

CHAPITRE 2 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AUE.

VOCATION DE LA ZONE

Cette zone est destinée à accueillir des constructions à destination principale d'activités.

Les équipements publics (voies publiques, réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement), de capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de la zone, existent à la périphérie immédiate de la zone.

Les constructions sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone.

L'urbanisation sera réalisée dans le cadre d'un aménagement cohérent de la zone qui doit permettre, grâce à une réflexion globale sur l'espace à traiter et sur la relation de cet espace avec son environnement, d'assurer un aménagement de qualité. Les premières opérations ne doivent en aucun cas compromettre l'aménagement du reste de la zone.

Les orientations d'aménagement et le règlement définissant les conditions d'aménagement et d'équipement de la zone.

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL.

Toute occupation et utilisation du sol non interdite ou non soumise à des conditions particulières aux articles 1 et 2 est admise.

ARTICLE AUE 1 - Occupations et utilisations du sol interdites.

Sont interdits :

- Les constructions à destination agricole et forestière.
- Les constructions à usage d'habitation, autres que celles visées à l'article AUE 2.
- Les activités pouvant constituer un risque de pollution non contrôlable des eaux superficielles et des nappes souterraines.
- Les carrières.
- Les dépôts de toute nature (ferrailles, déchets, vieux matériaux, véhicules...), autres que ceux visés à l'article AUE 2.
- Les travaux, installations et aménagements suivants : les terrains pour la pratique des sports ou loisirs motorisés, les parcs d'attraction, les aires de jeux et de sports, les golfs, les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs, et les terrains de camping, de caravanage et d'habitations légères de loisirs.

ARTICLE AUE 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières.

Les occupations et utilisations du sol ci-dessous sont autorisées si elles respectent les principes suivants :

- . Etre compatibles avec un aménagement cohérent de l'ensemble de la zone.
Les occupations et utilisations du sol autorisées doivent ainsi s'inscrire dans un schéma d'organisation couvrant l'ensemble de la zone et localisant les équipements publics essentiels, notamment la voirie et les réseaux divers, ainsi que les éléments structurants (espaces verts, places,...).
Elles doivent notamment être compatibles avec les conditions d'aménagement et d'équipement définies dans les orientations d'aménagement et le règlement.
 - . Ne pas compromettre l'urbanisation ultérieure du reste de la zone : ne pas enclaver des parties de zone, ne pas générer de délaissés, s'harmoniser au mieux avec toute opération d'aménagement d'ensemble qui pourrait être initiée sur tout ou partie de la zone...
 - . Etre desservies par des équipements conçus pour répondre aux besoins de l'ensemble de la zone.
Les équipements inhérents à chaque opération sont à la charge des constructeurs et aménageurs.
- Les constructions à destination industrielles, à condition qu'elles ne créent pas de risques de sécurité ou de salubrité publiques d'une particulière gravité
 - Les constructions à destination commerciale, à condition de ne pas dépasser 500m² de surface de vente.
 - Les installations classées pour la protection de l'environnement à l'exception des activités classées SEVESO seuil haut.
 - Les constructions à destination d'équipements collectifs.
 - Les aires de stationnement ouvertes au public.
 - Les constructions à usage d'habitation et leurs annexes, seulement :
 - . si elles sont destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire sur le secteur pour assurer le fonctionnement, la surveillance ou le gardiennage des activités autorisées,
 - . s'il n'y a pas plus d'un logement par activité,
 - . et si le logement d'habitation est intégré au bâtiment principal à usage d'activités.
 - les aires de stockage de matériel ou de matériaux indispensables au fonctionnement des activités. Le stockage de matériel et les matériaux inertes est autorisé sans prescription particulière. Les autres matériel et matériaux devront être stockés sur une aire étanche.
 - Les extensions et les aménagements de toutes constructions et activités existantes.
 - Les affouillements et exhaussements du sol sous réserve qu'ils soient nécessaires aux occupations et utilisations du sol autorisées.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL.

ARTICLE AUE 3 - Accès et voirie.

1 - Accès.

