

Département de Côte d'Or

# Commune DE BARGES

# PLAN LOCAL D'URBANISME

## REVISION SIMPLIFIEE N°1

## REGLEMENT ZONE AUE PIECE N° 4a1

PLU approuvé par D.C.M. du 06-02-2004
---------------------------------------

Révision simplifiée approuvée par D.C.M. du
---------------------------------------------

Vu pour être annexé à la délibération du conseil municipal en date du

Approuvant la révision simplifiée n°1 du P.O.S.

A Barges le :

Le Maire



**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

# Chapitre 3: zone AUE

## Caractère de la zone

Il s'agit d'une zone naturelle destinée à être urbanisée.

Cette zone est destinée à accueillir des activités économiques à vocation essentiellement artisanale ainsi que les activités agricoles hors élevage.

Elle comprend :

Un secteur AUEa à vocation d'activités de faibles emprises.

L'aménagement de la zone devra être réalisé en compatibilité avec les orientations d'aménagement prévues dans le cadre du PLU.

## Section 1 – Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

### **AUE1 : Occupations et utilisations du sol sont interdites :**

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

Les aménagements de loisirs (piscine, terrain de tennis, terrain de sport, abris de jardin...) liée à une construction d'habitation.

### **AUE2 : Occupations et utilisations du sol admises sous conditions particulières :**

2.1 Les constructions à usage d'activités économiques, 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.

2.2 Les équipements d'infrastructure et les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services et équipements d'intérêt public.

2.3 Les constructions à usage d'habitation seulement si elles respectent l'ensemble des conditions ci-après :

- elles doivent être directement liées et nécessaires à l'activité qui sera installée sur le lot
- 1 seul logement d'habitation par unité foncière sera autorisé
- la S.H.O.N. destinée à l'habitation ne devra pas dépasser 30% de la S.H.O.N. totale construite sur le terrain,
- le permis de construire des surfaces destinées à l'habitation devra, soit être postérieur à l'achèvement de la construction destinée à l'activité, soit faire partie de la même demande
- La SHON maximale autorisée pour l'habitation est de 120 m<sup>2</sup> par terrain
- La construction à usage d'habitation doit obligatoirement être intégrée à la construction à usage d'activités.

2.4 Toutes installations, occupations et utilisations du sol nécessaires à la prévention de risques naturels.

2.5 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 ;

2.6 l'édification et la transformation de clôtures autres que celles à usage agricole sont soumises à déclaration préalable, sous réserve du respect des dispositions du paragraphe AUE11.4.

## **Section 2 – Conditions de l'occupation du sol**

### **AUE3 : 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. Voirie :

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.

En aucun cas, leur largeur de chaussée ne peut être inférieure à 4 mètres.

### **AUE4 : 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 : en l'absence de réseau collectif d'assainissement, les dispositions applicables sont celles de la réglementation nationale en vigueur.

4.3. Eaux pluviales : les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

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.

### **AUE5 : Caractéristiques des terrains**

Néant.

### **AUE6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

Les constructions doivent être implantées à une distance au moins égale à 4 mètres de l'alignement des voies.

#### **AUE7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

Néant

#### **AUE8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Néant

#### **AUE9 : Emprise au sol**

Néant

#### **AUE10 : Hauteur maximale des constructions**

10.1 La hauteur en tout point de la construction est limitée à 14 mètres par rapport à la projection verticale de ce point sur le terrain naturel.

Cette hauteur peut être dépassée pour des ouvrages techniques de faible emprise reconnus indispensables, tels que des antennes ou des cheminées...

Il est précisé que les enseignes ou panneaux publicitaires ne peuvent être reconnus comme tels.

Sur le secteur AUEa, la hauteur des construction est limitée à 6 mètres au faîtage.

#### **AUE11 : Aspect extérieur**

11.1 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.

##### 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 :

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

##### 11.4 Clôtures :

11.4.1 Elles doivent être de conception simple et s'harmoniser avec les constructions principales, toute recherchant une unité d'aspect avec les clôtures des habitations 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 et 1 mètre, l'ensemble ne devant pas excéder 1.50 mètres.

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

#### **AUE12 : 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 annexe.

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 et directement accessibles depuis la voie publique.

12.2 Les besoins en stationnement étant essentiellement fonction du caractère des établissements, les normes minimales figurant en annexes peuvent être adaptées pour tenir compte de la nature et de la situation de la construction, ou d'une polyvalence éventuelle d'utilisation des aires.

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

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

Un aménagement paysager est obligatoire sur les limites séparatives de la zone dans un objectif d'intégration paysagère des futures constructions, conformément aux prescriptions des orientations d'aménagement.

### **Section 3 – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

#### **AUE14 : Coefficient d'Occupation des Sols**

Néant.