

RÉPUBLIQUE FRANCAISE - DÉPARTEMENT DE COTE D'OR

## Plan Local D'Urbanisme de CREANCEY

### Révision Simplifiée n°1

#### *REGLEMENT*

Révision simplifiée du P.L.U. approuvée par Délibération du  
Conseil Municipal le 21 Décembre 2007



# SOMMAIRE

L'OBJET DE LA PRÉSENTE RÉVISION SIMPLIFIÉE EST DE TRADUIRE  
LA CRÉATION DU SECTEUR AUEA ET DE METTRE EN COHERENCE LA  
RÈGLEMENT DE LA ZAC ET CELUI DU PLU.



## ***CHAPITRE 3 : ZONE AUE***

### ***Caractère de la zone***

Il s'agit d'une zone composée de deux secteurs dont la vocation est l'accueil d'activités économiques. Un ensemble d'environ 35 hectares est destiné à l'extension du site d'activité économique de la Communauté des Communes de l'Auxois-Sud.

***Le secteur AUEa est l'espace couvert par le périmètre de ZAC.***

Un secteur AUEc est destiné à permettre la poursuite de l'activité carrière et l'extraction de matériaux correspondant.

Un secteur AUER est destiné au traitement des déchets par compostage.

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

### ***AUE 1 : Occupations et utilisations du sol interdites:***

Toutes occupations et utilisations du sol sont interdites, exceptées celles admises sous conditions particulières, mentionnées à l'article AUE2.

### ***AUE 2 : Occupations et utilisations du sol admises sous conditions particulières***

#### **Tous secteurs :**

- 2.1 Les équipements d'infrastructure et les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services et équipements d'intérêt public.
- 2.2 Toutes installations, occupations et utilisations du sol nécessaires à la prévention de risques naturels.
- 2.3 Sont soumis à autorisation :
  - les aires de stationnement ouvertes au public, et susceptibles de contenir au moins dix unités ;
  - les dépôts de véhicules susceptibles de contenir au moins dix unités ;
- 2.4 La création de logements d'habitation d'une surface inférieure à 85 mètres carrés liés strictement à l'activité du site (gardienage, conciergerie) et d'une construction attenante aux bâtiments d'activités.

2.5 L'édification et la transformation de clôtures sont soumises à déclaration préalable, sous réserve du respect des dispositions du paragraphe AUE11.4.

#### **Zone AUE et secteur AUEa:**

- 2.6 Les constructions à usage d'activité industriel, agricole, artisanal commercial, **tertiaire, environnemental, de loisirs** ou d'équipements publics, dès lors que se trouvent réunies les conditions d'ouverture à l'urbanisation suivantes :
- a. que le coût des équipements de viabilité nécessaires à l'opération soit à la charge des aménageurs ou des constructeurs ;
  - b. que les équipements de viabilité propres à chaque opération soient conçus dans la perspective d'une desserte cohérente de tout le secteur.
  - c. que les nuisances olfactives et sonores soient limitées au site et n'entrave pas la qualité résidentielle de la commune.

#### **Secteurs AUEc :**

- 2.7 Les constructions, installations et espaces de stockage liées aux activités d'extraction et de transformation de matériaux correspondant aux autorisations d'exploitation.

#### **Secteurs AUEr :**

- 2.7 Les constructions, installation, espaces de stockage et de traitement liées aux activités de compostage des déchets ménagers.

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

### ***AUE 3 : Accès et voirie***

3.1 Accès :

3.1.1 Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire n'obtienne un passage aménagé sur les fonds de ses voisins en application de l'article 682 du Code Civil, dont le texte est reproduit en annexe «Informations générales».

3.1.2 Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

#### ***En secteur AUEa uniquement***

**3.1.3 Aucun accès privatif ne pourra se faire à partir de la RD977bis et de la RN81.**

**3.1.4 Les accès privatifs devront être implantés à une distance minimale de 30 mètres par rapport à l'emprise des intersections de carrefours.**

**3.1.5 Aucun accès n'aura une largeur inférieure à 5 mètres.**

3.2 Voirie:

3.2.1 Les voies nouvelles publiques ou privées ouvertes à la circulation automobile doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ainsi qu'aux opérations qu'elles sont destinées à desservir. Elles doivent être conçues de manière à permettre l'approche des engins de lutte contre l'incendie.

**3.2.2 *La largeur de chaussée ne peut être inférieure à 6 mètres et l'emprise totale devra être d'au minimum 10 mètres.***

**En secteur AUEa uniquement**

3.2.3 *Les voiries devront être plantées par un alignement d'arbres comme exposé aux Orientations Particulières d'Aménagement.*

3.2.4 *Les voiries en impasse auront une longueur maximale de 150 mètres et devront offrir dans leur phase terminale une aire de retournement de minimum 10 mètres de diamètre.*

***AUE 4 : Desserte par les réseaux***

4.1 Eau potable : le branchement sur le réseau public d'eau potable est obligatoire pour toute construction nouvelle qui requiert une alimentation en eau.