- 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.
- Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques.
Les accès sur les voies publiques doivent être adaptés à l'opération et aménagés en fonction de l'importance du trafic desdites voies, de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.
- Tout accès sur l'autoroute A 6 est interdit.
- La zone sera desservie à partir de la route départementale n° 113 par un nouvel accès unique défini en accord avec le gestionnaire de la voirie (accès principal), et éventuellement à partir de la rue du Pré Neuf (accès secondaire situé sur la commune de Montagny-lès-Beaune).

2 - Voirie.

- Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques ou privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir ; elles doivent notamment satisfaire aux règles minimales de desserte, défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, ramassage des ordures ménagères, stationnement et déneigement.
- Les voies en impasses doivent être évitées. Les voies, publiques ou privées, se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.
- Dans les opérations d'ensemble, le choix du tracé des dessertes automobiles, des voies piétonnes, doit préserver la possibilité de raccordement aux dessertes des opérations voisines existantes ou éventuelles.

ARTICLE AUE 4 - Desserte par les réseaux.

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

1 - Eau potable.

Toute construction ou installation qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable.

2 - Assainissement.

2.1 - Eaux usées.

- Toute construction ou installation nécessitant une évacuation des eaux usées doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement, selon la réglementation en vigueur et en respectant ses caractéristiques actuelles ou prévues.
Tous les ouvrages nécessaires pour amener les eaux usées au réseau public sont à la charge exclusive du propriétaire de la construction.

- En l'absence de réseau collectif d'assainissement, une installation d'assainissement individuel, conforme aux règles sanitaires en vigueur, doit être réalisée.
Elle doit être conçue de façon à pouvoir être mise hors circuit, et de manière telle que la construction puisse être directement raccordée au système public quand il sera mis en place.
Une étude d'aptitude des sols à l'assainissement autonome à la parcelle est préconisée pour définir précisément la filière d'assainissement individuel à mettre en œuvre.
- A l'exception des effluents rejetés compatibles avec le mode de traitement, et sous réserve d'une convention de rejet avec le gestionnaire du réseau, l'évacuation des eaux usées autres que domestiques dans le système public d'assainissement est interdite. Cette condition peut conduire à imposer un pré-traitement des effluents non domestiques.
- L'évacuation des eaux usées non traitées dans les rivières, fossés ou dans le réseau d'eaux pluviales est interdite.

2.2 - Eaux pluviales.

- Les eaux pluviales seront infiltrées directement sur la parcelle par tous les dispositifs appropriés (puits perdus, drains de restitution, fossé ...) ou utilisées à d'autres usages.
- En cas d'impossibilité technique de pouvoir infiltrer les eaux pluviales sur la parcelle, celles-ci pourront être rejetées dans le réseau collectif pluvial lorsqu'il existe.
- Des aménagements spécifiques (stockage des eaux pluviales) visant à réguler le débit avant rejet vers le réseau collecteur ou le milieu naturel peuvent être demandés.
- Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales, et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété, sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.
- Il peut également être imposé à tout pétitionnaire des prescriptions spéciales pour :
 - . le recueil des eaux des aires de stationnement, de circulation, des aires de stockage de matériel, produits ou déchets, et plus généralement de toute surface imperméabilisée,
 - . l'évacuation desdites eaux, dans les réseaux publics, après pré-traitement si nécessaire.

 Voir la page 8 (Titre I : dispositions générales - art. 6).

3 - Autres réseaux.

- Les réseaux de télécommunication, de télédistribution et électriques ainsi que leurs branchements sont enterrés dans la mesure du possible, en particulier dans les opérations d'ensemble.
- Les locaux ou emplacements pour le stockage des poubelles sont dimensionnés en fonction du système de collecte des déchets.

ARTICLE AUE 5 - Caractéristiques des terrains.

Sans objet.

ARTICLE AUE 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques.

- Les constructions doivent s'implanter à une distance de l'emprise de l'autoroute A. 6 au moins égale à 35 m.
- Pour les autres routes, les constructions doivent s'implanter à une distance de l'alignement au moins égale à 5 m. Des implantations différentes peuvent toutefois être autorisées dans le cas d'opération d'ensemble, dans le cadre d'un projet architectural de qualité.

