

Département de Cote d'Or

Commune de Premeaux-Prissey

Plan Local d'Urbanisme

Mise en compatibilité Déclaration de Projet

Règlement (extraits)
Zone 1AUI

Document

2

PLU approuvé le 13 mars 2013

Modification n°1 approuvée le : 26 janvier 2016

Déclaration de Projet approuvée le **20/09/2016** par la CC du Pays de Nuits Saints Georges :

Mise en compatibilité approuvée par le conseil Municipal en date du :

Le Maire,
Umberto CHETTA



Conseil - Développement - Habitat - Urbanisme

11 rue Pargeas 10000 TROYES Tél : 03 25 73 39 10 Fax : 03 25 73 37 53
Cdhu.10@wanadoo.fr

Département de Cote d'Or



Communauté de Communes du Pays de Nuits Saints Georges

DECLARATION DE PROJET

entraînant mise en compatibilité
du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Premeaux-
Prissey

**Règlement (extraits)
document 2**

TITRE II

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

CHAPITRE 2

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AUL

Caractères et vocation de la zone

La zone 1AUL comprend les emprises du site du « Saule Guillaume », destinées à accueillir une activité de tourisme et de loisirs.

Une partie de la zone 1AUL est concernée par l'application de l'article L.111-1-4 (**L.111-6 nouvelle codification**) du code de l'urbanisme, relatif au classement en Route à Grande Circulation de l'A 31, et à ce titre des dispositions spécifiques sont définies conformément aux dispositions de l'article L.111-1-4 alinéa 9 (**L.111-8**) du même code.

ARTICLE 1AUL 1 – TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS INTERDITS

- Tout est interdit à l'exception des occupation et utilisations du sol mentionnées à l'article 1AUL 2

ARTICLE 1AUL 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

En ce qui concerne les constructions

- Les constructions, installations travaux et aménagements permettant l'accueil et la gestion d'un site touristique et directement liés aux activités autorisées dans la zone.
- Les constructions, installations travaux, aménagements à vocation de tourisme et de loisirs (Habitat de loisirs, hébergement touristique, commerces, infrastructures techniques, Equipements sportifs, ...)
- Les bâtiments techniques nécessaires au fonctionnement du site (hangar, abris, atelier de maintenance,...)

En ce qui concerne le camping et le caravanage :

- les terrains de camping et de caravanage, visés aux articles R 443-1 et suivants du Code de l'Urbanisme,

- les terrains d'accueil des habitations légères de loisirs, visés aux articles R 444-1 et suivants du Code de l'Urbanisme,

En ce qui concerne les installations, travaux et aménagements d'une durée supérieure à 3 mois :

- les dépôts non visibles nécessaires à l'exercice d'une activité
- les dépôts nécessaires aux équipements d'infrastructures
- les affouillements et exhaussements du sol, s'ils sont liés à une occupation ou utilisation du sol autorisée,
- les installations, aménagements équipements destinés à la valorisation d'un site touristique ou la réalisation d'activités de sports et de loisirs (aire de jeux, parcours sportifs, aire de stationnement,...)

Sont également autorisés dans l'ensemble de la zone, les constructions, installations, travaux et aménagements nécessaires au fonctionnement des services publics et d'intérêt collectif.

ARTICLE 1AUL 3 – ACCES ET VOIRIE

ACCES

- Toute opération doit prendre un nombre d'accès minimum sur les voies publiques, aucun accès n'est autorisé au droit de l'A31
- Les caractéristiques des accès publics ou privés doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte contre l'incendie, protection civile, ramassage des ordures ménagères. Ils doivent permettre de répondre aux besoins des activités.

ARTICLE 1AUL 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

1) Alimentation en eau potable

- Toute construction ou installation nouvelle nécessitant une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution.

2) Assainissement

- Toute construction doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement lorsqu'il existe. En l'absence de système de traitement adapté, l'assainissement autonome est obligatoire.

3) Eaux pluviales

- Les eaux pluviales devront être recueillies et infiltrées au droit du périmètre de projet.

Tout aménagement réalisé sur un terrain doit être conçu de façon :

- d'une part à ne pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales et de source,
 - d'autre part à retarder et à limiter l'évacuation des eaux pluviales vers les exutoires de surface ou vers le réseau public ou privé d'eaux pluviales, par la réalisation d'aménagement ou d'ouvrages limitant le débit évacué de la propriété (stockage, bassins de retenues, puisard, etc...);

Ces aménagements sont à la charge exclusive du pétitionnaire, qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération projetée et au terrain qui la supportera.

4) Electricité et téléphone :

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 1AUL 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

- Abrogé par Loi 2014-366 du 24 mars 2014

ARTICLE 1AUL 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les nouvelles constructions doivent être implantées :

- En respectant un recul minimum des voies et emprises publiques minimum de 10 m
- En respectant un recul minimum de 20 m des limites d'emprise de l'autoroute A 31.

