



CHAPITRE 3 - ZONE 1AUy

CARACTÈRE DE LA ZONE

La zone 1AUy 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.

Cette zone est réservée aux activités économiques en compatibilité avec la proximité du village. Cette zone permet d'accueillir en outre de l'habitat sous conditions.

Elle comprend un secteur 1AUyc destiné à la réalisation d'un lotissement communal à vocation économique.

Information est donnée qu'une partie de la zone est affectée par la zone de bruit liée à la RD996 et que des prescriptions acoustiques en découlent.

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

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

Sont interdits :

- Les constructions à usage d'habitation sauf celles autorisées à l'article 1AUy2
- Les dépôts de toutes natures non liés à un bâtiment d'activités
- Les exploitations agricoles ou forestières
- Le camping, le stationnement de caravanes isolées, ainsi que les habitations légères de loisirs.

Article 1AUy 02 : Types d'occupation et d'utilisation du sol admis sous conditions

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

- 1- Sous condition qu'elles soient compatibles avec la proximité d'un quartier d'habitation en termes de salubrité, sécurité nuisances visuelles, sonores ou olfactives, sont autorisées les constructions et installations à usage :
 - D'activités économiques et leurs annexes,
 - D'entrepôts s'ils sont le complément d'une activité située à Noiron-Sous-Gevrey ou dans une Commune limitrophe (sauf en 1AUyc où ils restent interdits).
- 2- Les constructions d'habitation ainsi que leurs annexes sont autorisées aux conditions cumulatives ci-après :
 - L'habitat est directement lié à l'activité sise sur le même tènement foncier objet de l'autorisation de construire,
 - Un seul logement par activité,
 - La SHON maximale autorisée pour l'habitat est de 150 m² par tènement foncier accueillant l'activité et l'habitat lié,
 - La SHON totale autorisée pour l'habitat ne doit pas dépasser 30% de la SHON totale construite sur le tènement foncier accueillant l'activité et l'habitat lié, sauf en secteur 1AUyc,
 - L'habitat est intégré ou accolé au bâtiment d'activité, sauf en secteur 1AUyc.
- 3- Les exhaussements et affouillements, sous condition qu'ils soient nécessaires à l'implantation des constructions et installations autorisées dans la zone.



- 4- les constructions à usage d'équipement collectif public
- 5- les équipements publics d'infrastructure et de superstructure

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article 1AUy 03 : 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 : les accès doivent être aménagés de façon à permettre de se raccorder aux voies ouvertes à la circulation publique existantes.
- 1.5 : Le chemin blanc situé en façade ouest du secteur 1AUy (ancien tronçon de la rue des Tilleuls) sera réservé aux circulations douces (piétons et cycles...). Seuls les accès destinés aux circulations douces sont autorisés sur ce chemin.

2 – Voirie

- 2.1 : les formes, dimensions et caractéristiques techniques des voies ouvertes à la circulation 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 desservant plus de deux constructions devront être aménagées dans leur partie terminale afin d'assurer le retournement des véhicules de sécurité civile, défense incendie et services à la population. Cette aire doit s'inscrire dans un cercle de rayon de 9 mètres minimum. Toutefois, dans la mesure où les travaux d'aménagement d'une même opération se réaliseront en plusieurs tranches, il n'est pas exigé de tournebride intermédiaire à la fin de chaque tranche.
- 2.4 : le débouché des voies nouvelles collectives sur la RD996 et la RD 109 devra être aménagé de concert avec le Conseil Général, dans le cadre d'un aménagement répondant aux nécessités sécuritaires.
- 2.5. Les voies ouvertes à la circulation devront avoir des caractéristiques techniques et dimensionnelles adaptées aux usages qu'elles supportent, aux opérations qu'elles desservent et au fonctionnement des services publics.

Article 1AUy 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.

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

Les eaux usées industrielles doivent être traitées préalablement à leur rejet dans le réseau collectif d'assainissement.

2.2. : Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (Code Civil) et devront être conformes à la réglementation en vigueur et notamment la loi sur l'Eau et le Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux de la Vouge.

Eaux pluviales non propres :

- En cas de présence d'un réseau d'eaux pluviales suffisant avec un dimensionnement et une altimétrie adaptés, le raccordement à celui-ci pourra être imposé à la charge exclusive du propriétaire ou de l'aménageur pour recueillir les eaux pluviales non propres, telles que celles provenant des voies imperméables circulées nouvelles, avec une limitation du débit rejeté et un traitement des eaux (dessableur, séparateur à hydrocarbure....) si nécessaire.
- Dans le cas contraire, les pétitionnaires doivent réaliser à leur charge exclusive un dispositif adapté pour recueillir et traiter les eaux pluviales non propres avant leur rejet dans le milieu naturel.

