

Commune de DAVAYE

Département de la Saône et Loire

PLAN LOCAL D'URBANISME MODIFICATION SIMPLIFIÉE N°1

Conformément à l'article L.153-45 du Code de l'Urbanisme



2 – REGLEMENT (extrait – Zone 1AUX)

PLU approuvé par délibération en date du 16 juin 2010

DOSSIER POUR APPROBATION

*Vu pour être annexé à notre délibération
en date de ce jour approuvant la
modification simplifiée N°1*

Le Maire,



CHAPITRE 2

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AUX

La zone 1AUX est une zone d'urbanisation à court terme partiellement desservie par les réseaux et faisant l'objet d'orientations d'aménagement.

Cette zone située en bordure de la RD89, et en face de la ligne TGV Paris-Lyon, a pour vocation d'accueillir quelques activités artisanales, commerciales ou de petites industries. L'habitat y est autorisé sous réserve qu'il soit lié à une activité implantée dans cette zone.

Actuellement non équipée, elle ne pourra se développer qu'au bénéfice d'opérations d'aménagement compatibles avec le schéma d'orientation qui devra être intégré au document d'urbanisme.

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

ARTICLE 1AUX.1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toutes les occupations et utilisations du sol qui ne sont pas liées et nécessaires à des activités de type artisanal, industriel, de bureaux et de services, de commerce, d'entrepôts, hôtelier, ainsi que celles qui ne sont pas liées à des bâtiments agricoles (sous réserve des conditions indiquées à l'article 2), sont interdites en dehors de celles autorisées sous conditions à l'article 1AUX.2 du présent règlement.

Toutefois, dans les secteurs concernés par le risque inondation déterminés par l'Atlas des zones inondables de la Petite Grosne et affluents :

- Tous travaux, installations et activités de quelque nature qu'ils soient, à l'exception de ceux visés à l'article 2 ci-après

Sont ainsi en particulier interdits :

- La création de sous-sol, le sous-sol étant défini comme une surface de plancher située en dessous du niveau du terrain naturel.
- Les remblais ou terrassements amenant la surélévation de tout ou partie des surfaces de terrains inondables, à l'exception de ceux visés à l'articles 2 ci-après permettant l'élévation à la cote minimale de plancher des constructions
- Les clôtures de tous types à l'exception de celles autorisées à l'article 2
- L'aménagement de nouveaux terrains d'hôtellerie de plein-air (camping, caravaning,...) ; l'augmentation, dans leur partie submersible, de la capacité d'accueil des terrains d'hôtellerie de plein-air existants ; la création ou l'extension en zone submersible de stationnements permanents de caravanes.

ARTICLE 1AUX.2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

1 - Les occupations et utilisations du sol ne sont autorisées que dans la mesure où elles n'induisent pas de dangers ou nuisances incompatibles avec le voisinage ou l'environnement.

2 - Les constructions à usage d'habitation ne sont admises que si elles sont destinées au logement des personnes dont la présence permanente sur la zone est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance ou le gardiennage des établissements ou services généraux de la zone, et si elles sont intégrées au volume d'un bâtiment à usage d'activités.

3 - Les lotissements à usage d'activités et les constructions à usage industriel, de commerce ou d'artisanat, de bureau ou de service, d'entrepôts commerciaux, de stationnement, hôtelier ainsi que les installations classées compatibles avec les caractères de la zone, ne sont admises que si elles respectent les principes du schéma d'aménagement de la zone ci-annexé à savoir :

* accès unique pour toute la zone au CD89, situé immédiatement au sud de la parcelle cadastrée n°12

4 - L'aménagement et l'extension mesurée de bâtiment d'habitation existants ainsi que la création de leurs annexes fonctionnelles si cela ne gêne pas la vocation de la zone.

5 - La reconstruction sur un même terrain d'un bâtiment dans la limite de surface de plancher hors œuvre nette initialement bâtie en cas de destruction par sinistre si cela est compatible avec la vocation de la zone.

6 – Les bâtiments à usage agricole ne sont autorisés qu'à la condition de ne pas porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et ne pas apporter de nuisances aux autres activités admises dans la zone, comme cela est possible dans le cas de bâtiments d'élevage ou de cuveries.