- Il est recommandé aux constructions implantées en bordure de l'A 6 d'orienter leur façade principale vers cette route. Un soin particulier est apporté à l'aspect de cette façade principale.
- Des reculs autres que ceux définis aux paragraphes précédents peuvent être imposés aux débouchés des voies, aux carrefours et dans les courbes de manière à assurer la sécurité.

 Voir la page 8 (Titre I : dispositions générales - art. 5) pour les règles d'implantation des équipements collectifs d'infrastructure.

ARTICLE AUE 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives.

Les constructions doivent s'implanter :

- soit en respectant une marge d'isolement telle que la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapprochée soit au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 4 mètres ($h/2 \geq 4$ m.).
- soit en limite séparative.
 - . lorsque des constructions de volume et d'aspect homogène sont édifiées simultanément sur des tenements contigus,
 - . lorsque la hauteur totale du bâtiment n'excède pas 3 m. en limite.

 Voir la page 8 (Titre I : dispositions générales - art. 5) pour les règles d'implantation des équipements collectifs d'infrastructure.

ARTICLE AUE 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété.

A moins que les bâtiments ne soient contigus, la distance entre deux constructions sur un même terrain doit permettre l'entretien facile des marges d'isolement et des bâtiments eux-mêmes, ainsi que le passage et le fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie. L'implantation cherchera à favoriser l'ensoleillement des constructions.

ARTICLE AUE 9 - Emprise au sol.

Le coefficient d'emprise au sol ne doit pas excéder 0,6.

 Voir la page 11 de l'annexe pour les modalités de détermination de l'emprise au sol.
Pour les équipements collectifs d'intérêt public, voir page 8 (Titre I : dispositions générales - art. 5).

ARTICLE AUE 10 - Hauteur des constructions.

La hauteur des constructions, mesurée à l'égout de toiture, ne doit pas excéder 12 m.

 Voir la page 13 de l'annexe pour les modalités de détermination de la hauteur des constructions.
Pour les règles de hauteur des équipements collectifs, voir page 8 (Titre I : dispositions générales - art. 5).

ARTICLE AUE 11 - Aspect extérieur.

Les dispositions de l'article R. 111-21 du Code de l'urbanisme sont applicables :

« Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. »

Les constructions doivent également respecter les règles ci-dessous.

1 - Toitures.

- La teinte des toitures s'harmonisera avec celles des autres constructions ou avec le milieu environnant.
- L'emploi de matériaux non peints, brillants ou réverbérants est interdit.

2 - Matériaux et couleurs de façades.

- Toutes les façades des bâtiments et annexes, visibles ou non de la voie publique, sont traitées en matériaux de bonne qualité et harmonisées entre elles.
Elles doivent être peintes ou enduites à moins que les matériaux utilisés soient, de par leur nature et leur mise en oeuvre, d'une qualité suffisante pour rester apparents.
L'emploi de matériaux brillants ou réverbérants est interdit.
- Les couleurs utilisées chercheront à s'harmoniser avec les éléments naturels proches ou avec les bâtiments d'activités existants.
- Il est souhaitable de joindre les projets de coloration à la demande de permis de construire.

3 - Clôtures.

- Les clôtures doivent être constituées :
 - . soit par des haies vives.
 - . soit par des grilles, grillages, ou tous autres dispositifs à claire-voie, et doublés ou non de haies vives, et surmontant éventuellement un mur-bahut dont la hauteur ne doit pas être supérieure à 0,50 m.
Les murs-bahut sont réalisés soit en pierre du pays, soit en maçonnerie enduite dans les tons s'harmonisant avec ceux de la façade de la construction.
- La hauteur totale des clôtures sur rue ne doit pas être supérieure à 1,80 m. La hauteur de la clôture est mesurée, du côté de la voie publique, à partir du sol existant jusqu'au sommet de la construction.
- La hauteur et la nature des clôtures situées près des carrefours ou dans la partie intérieure des virages peuvent faire l'objet, sur avis du service gestionnaire de voirie, de prescriptions spéciales en vue d'assurer la visibilité et la sécurité de la circulation des véhicules et des piétons.