ARTICLE 1AUL 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

- les constructions pourront s'implanter :

soit en limite séparative

soit en respectant un recul minimum égal à la moitié de la hauteur de la construction mesurée au faitage ($R=H/2$)

- L'extension des constructions en prolongement de l'existant est autorisée afin de conserver une forme volumétrique et architecturale régulière.

ARTICLE 1AUL 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non règlementé

ARTICLE 1AUL 9 - EMPRISE AU SOL

Non règlementé

ARTICLE 1AUL 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est mesurée à partir du terrain naturel jusqu'au sommet du bâtiment (ligne de faitage)

La hauteur maximale autorisée des constructions est de 7 m

Aucune hauteur maximale n'est définie en ce qui concerne les équipements et installations nécessaires au développement d'une activité de sports et loisirs.

ARTICLE 1AUL 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

Constructions :

D'une manière générale, les constructions devront s'insérer dans un ensemble homogène en matière de formes et de couleurs.

Clôtures :

- Les clôtures devront être simples et présenter une unité d'aspect

ARTICLE 1AUL 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques et des voies privées susceptibles d'être affectées à la circulation publique.

La surface affectée au stationnement doit permettre de répondre aux besoins en termes de fonctionnement du site (hébergement et activités de loisirs).

ARTICLE 1AUL 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Tout projet d'aménagement et de construction devra faire l'objet d'un traitement paysager adapté, en cohérence avec l'organisation du site. De même les aires de stationnement devront faire l'objet d'un traitement paysager adapté.

ARTICLE 1AUL 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

- Abrogé par Loi 2014-366 du 24 mars 2014

TITRE V

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

CHAPITRE 1

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N

Caractères et vocation de la zone

La zone N est une zone naturelle à protéger en raison de l'intérêt paysager, environnemental ou des risques naturels ou des nuisances qui la caractérisent.

Elle comprend :

Un secteur Nca relatif aux emprises des anciennes carrières

Un secteur Nh à vocation d'habitat

Un secteur NL à vocation d'activités de loisirs

Un secteur relatif aux zones d'inondation en zone N et Nh

ARTICLE N 1 – TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS INTERDITS

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article N 2

En zone inondable, toute construction, installation et sous-sols enterrés sont interdits.

ARTICLE N 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Les installations techniques, les installations et travaux divers constituant des équipements publics ou y étant directement liés, ainsi que ceux qui sont nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

En secteur Nca :

- Les constructions, installations et équipements nécessaires à l'exploitation de carrières.

En secteur Nh :

- Les extensions des constructions d'habitation existantes,
- La construction et l'extension d'abris de jardins, de garages, d'ateliers, dans la limite de deux constructions par unité foncière,
- La construction de piscine.

- En zone inondable, Les extensions de caves viticoles existantes sont autorisées
- En zone inondable, Les extensions et les constructions sont autorisées sous réserve que le premier plancher se situe au- dessus des plus hautes eaux connue.

En secteur NL :

- Les constructions et installations sans fondation liées à une activité de loisirs (bâtiments d'accueil et techniques) dans la limite d'une surface de plancher de 100 m²cumulée par unité foncière
- les travaux et aménagements nécessaires à une activité de loisirs motorisés (création de piste, affouillements et exhaussements,...)
- les installations travaux et aménagements nécessaires à l'exercice d'une activité de sports et de loisirs

En aucun cas les aménagements, travaux, remblaiements, déblaiements ne devront affecter les espaces naturels identifiés sur le règlement graphique (zones humides à préserver en particulier)

ARTICLE N 3 – ACCES ET VOIRIE

ACCES

- Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée carrossable
- Toute opération doit prendre un nombre d'accès minimum sur les voies publiques.

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte contre l'incendie, protection civile. Ils doivent permettre de répondre aux besoins de la construction à édifier et dont l'emprise devra être en rapport avec la nature d'occupation ou d'utilisation du sol autorisée.

En secteur Nh :

Aucun nouvel accès sur la RD974 ne sera autorisé.

Secteur NI :

Aucun accès n'est autorisé au droit de l'autoroute A31.

ARTICLE N 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

1) Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution.

2) Assainissement

L'assainissement autonome est obligatoire. Il devra être réalisé conformément à la réglementation en vigueur et sa mise en service est subordonnée à l'autorisation de l'autorité compétente. Par ailleurs ce dispositif doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors service dans l'éventualité où les

prescriptions du zonage d'assainissement nécessiteraient la mise en place d'un assainissement collectif.

Eaux pluviales

- Les eaux pluviales devront être infiltrées ou gérées sur le terrain de la construction sauf impossibilité technique
- Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive des constructeurs qui doivent réaliser des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

4) 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 N 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Sans objet.

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

L'extension des constructions en prolongement de l'existant est autorisée afin de conserver une forme volumétrique et architecturale régulière.

En secteur Nh :

Les constructions doivent être implantées avec un retrait minimum de 4 mètres par rapport aux voies.

