

## ZONE AUY

### **CARACTERE DE LA ZONE**

Il s'agit d'une zone qui cerne des terrains encore non équipés, ouverts à l'urbanisation et constructibles au fur et à mesure de la réalisation des équipements de desserte, sous la forme d'opérations d'une taille minimale, destinée aux activités industrielles, artisanales ou commerciales.

Elle comprend un ensemble de fonciers constituant une vaste unité en façade de la **RD137**. Une étude paysagère répondant à l'article L111.1.4 du code de l'Urbanisme a permis de définir un parti d'aménagement tenant compte de la proximité de la **RD137** et qui se traduit par des prescriptions spécifiques intégrées au règlement de la zone AUY.

L'urbanisation de tout ou partie de cette zone ne pourra être autorisée qu'à l'occasion de la réalisation d'opérations de constructions compatibles avec un aménagement d'ensemble cohérent, tant sur le plan de la qualité de la composition urbaine que sur celui de son articulation avec le tissu urbain existant.

Le conseil municipal s'il opte pour le régime d'une participation financière, liée au secteur d'aménagement et exclusif de la TLE; déterminera la nature, le coût ainsi que le délai maximal prévu pour la réalisation des équipements publics de desserte. Il fixera la part des dépenses correspondantes à charge des constructeurs et les critères de répartition entre les différentes catégories de constructions.

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

#### **ARTICLE AUY 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites :

- Tous les modes d'occupation et d'utilisation du sol autres que ceux mentionnés en AUY 2 et notamment :
  - Les dépôts de ferrailles, de vieux véhicules et les installations d'élimination de déchets,
  - Les terrains de camping et stationnement de caravanes ainsi que le stationnement isolé en dehors d'un terrain aménagé,
  - L'ouverture de carrière et de gravière.

## **ARTICLE AUY 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES**

Les opérations et constructions suivantes sont autorisés sous réserves de ne pas compromettre l'urbanisation future de la zone, notamment dans le cas où le terrain fait partie d'un ensemble plus vaste, le projet s'y rapportant doit obligatoirement faire état d'un projet d'ensemble :

- Les constructions à usage industriel, de commerce ou d'artisanat, d'entrepôts commerciaux, de bureaux et services,
- Les lotissements à usage d'activité,
- La reconstruction à l'identique des locaux d'usage d'habitation après sinistre,
- L'extension ou la transformation des locaux existants à usage d'habitation, à condition que la surface de plancher hors œuvre nette totale ne dépasse pas 250 m<sup>2</sup> et ne représente pas plus du double de la S.H.O.N. existante,
- Les installations classées soumises à autorisation ou à déclaration,
- Les habitations des personnes dont la présence permanente est indispensable pour assurer la direction, la surveillance ou le gardiennage des établissements et services à la condition qu'elles soient intégrées ou accolées au volume des bâtiments à usage industriel, commercial ou artisanal,
- Les bâtiments et ouvrages techniques à usage collectif ou public,
- **Les installations, aménagements et travaux suivants et désignés aux articles R.421-9 à R.421-13, R.421-17 et R.421-23 à R.421-25 :**
  - Aires de stationnement,
  - Dépôts de véhicules,
  - Affouillements et exhaussements du sol,

## **SECTION II - CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL**

### **ARTICLE AUY 3 – CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES VOIES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC**

Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire les exigences de la sécurité de la défense contre l'incendie, de la protection civile et de la visibilité.

Les accès doivent respecter le libre écoulement des eaux de la voie publique, notamment s'il y a déjà un fossé le long de cette voie ou si celle-ci est en remblai. À cet effet, le propriétaire de la parcelle concernée doit canaliser à ses frais, avec une buse de diamètre et de résistance conforme aux indications qui lui seront données par les services techniques responsables.

Les accès directs sur la route nationale **RD137** sont interdits.

Les accès à la voie publique devront être, autant que faire se peut, regroupés de manière à constituer un ordonnancement facilitant la lisibilité et la sécurité sur la voie publique.

Dans le cas où les voies communes créées seront ultérieurement incluses dans la voirie publique, elles doivent répondre aux conditions suivantes :

- Emprise minimale : 12 m et largeur minimale de chaussée : 6 m,
- Voies équipées de circulation piétons,

Dans le cas où les voies communes créées ne seront jamais incluses dans la voirie publique, elles doivent répondre aux conditions suivantes :

- Emprise minimale : 6 m et largeur minimale de chaussée : 3,5 m,
- Voies équipées de circulation piétons,

Les voies en impasse devront être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour.