7 - Les équipements d'infrastructure ne sont admis que s'ils sont compatibles avec la vocation de la zone.

8 - De plus, dans les zones impactées par le bruit des infrastructures de transports terrestres, les constructions, les extensions et les modifications devront obligatoirement prendre des mesures d'isolement acoustique.

Toutefois, dans les secteurs concernés par le risque inondation déterminé par l'Atlas des zones inondables de la Petite Grosne et de ses affluents :

Pour les constructions neuves :

- Les constructions (logements, activités, annexes) dont le premier plancher utilisé à ces fins est édifié au moins au niveau de la cote du terrain naturel de la limite alluviale au droit du projet majorée de 50cm. Le plancher des constructions annexes à un bâtiment principal, destinées au garage de véhicules, pourront être édifiés au niveau des voiries d'accès.

- La création d'aires de stockage dont les stocks susceptibles de générer des embâcles (c'est-à-dire des objets ou des matériaux pouvant être entraînés lors de la crue et susceptibles, par leur taille ou leur quantité, de créer en aval un barrage à l'écoulement des eaux) devront être arrimés. Les stockages susceptibles d'engendrer une pollution en cas de submersion ne seront autorisés qu'au-dessus du niveau de la crue de référence.
- La construction des piscines.
- Les seuls types de clôtures autorisés sont les suivants :
 - * Les clôtures constituées d'un muret d'une hauteur de 0,20 m maximum, surmonté éventuellement d'un grillage, la hauteur totale ne dépassant pas 1,20 m.
 - * Les clôtures végétales et les haies dont la hauteur devra être limitée à 1,20 m maximum
- Les déblais qui constituent une mesure compensatoire ou améliorent l'écoulement et/ou le stockage des eaux de crue, à condition de ne pas aggraver les risques en d'autres points.
- Les travaux de création d'infrastructure publique, y compris les réseaux (notamment pose de lignes, de canalisations ou de câbles), à condition de ne pas aggraver les risques et leurs effets de façon notable et après étude hydraulique. Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation des captages d'eau potable ou des réseaux divers (électricité, gaz, eau, téléphone) ou la mise en valeur des ressources naturelles sont autorisées sous réserve qu'elles ne fassent pas l'objet d'une occupation humaine permanente et que les équipements sensibles soient protégés ou situés au-dessus du niveau de la crue de référence.
- Les stations collectives de traitement des eaux (eau potable ou assainissement), avec protection adaptée des installations sensibles, sans restriction de coefficient d'emprise au sol, et sous réserve que des motifs d'ordre technique, fonctionnel ou économique justifient le choix de l'emplacement.

Pour les constructions existantes :

- Les changements de destination, y compris aménagement et modification des ouvertures, sous réserve d'assurer la sécurité des personnes et si ce changement n'aggrave pas la vulnérabilité. Ils ne doivent pas notamment créer de nouveaux logements, de nouveaux locaux de sommeil, ou d'extension de capacité de ceux-ci, dont le premier plancher utilisé à ces fins serait situé en dessous du niveau de la cote du terrain naturel de la limite alluviale au droit du projet majorée de 50cm.
- Les travaux de démolition, de restauration, de réhabilitation, de mise en conformité, d'entretien et de gestion courante des biens et activités (aménagement internes, traitements de façades, réfection des toitures,...), à condition de ne pas aggraver les risques et leurs effets. Ces travaux ne doivent pas avoir notamment pour effet de créer de nouveaux logements, de nouveaux locaux de sommeil ou d'extension de capacité de ceux-ci, dont le

premier plancher utilisé à ces fins seraient situé en dessous du niveau de la cote du terrain naturel de la limite alluviale au droit du projet majorée de 50cm.

- Les travaux de surélévation qui ont pour effet de réduire la vulnérabilité des biens (rehaussement du premier niveau utilisé, construction d'un étage,...).

- Les extensions en surface si leur premier plancher utilisé est édifié au moins au niveau du niveau de la cote du terrain naturel de la limite alluviale au droit du projet majorée de 50cm.. Les extensions dans le prolongement d'un plancher situé au niveau du terrain naturel ne sont autorisées que sous réserve que des motifs d'ordre technique, fonctionnel ou économique le justifient , avec protection adaptée des installations sensibles, .