En secteur Nca ~~et NL~~ :

Les constructions doivent être implantées avec un retrait minimum de 5 mètres par rapport aux voies.

Secteur NL

Les nouvelles constructions doivent être implantées :

- En respectant un recul minimum des voies et emprises publiques minimum de 10 m
- En respectant un recul minimum de 20 m des limites d'emprise de l'autoroute A 31.

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

L'extension des constructions en prolongement de l'existant est autorisée afin de conserver une forme volumétrique et architecturale régulière.

En secteur Nh :

Les constructions doivent être implantées soit :

- En limite séparative
- avec un retrait minimum de 2 mètres.

En secteur Nca ~~et NL~~ :

Les constructions doivent être implantées en retrait minimum de 5 mètres par rapport à la limite séparative.

Secteur NL :

les constructions pourront s'implanter :

soit en limite séparative

soit en respectant un recul minimum égal à la moitié de la hauteur de la construction mesurée au faitage ($R=H/2$)

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

Non règlementé.

ARTICLE N 9 EMPRISE AU SOL

Zone N et secteur NCa

En zone inondable

L'emprise au sol sera limitée à 40% de la parcelle.

En secteur NL:

L'emprise totale des constructions ne dépassera pas 10% de l'unité foncière constructible.

ARTICLE N 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximum autorisée d'une construction (autre que pylônes) ne doit pas dépasser 4 mètres au faîtage du toit.

Secteur NI : la hauteur des constructions est limitée à 5 m

En secteur Nh :

La hauteur maximum autorisée d'une construction ne doit pas dépasser R+1+combles.

La hauteur maximale des annexes autorisée est de 6 mètres au faîtage.

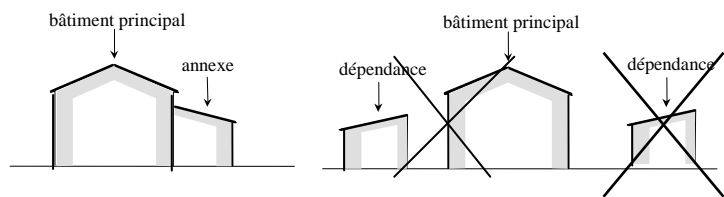
ARTICLE N 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

En secteur Nh :

- Les toitures des constructions à vocation d'habitation doivent comporter au minimum deux versants avec une pente comprise entre 35° et 45°.

- Les toitures des annexes accolées au bâtiment principal peuvent être à un pan. Les toitures des annexes isolées doivent présenter au minimum deux pans.

La pente du pan devra s'adapter au sens et à l'angle d'inclinaison du toit du bâtiment principal.



- Ces dispositions ne s'appliquent pas aux serres, aux vérandas, ou aux constructions présentant des innovations technologiques (ex : énergie solaire) qui pourront être autorisées, sous réserve de la prise en compte de l'environnement et de l'intégration de la construction dans le paysage urbain de la commune.

Matériaux et couleurs :

L'emploi sans enduit des matériaux destinés à être recouverts tels que les carreaux de plâtre, parpaings agglomérés, ... est interdit pour les façades et les murs de clôture.

Les couleurs en contradiction avec celle de l'environnement sont interdites, notamment les tons vifs et le blanc. La dominante doit être claire, neutre ou se rapprocher de la couleur des matériaux naturels, tels que pierre, bois, terre cuite...

Les bardages métalliques doivent présenter un ton mat et se rapprocher de la couleur de l'environnement naturel (palette des tons pierre, beige)

La couleur anthracite et noire est interdite pour la couverture. - Ces dispositions ne s'appliquent aux innovations technologiques (ex : énergie solaire)

Clôtures

- La hauteur maximale des clôtures est de 2 mètres.

Dans le cadre de réhabilitation ou de nouvelles constructions, le parti d'aménagement architectural et urbain devra conduire au maximum à la préservation des murs de clôture en pierres sèches.

- Les clôtures à proximité immédiate des accès des établissements et carrefours des voies ouvertes à la circulation doivent être établies de telle sorte qu'elles ne créent pas de gêne pour la circulation publique, notamment en diminuant la visibilité.

-En zone inondable, les clôtures devront permettre la libre circulation des eaux.

En secteurs Nca-:

Les toitures des constructions doivent comporter au minimum deux versants avec une pente comprise entre 15° à 45°

Secteur NI :

Les constructions devront présenter une simplicité de volume et de conception, l'usage du bois en bardage ou en matériaux de construction est recommandé.

ARTICLE N 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques et des voies privées susceptibles d'être affectées à la circulation publique.

Secteur NI : le stationnement devra être adapté aux usages et aux types d'activités exercées.

ARTICLE N 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

En secteur Nh :

Les haies vives constituées de résineux sont interdites.

En secteur NL :

Tout projet de construction ou d'installation doit être accompagné d'un traitement paysager d'ensemble favorisant l'insertion dans le site.

ARTICLE N 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.