Eaux pluviales propres

- Les eaux pluviales propres telles que les eaux de toitures ne seront pas rejetées en totalité dans les réseaux, elles seront en partie au moins récupérées ou stockées dans des citernes et le surplus sera infiltré sur le terrain autant que possible.
- Toutefois, en cas de présence d'un réseau d'eaux pluviales suffisant avec un dimensionnement et une altimétrie adaptée, le raccordement à celui-ci pourra être autorisé à la charge exclusive du propriétaire ou de l'aménageur pour recueillir le surplus des eaux pluviales propres, avec une limitation du débit rejeté si nécessaire.

Dans tous les cas, les constructeurs devront mettre en place un prétraitement des eaux pluviales provenant des zones de parkings et de circulation dont la superficie excède 100m² en un seul tenant ou scindée.

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 l'harmonisation du paysage.



Article 1AUy 05 : Caractéristiques des terrains

Non Fixé

Article 1AUy 06 : 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
- Les constructions ou ouvrages techniques de faible emprise nécessaires au fonctionnement des services publics et les équipements d'intérêt collectif peuvent être implantés sans restriction ou condition particulière de distance.
- En cas de configuration particulière (exemple : terrain riverain de voies publiques sur plusieurs de ses façades, angles de rues, fort dénivelé ou droit de l'emprise publique), des implantations différentes des principes ci-dessus pourront être admises.

Article 1AUy 07 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

- Toute construction peut être implantée soit en limite séparative soit observer une marge d'isolement au moins égale à 4 mètres.
- Les installations et constructions seront éloignées d'au moins 12 m de la limite de propriété avec une zone UD.
- 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 1AUy 08 : 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 et hormis dans le secteur 1AUyc, elle ne pourra pas être inférieure à 4 mètres.

Article 1AUy 09 : Emprise au sol

Il n'est pas fixé de coefficient d'emprise au sol.

Article 1AUy 10 : 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 :



Commune de NOIRON SOUS GEVREY

- 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 constructions à usage d'activité ne doit pas excéder 12 m au faîtage du toit
- la hauteur des constructions à usage d'activité, avec logement intégré ne doit pas excéder 12 m au faîtage.
- la hauteur des constructions à usage hôtelier ne doit pas excéder R+2+combles
- la hauteur des constructions à usage seule d'habitation ne doit pas excéder R+1+combles

La règle de hauteur ne s'applique pas aux superstructures liées aux activités autorisées.

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 1AUy 11 : 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.

Les façades sur rue et côté de la RD996 doivent être particulièrement soignées, tant en ce qui concerne les formes que les couleurs.

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 : les toits terrasses sont autorisés pour les bâtiments d'activités et d'habitation et pourront supporter les équipements de refroidissement ou climatisation.

2.4 : 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 et toitures terrasses

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

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



Commune de NOIRON SOUS GEVREY

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 murs pleins,
- soit par des haies vives,
- soit par des grilles, grillages ou tous autres dispositifs à claire-voie comportant une murette, dans tous les cas doublés d'une haie vive constituée d'essences à feuillage caduc ou mixte caduc persistant.

L'ensemble ne doit pas dépasser 2 m

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

4.2 : les bardages se déclineront sur une palette de vert, beige, marron ou ocre en harmonie avec l'environnement

4.3 : 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.

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

4.5 : les enseignes devront être appliquées sur les murs des constructions.

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 1AUy 12 : 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 m² 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).



Commune de NOIRON SOUS GEVREY

1.2 : Pour les autres destinations que l'habitat, le nombre d'aires de stationnement doit être adapté à la destination tant pour l'usage des occupants, utilisateurs que pour celui des visiteurs.

2 - Modalités d'application

La surface à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule léger est de 15 m², y compris les accès et 50 m² pour les poids lourds.

Article 1AUy 13 : 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.

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 (citermes 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 devront être paysagers
- les aires de stationnements aménagées en surface :

- d'une superficie inférieure à 500 m², 1 arbre de haute tige par groupe de 6 emplacements

- d'une superficie supérieure à 500 m², 1 arbre de haute tige pour 100 m² de sol non bâti.

2.4 : Des aménagements paysagers devront accompagner le cheminement doux prévu sur le chemin blanc (ancienne rue des Tilleuls) situé sur la façade ouest du secteur 1AUy.

SECTION 3 - POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article 1AUy 14 : Coefficient d'occupation du sol (C.O.S.)

Non fixé.