## **ARTICLE AUY 4 – CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RESEAUX D'EAU, D'ÉLECTRICITÉ ET D'ASSAINISSEMENT**

### **Eau potable**

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par une conduite de capacité suffisante et équipée d'un dispositif anti-retour dans les conditions fixées par la réglementation en vigueur.

### **Électricité - Téléphone - radiodiffusion - Télévision**

La création, l'extension et les renforcements des réseaux électriques, téléphoniques, de radiodiffusion ou télévision devront être réalisés de façon systématique en souterrain en zones AUY.

Par ailleurs, les services gestionnaires des réseaux de Radiodiffusion et Télévision devront grouper leurs installations d'émission-réception sur des supports communs toutes les fois que cette disposition s'avérera techniquement possible.

Les ouvrages annexes (transformateur, poste de refoulement,...) doivent être rendu invisibles des emprises publiques.

### **Assainissement - eaux usées**

Toute construction à usage d'habitation, ou d'activité générant des eaux usées, devra obligatoirement être raccordée au réseau public d'assainissement.

En l'absence de réseau public eaux usées ou en cas de raccordement impossible à ce réseau, l'installation de dispositifs d'assainissement autonome pourra être autorisée sous la condition qu'ils soient conformes aux règles techniques définies par la réglementation et, en particulier, si la nature du sol et la surface du terrain le permettent.

À la demande d'autorisation d'occuper le sol, sera obligatoirement jointe la demande d'installation du dispositif d'assainissement individuel (voir la note d'information annexée à la pièce n°5.1 du dossier).

Dans le cas d'absence de réseau public, le niveau altimétrique du point de rejet des eaux usées des bâtiments et installations projetés devra permettre le raccordement ultérieur au réseau public dès que celui-ci sera réalisé. Il est précisé que ce raccordement sera rendu obligatoire.

Le rejet des eaux usées industrielles et de certaines eaux résiduaires dans le réseau public d'assainissement est subordonné à un prétraitement respectant la réglementation sanitaire en vigueur, et à une autorisation de déversement.

L'évacuation des eaux usées et matières usées est interdite dans les fossés, cours d'eaux et réseaux d'eau pluviales, dans le cadre du raccordement au réseau d'assainissement collectif.

En matière d'assainissement non collectif, il est autorisé :

- Dans les cours d'eaux pérenne (pour toute nouvelle construction),
- Dans les fossés et réseaux pluviaux (pour tout projet de réhabilitation).

### **Eaux pluviales**

Chaque propriétaire a l'obligation de réaliser, à sa charge, la collecte et l'évacuation maximales des eaux pluviales résultant du ruissellement sur les surfaces aménagées de terrain.

Le propriétaire veillera à ce que le ruissellement en dehors de son unité foncière ne soit pas aggravé par les constructions réalisées.

Le rejet sera effectué dans le réseau public d'eaux pluviales s'il existe, ou, dans le cas contraire, vers l'exutoire naturel le plus proche.

Au besoin, et si les débits de ruissellement s'avéraient supérieurs à un seuil fixé de 3l./s./ha, le propriétaire se tiendrait obligé de mettre en place des dispositifs de retenue ou d'absorption appropriés (bassin de régulation, puisards, drains.....).

Le rejet de ces eaux pluviales est strictement interdit dans le réseau d'eaux usées.

### **ARTICLE AUY 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES, SI DISPOSITIF D'ASSAINISSEMENT NON COLLECTIF**

En l'absence de réseau collectif d'assainissement, les caractéristiques des terrains doivent satisfaire aux dispositions de la réglementation en vigueur et permettre la mise en place d'une installation individuelle d'assainissement correspondante à l'activité développée et conforme au schéma général d'assainissement.

### **ARTICLE AUY 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Les constructions doivent être implantées à une distance minimale de :

- 25 mètres de l'axe de la **RD 137**, avec un recul minimum de 10 mètres de la limite parcellaire
- 15 m de l'alignement des autres voies.

Toutefois, il doit être maintenu une zone non aéadicandi de 25 mètres depuis l'axe de la voie desservant la parcelle.

Pour les parcelles d'angle de voies publiques ne comportant pas d'accès, un recul de 15 mètres depuis la voie publique est imposé.

Les équipements d'infrastructure peuvent être autorisés à s'implanter différemment suivant leur nature et leur destination.