4 - Divers.

- Les enseignes et les antennes, y compris les paraboles, doivent être intégrées dans le volume des constructions sauf impossibilité technique. Dans ce cas, elles sont positionnées de façon à réduire leur impact, notamment lorsqu'elles sont vues depuis les voies ou les espaces publics.
- Les constructions doivent s'adapter à la topographie locale et au sol naturel.

ARTICLE AUE 12 - Stationnement des véhicules.

- Le stationnement des véhicules répondant aux besoins des constructions ou installations (véhicules des habitants, visiteurs, personnel, clients, etc...) doit être assuré en dehors des voies publiques.
Les manœuvres d'entrée ou de sortie des véhicules doivent pouvoir s'effectuer hors des voies publiques.

- Les espaces doivent être suffisants pour assurer l'évolution et le stationnement des véhicules de livraison et de service, ainsi que ceux du personnel et des visiteurs, et pour permettre les opérations de chargement, déchargement et manutention.
- Les espaces de stationnement extérieur disposés le long de l'A 6 ne sont autorisés que si un aménagement paysager de qualité permet leur intégration au site et si ils sont conçus de façon à limiter l'imperméabilisation des sols (emploi de matériaux perméabilisants,...).
- De façon générale, les places de stationnement extérieur conçues de façon à limiter l'imperméabilisation des sols sont préconisées.
- Les places de stationnement extérieur sont plantées à raison d'un arbre de haute tige, au minimum, pour 4 places de stationnement.
- Le nombre de stationnements est adapté à la spécificité de l'activité. Dans le cas d'opération d'ensemble, la mutualisation des places de parking est préconisée.

ARTICLE AUE 13 - Espaces libres et plantations.

Définition : par espaces libres, il doit être entendu les espaces non occupés par des constructions ou installations admises, et non utilisés par du stationnement ou des circulations automobiles, ou autres utilisations autorisées.

- Les plantations existantes, notamment les arbres à haute tige, sont maintenues dans la mesure du possible ou remplacées par des plantations équivalentes.
- D'une façon générale, les espaces libres de toute occupation doivent faire l'objet d'un traitement végétal (espaces plantés, engazonnés ...) ou minéral. Ils sont composés d'au moins 30% en pleine terre (plus de 50 cm d'épaisseur de terre).
Les espaces imperméabilisés doivent être le plus limités possible. Les espaces non végétalisés sont de préférence couverts de matériaux perméables type sable, graviers ...
Au moins un arbre de haute tige ou fruitier est planté, ou préservé, par tranche de 200 m² de terrain libre.
- Des plantations et des aménagements paysagers peuvent être imposés pour faciliter l'insertion des constructions ou installations dans le site. Leur volume et leur implantation doivent être adaptés à leur fonction.
- Quelle que soit la destination des bâtiments et des terrains, ils doivent être entretenus et aménagés de façon que la propreté et l'aspect de la zone n'en soient pas altérés.
- Les dépôts disposés à l'air libre sont masqués par un écran (marge d'isolement plantée de végétaux, clôture de qualité...). Ils sont interdits le long de l'A 6 (excepté au niveau des bretelles d'autoroute).
- Des plantations structurantes sont préservées ou créées en limites Nord-Est et Sud-Ouest de la zone (voir orientations d'aménagement).
- La voie principale est bordée d'une plantation d'arbres d'alignement.
- Les espaces libres situés en limite du domaine public sont constitués par une bande continue plantée ou/et engazonnée, de largeur variée ne pouvant être inférieure à 5 mètres.
- En limite de domaine public, les marges de recul par rapport à l'A 6 sont engazonnées ou/et plantées sur une bande ne pouvant être inférieure à 15 m. Cette règle ne s'applique pas au niveau des bretelles d'autoroute.

SECTION III - POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL.

ARTICLE AUE 14 - Coefficient d'occupation du sol.

Sans objet