux places par logement (sauf logement aidé par l'Etat où une seule place sera demandée). De plus, dans les opérations d'aménagement d'ensemble, une place supplémentaire pour trois logements sera réalisée sur les espaces de circulation (publique ou privée).

1.2 : pour les constructions à usage de bureau, commerces courants, services, et les établissements artisanaux, une place par tranche de 30 m<sup>2</sup> de plancher hors œuvre nette.

#### 2 - Modalités d'application

La surface à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule léger est de 15 m<sup>2</sup>, y compris les accès et 50 m<sup>2</sup> pour les poids lourds.

### **Article 1AUa13 : Espaces libres et plantations, espaces boisés classés**

#### 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, circulations douces, pièces d'eau, etc. ...).

Entrent également dans les espaces libres, les couvertures des garages ou autres locaux enterrés, partiellement ou en totalité, si un sol artificiel accessible est reconstitué au-dessus en continuité avec le sol existant.

Par contre, n'entrent pas dans les espaces libres, les voies de circulation non réservées exclusivement aux piétons.

#### 2 – Obligations

Il y a obligation de conserver ou de réaliser des espaces verts et des plantations.



Commune de NOIRON SOUS GEVREY

2.1 : les plantations existantes seront maintenues ou remplacées par des plantations en nombre équivalent.

2.2 : des écrans de verdure peuvent être imposés pour masquer certaines constructions ou installations inesthétiques (citernes à combustibles, eau, dépôts...). Leur volume doit être adapté à leur fonction.

2.3 : dans les plans d'ensemble, des plantations paysagères et espaces verts seront prévus.

Les espaces libres, y compris les aires de stationnements aménagés en surface, doivent être plantés à raison d'un arbre haute tige ou de quatre arbustes par 100 m<sup>2</sup>.

### **SECTION 3 - POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

#### **Article 1AUa14 : Coefficient d'occupation du sol (C.O.S.)**

Non fixé.