- La reconstruction après sinistre des biens existants, à condition que le nouveau rez-de-chaussée soit édifié au moins au niveau du niveau de la cote du terrain naturel de la limite alluviale au droit du projet majorée de 50cm.

- Les travaux d'entretien et de gestion d'infrastructure publique, y compris les réseaux.

- L'extension d'aires de stockage dont les stocks susceptibles de générer des embâcles (c'est-à-dire des objets ou des matériaux pouvant être entraînés lors de la crue et susceptibles, par leur taille ou leur quantité, de créer en aval un barrage à l'écoulement des eaux) devront être arrimés. Les stockages susceptibles d'engendrer une pollution en cas de submersion ne seront autorisés qu'au-dessus du niveau de la crue de référence.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 1AUX.3 - ACCES ET VOIRIE

1 – Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins ou éventuellement obtenu par l'application de l'article 682 du code Civil.

Les accès directs aux voies ouvertes à la circulation publique doivent être aménagés de façon à :

- dégager la visibilité vers la voie
- permettre aux véhicules d'entrer et de sortir sans gêner la circulation générale sur la voie

2 - Voirie

Les chemins privés d'accès direct aux voies ouvertes à la circulation publique doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la protection civile et de la défense contre l'incendie.

ARTICLE 1AUX.4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 - Eau Potable

Toute construction ou installation à usage d'habitation, ou qui requiert une alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes.

Les installations d'eau ne doivent pas être susceptibles, du fait de leur conception, ou de leur réalisation, de permettre à l'occasion de retour d'eau, la pollution du réseau public d'eau potable ou de réseau intérieur de caractère privé par des matières résiduelles ou des eaux nocives ou toute substance non désirable.

2 - Assainissement

Eaux usées :

Toute construction nouvelle occasionnant des rejets d'eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement d'eaux usées par un dispositif d'évacuation de type séparatif.

Les eaux usées ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eau pluviales.

Tout rejet d'eaux usées non domestiques dans le réseau d'égout doit être préalablement autorisé par la collectivité à laquelle appartiennent les ouvrages. Cette autorisation fixe, suivant la nature du réseau à emprunter ou des traitements mis en œuvre, les caractéristiques que doivent présenter ces eaux usées pour être reçues et, éventuellement, le prétraitement à prévoir.

A défaut de réseau public, un dispositif d'assainissement individuel conforme aux dispositions réglementaires en vigueur est admis ; il doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau quand celui-ci sera réalisé. Dans ce cas d'assainissement autonome, l'implantation des bâtiments sur chaque parcelle devra tenir compte des caractéristiques des lieux et notamment de la topographie, du niveau hivernal de l'eau dans le sol, de la nature et de la perméabilité du terrain en ses différents points de façon à ce qu'un épandage à faible profondeur puisse être alimenté gravitairement sur une surface suffisante où il n'y aura pas de circulation.

De plus, dans les secteurs concernés par les risques d'inondation déterminés par l'Atlas des zones inondables de la petite Grosne et de ses affluents, les dispositifs d'assainissement individuels doivent tenir compte de cet aléa et les réseaux correspondant doivent être étanches avant rejet dans le milieu naturel.

Eaux pluviales :

Les eaux pluviales issues des constructions et des imperméabilisations qui leur sont liées ne sont pas systématiquement raccordables au réseau pluvial ou unitaire d'assainissement des espaces publics. En aucun cas, elles ne peuvent être déversées dans le réseau d'eaux usées.

Dans les secteurs non desservis en assainissement pluvial ou dont les collecteurs existants n'ont pas les capacités suffisantes, des mesures devront être prises pour limiter l'imperméabilisation des sols et pour assurer la maîtrise des débits et de l'écoulement des eaux pluviales ou de ruissellement. Les aménagements nécessaires visant à la limitation des débits évacués de la propriété sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

ARTICLE 1AUX.5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Pas de prescriptions particulières.

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

Les constructions doivent s'implanter à une distance au moins égale à :

- 15 mètres de l'axe de la RD89

Toutefois, une implantation différente de celle mentionnée ci-dessus peut être acceptée dans les cas suivants :

- L'extension de constructions déjà existantes ne respectant pas cette règle. Le recul minimum respecté sera alors celui du bâtiment existant.
- Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics de distribution de gaz, d'énergie électrique, d'alimentation en eau potable ou d'assainissement, de télécommunication et de télédiffusion
- La reconstruction à l'identique après sinistre sur l'emprise des fondations antérieures.
- Quand l'implantation des constructions existantes sur les propriétés voisines le justifie pour des raisons d'architecture ou de bonne intégration à l'ordonnance générale des constructions avoisinantes.