**4.2 *Eaux usées : le branchement sur le réseau collectif d'assainissement est obligatoire.***

*En cas d'absence de celui-ci, le rejet des eaux usées autres que domestiques (industrielles, artisanales,...) devra se faire conformément aux prescriptions de l'article L331-10 du Code de la santé publique.*

4.3 L'évacuation des eaux usées , non traitées, dans les fossés, cours d'eau ou égouts d'eaux pluviales est interdite.

**4.4 *Eaux pluviales : les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales. Le branchement sur le réseau collecteur est obligatoire lorsque celui-ci existe.***

*L'écoulement des eaux pluviales sur les surfaces imperméables devra être organisé de manière à être recueilli immédiatement, avec bac de décantation et déshuileur avant raccord sur le réseau collecteur*

En l'absence d'un réseau collecteur des eaux pluviales, celles-ci doivent être restituées à la nappe sur le terrain d'opération, par l'intermédiaire d'un puits d'infiltration ou de tout autre dispositif adapté.

**4.5 Drains agricoles :** *Là où existent des drains agricoles, la continuité de leur écoulement sera assurée. En aucun cas, ils ne pourront être raccordés au réseau collectif d'assainissement. Ils pourront néanmoins, lorsque cela est techniquement possible, être branché au réseau collecteur des eaux pluviales.*

#### **AUE 5 : Caractéristiques des terrains**

Néant.

#### **AUE 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

**6.1 Les constructions doivent être implantées à un minimum de 6 mètres des voies et emprises publiques.**

**En secteur AUEa uniquement:**

**6.2 Les constructions devront s'implanter à 20 mètres minimum par rapport à l'emprise de l'A 6**

#### **AUE 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

*Les constructions doivent être implantées à un minimum de 5 mètres des limites séparatives.*

#### **AUE 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Seule la prise en compte des critères d'accessibilité des secours doit être garantie.

#### **AUE 9 : Emprise au sol**

L'emprise au sol des constructions de toute nature ne peut excéder 70 % de la superficie du terrain.

#### **AUE 10 : Hauteur maximale des constructions**

La hauteur en tout point le plus haut d'une construction est limitée à 13 mètres par rapport à la projection verticale de ce point sur le terrain naturel.

## **AUE 11: Aspect extérieur**

11.1.1 Bâtiments : les constructions, quelle que soit leur destination, doivent présenter un aspect compatible avec le caractère des lieux avoisinants, du site et des paysages.

Les façades latérales ou postérieures des constructions, les murs et pignons aveugles ainsi que les bâtiments secondaires doivent être traités avec le même soin que les façades principales et en harmonie avec elles.

### ***En secteur AUEa uniquement:***

***11.1.2 Les façades des constructions devront être de couleur gris ou gris anthracite ou en bois.***

***11.1.3 Les enseignes ne doivent pas constituer une appendice visuelle mais doivent être intégrées dans la façade conformément au Document d'orientations d'aménagement.***

### **11.2 Matériaux :**

Les matériaux ne présentant pas par eux-mêmes un aspect suffisant de finition, notamment les parpaings et briques creuses, doivent être enduits ou recouverts d'un revêtement approprié. Les revêtements de façade et les teintes des ravalements extérieurs seront choisis de manière à s'harmoniser avec le site et les constructions avoisinantes,

### **11.3 Toitures :**

11.3.1 Les matériaux de couverture à caractère précaire sont interdits. Ils doivent de plus présenter un aspect compatible avec le caractère des lieux avoisinants, du site et des paysages. Les toits plats sont autorisés.

### **11.4 Clôtures :**

#### ***Tous secteurs, hors secteurs AUEa :***

11.4.1 Elles doivent être de conception simple et s'harmoniser avec les constructions principales, tout en recherchant une unité d'aspect avec les clôtures des constructions et installations avoisinantes.

11.4.2 Les clôtures doivent être constituées de grilles, grillages ou palissades à claire-voie, surmontant ou non un mur-bahut d'une hauteur comprise entre 0,70 mètre et 1 mètre, l'ensemble ne devant pas excéder 1,50 mètre.

Cette hauteur peut néanmoins être dépassée si des considérations de sécurité l'exigent.

#### ***Secteurs AUER :***

11.4.3 Le pourtour de l'ensemble de la zone mobilisée devra faire l'objet d'une végétalisation d'au moins cinq mètres d'épaisseur sous forme de boisement de feuillus de même nature que les boisements environnant. Les clôtures ne pourront être installées qu'à l'intérieur de la ceinture de boisement sus-citée.

**En AUEa uniquement :**

11.4.4 Les clôtures doivent être constituées soit :

- d'une haie de feuillus caduques
- de grilles, grillages ou palissades à claire-voie, uniquement si ils doublent une haie
- les espaces donnant sur les voies et emprises publiques peuvent être laissés ouverts

11.4.5 La limite séparative avec l'A6 sera traitée sous forme de haie végétale à feuilles caduques, conformément au Document d'Orientations d'Aménagement. Cette haie sera éventuellement doublée d'une clôture ou d'un grillage, d'une hauteur inférieure à la haie et de 2,50 m maximum.