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

Si la parcelle voisine est en zone 1AUX, elles peuvent s'implanter sur les limites séparatives si les mesures indispensables pour éviter la propagation des incendies sont prises (murs coupe-fur). Dans le cas contraire, elles doivent s'implanter à une distance des limites séparatives au moins égale à 5 mètres.

Si la parcelle voisine n'est pas en zone 1AUX, elles doivent s'implanter à une distance des limites séparatives au moins égale à 10 mètres.

Toutefois, une implantation différente de celle mentionnée ci-dessus peut être acceptée dans les cas suivants :

- Les ouvrages techniques nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif
- La reconstruction à l'identique après sinistre sur l'emprise des fondations antérieures.
- L'extension de constructions déjà existantes ne respectant pas cette règle. Le recul minimum respecté sera alors celui du bâtiment existant.

De plus, il est exigé, sauf dans le cas d'extension de bâtiments existants, le long des rivières :

- un recul minimum de 20 mètres pour les bâtiments

De plus, il est exigé, sauf dans le cas d'extension de bâtiments existants, le long des autres cours d'eau, temporaires ou non, et des passages d'eau :

- un recul minimum de 10 mètres pour les bâtiments

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

Pas de prescriptions particulières.

ARTICLE 1AUX.9 - EMPRISE AU SOL

Pas de prescription.

ARTICLE 1AUX.10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions ne doit pas dépasser 7 mètres mesurés à partir du sol existant avant terrassement jusqu'à l'égout du toit.

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

ARTICLE 1AUX.11 - ASPECT EXTERIEUR

L'aspect d'ensemble et l'architecture des constructions, installations et de leurs dépendances doivent être en concordance avec le paysage bâti environnant et le caractère général du site.

La qualité de cette " intégration au site " suppose une bonne analyse des espaces qui environnent le bâti ou les aménagements projetés.

Dans ce sens, tout pastiche d'une architecture étrangère à la région est interdite. Par contre, cette recherche d'intégration n'exclut pas une architecture contemporaine.

Cette recherche de l'harmonie avec les paysages environnants se traduira particulièrement dans les éléments suivants :

- le traitement des façades : (volumétrie, épiderme, percements)
- la couverture : (volumétrie, épiderme, percements)

- l'accrochage au sol : (niveau d'implantation)
- les abords : clôtures, plantations, mouvements de terrains.

Implantation par rapport au terrain

Les remblais et talus éventuellement nécessaires devront être intégrés et conçus en fonction de la morphologie du terrain naturel.

Toitures

La pente des toitures sera au maximum de 35%. La couleur des enduits ou parements de façade devra rappeler celle des matériaux traditionnels de la région ou de l'environnement naturel. Elles seront conformes au nuancier déposé en Mairie.

De plus, les toitures végétalisées seront autorisées.

Aspect de façade

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts est interdit.

ARTICLE 1AUX.12 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules répondant aux besoins des constructions ou installations, doit être assuré, en dehors des voies publiques.

La surface des aires de stationnement, y compris la voirie de desserte du parc et les aires de manœuvre, sera calculée en fonction de la surface de plancher hors-œuvre nette ; elle sera au minimum de :

- * 1,5 places pour les constructions à usage d'habitation
- * hôtels et restaurants : 1 place de stationnement par chambre et 1 place de stationnement pour 10 m² de salle de restaurant
- * Pour les autres activités, des aires de stationnement suffisantes adaptées à l'opération devront être prévues.

ARTICLE 1AUX.13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS ESPACES BOISES CLASSES

Les parties de parcelles libres de toute occupation doivent être aménagées en espaces verts.

Les aires de stationnement à l'air libre doivent être plantées à raison d'un arbre pour deux emplacements, dans toute la mesure des possibilités techniques.

Le long des limites de la parcelle, il est exigé une bande végétalisée d'une profondeur minimum de 1,50 m.

SECTION 3 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 1AUX.14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.