## **AUE 12 : Stationnement**

12.1 Lors de toute opération de construction, d'extension, de création de surfaces de plancher ou de changement d'affectation de locaux, il doit être réalisé en-dehors des voies publiques un nombre d'aires de stationnement correspondant aux besoins de ces opérations, selon les normes minimales figurant en annexes :

**En AUEa uniquement**

12.2 *Les normes applicables sont les suivantes :*

- *Immeubles à usage de bureaux, d'administration des secteurs privés ou publics, professions libérales :*  
*5 emplacements par 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher hors oeuvre nette (S.H.O.N.)*
- *Immeubles comportant des salles de réunion, de spectacle, de conférences, des lieux de cultes ou autres, tribunes sportives etc...*  
*2 emplacement pour 10 sièges*
- *Commerce, artisanat et divers de plus de 50 m<sup>2</sup> de vente :*  
*4 emplacements pour 50 m<sup>2</sup> de vente*
- *Etablissements industriels, ateliers et divers :*  
*3 emplacements pour 100 m<sup>2</sup> de surface hors oeuvre*
- *Etablissements hospitaliers et cliniques :*  
*5 emplacements pour 10 lits*
- *Etablissement d'enseignement :*
  - *établissement du premier degré, par classe : 1 emplacement*
  - *établissement du second degré, par classe : 2 emplacements*

*Ces établissements devront également comporter des aires de stationnement des bicyclettes, vélomoteurs et motocyclettes.*

*- Hôtels et restaurants :*

*8 emplacements pour 10 chambres et 4 emplacements pour 10 m<sup>2</sup> de restaurant.*

La norme applicable aux constructions ou établissements non prévus à cette liste est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables.

Pour chaque opération, la moitié au moins des emplacements nécessaires doivent être non clos aux heures d'ouverture et directement accessibles depuis la voie publique.

### ***AUE13 : Espaces libres et plantations***

- 13.1 Les espaces libres n'étant affectés ni à des aires de stockage, ni à des aires de manoeuvre ou de stationnement de véhicules, ni à des accès ou aménagements piétonniers doivent être traités en espaces verts.

**En AUEa uniquement**

- 13.2 *Les espaces non traités en stationnement ou en accès doivent représentés au minimum 15% de l'emprise foncière*
- 13.3 *Un arbre à haute tige devra être planté par are d'espaces laissés libres*
- 13.4 *L'arrière des parcelles donnant sur l'A6 devront être traitées de manière à créer un double alignement d'arbres, ou une succession de bosquets, conformément au Document d'orientations d'aménagement.*

*Cet alignement devra être aménagé sur une bande minimale de 10 mètres.*

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

### ***AUE 14 : Coefficient d'occupation du sol***

*Néant*

## **ANNEXES**

## **Normes minimales de stationnement**

Immeubles à usage d'habitation ou assimilés :

- 1 emplacement par studio ou logement de 1 pièce,
- 1,2 emplacements par logement de 2 à 3 pièces,
- 1,4 emplacements par logement de 4 et 5 pièces,
- 1,6 emplacements par logement de 6 pièces et plus.

Immeubles à usage de bureaux, d'administration des secteurs privés ou publics, professions libérales :

- 4 emplacements par 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher hors oeuvre nette (S.H.O.N.)

Immeubles comportant des salles de réunion, de spectacle, de conférences, des lieux de cultes ou autres, tribunes sportives etc...

- 1,5 emplacement pour 10 sièges

Commerces, artisanat et divers de plus de 50 m<sup>2</sup> de vente :

- 2 emplacements pour 50 m<sup>2</sup> de vente

Etablissements industriels, ateliers et divers :

- 3 emplacements pour 100 m<sup>2</sup> de surface hors oeuvre

Etablissements hospitaliers et cliniques :

- 5 emplacements pour 10 lits

Etablissement d'enseignement :

- établissement du premier degré, par classe : 1 emplacement
- établissement du second degré, par classe : 2 emplacements

Ces établissements devront également comporter des aires de stationnement des bicyclettes, vélosmoteurs et motocyclettes.

Hôtels et restaurants :

- 7 emplacements pour 10 chambres et 2 emplacements pour 10 m<sup>2</sup> de restaurant.

### **Remarques :**

La règle applicable aux constructions et installations non prévues ci-dessus sera celle auxquelles ces constructions et installations seront le plus directement assimilables. Les cas spécifiques feront l'objet d'un examen particulier.

En cas d'impossibilité technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur peut être tenu quitte de ses obligations lorsqu'il est fait application de l'article L421-3 du Code de l'Urbanisme (concession obtenue dans un parc public de stationnement ou versement d'une participation).

Le nombre de places est arrondi à l'unité inférieure si la décimale n'excède pas 0,5, à l'unité supérieure dans le cas contraire.