Une implantation différente peut toutefois être acceptée ou imposée :

- Pour l'extension mesurée de construction existante dont l'implantation n'est pas conforme aux règles énoncées ci-dessus, si elle est justifiée par des considérations techniques, esthétiques ou de sécurité, et à condition de ne pas aggraver la non-conformité.
- Pour les bâtiments et ouvrages nécessaires au bon fonctionnement des services publics, sous réserve d'en démontrer par note technique la nécessité. Cette note exposera également l'impact du projet sur l'environnement.

### **ARTICLE AUY 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Les constructions seront implantées à une distance au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction, mesurée depuis le sol naturel avant travaux, au droit de la limite correspondante, sans que cette distance puisse être inférieure à 5 mètres.

Les constructions annexes devront être incorporées ou accolées à la construction principale.

Toutefois, en cas d'impossibilité démontrée et dans le cas d'annexes supplémentaires ou non à construire postérieurement à l'existence d'un bâtiment principal, des annexes séparées sont tolérées à condition que leur hauteur n'excède pas 3,50 mètres à l'égoût des toitures et qu'elles soient édifiées sur l'une des limites séparatives ou à une distance au moins égale de 5 mètres.

Dans le cas d'une extension, l'implantation ne devra pas aggraver la non-conformité à ces règles.

De même, l'extension des habitations construites antérieurement à l'entrée en vigueur du P.O.S. seront tolérées en limite séparative à condition que leur hauteur n'excède pas 3,50 mètres.

Aucune construction ne sera autorisée à moins de 20 mètres des berges des cours d'eau et des ruisseaux.

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

Deux constructions non accolées devront être implantées à une distance l'une de l'autre au moins égale à 4 mètres.

### **ARTICLE AUY 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

Il n'est pas fixé d'emprise au sol.

### **ARTICLE NAY 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur des constructions à usage d'habitation ne pourra excéder 7 mètres à l'égout des toitures.

La hauteur des constructions à autre usage ne pourra excéder :

- 4,00 mètres à l'égout du toit dans une bande de 10 mètres au-delà de la zone non aedicandi ,
- 10,00 mètres au faîteau au-delà.

Toutefois, un dépassement de cette hauteur maximale pourra être admis pour certaines parties de bâtiment à caractère fonctionnel (silos, tours techniques, cheminées etc....).

De même, dans le cas de la réalisation de bureaux dans la première zone constructible, l'édification en R+1 pourra être autorisée si les besoins du programme de construction le nécessite.

### **ARTICLE AUY 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENTS DE LEURS ABORDS**

Conformément aux dispositions de l'Article R.111.21, le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions et installations, par leur situation, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, 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.

#### **Adaptation au terrain**

Le choix de l'implantation et la distribution des volumes seront étudiés pour que les terrassements liés à la construction, les accès ainsi que les dégagements ne conduisent pas à un bouleversement du terrain naturel et des plantations existantes.

#### **Composition-conception**

Le parti architectural devra résulter d'une étude soignée des caractéristiques de l'environnement immédiat : bâti existant, paysage, afin d'en respecter le caractère.

Les constructions devront présenter une simplicité de volume ainsi qu'une unité d'aspect et de matériaux, en harmonie avec l'architecture locale.

Les constructions à usage industriel, commercial ou artisanal ainsi que les entrepôts commerciaux pourront être réalisés avec des matériaux de couverture différents de la tuile dès lors que leur aspect n'est pas de nature à nuire au caractère du site environnant.

Il en est de même des façades pour lesquelles l'emploi d'autres matériaux (bardages métalliques par exemple) pourra être admis.

D'une manière générale, toute construction, installation, aménagement peut-être refusé ou soumis à modification dans les conditions prévues aux articles R.111.14.2. et R.111.21. du Code de l'Urbanisme, si l'aspect extérieur porte préjudice au site environnant pour des raisons de qualité architecturale, d'implantation, de non intégration ou de non adaptation au sol.

Des dispositions autres sont autorisées pour les constructions utilisant des « énergies renouvelables ».

### **Aspect des constructions**

L'aspect extérieur des constructions devra être conçu dans un souci d'intégration et d'harmonie avec le paysage existant.

L'usage de matériaux traditionnels ou moderne devra être motivé par la conception architecturale générale de la construction.

Les enseignes lumineuses de type « néon » sont interdites, les éclairage doux de façade sont autorisés.

Des dispositions autres sont autorisées pour les constructions utilisant des « énergies renouvelables ».

### **Annexes**

les bâtiments annexes aux habitations tels que garages, remises, abris de jardin seront traités avec les mêmes matériaux que ceux utilisés pour la construction principale.

### **Clôtures :**

La construction d'une clôture est soumise à autorisation conformément aux dispositions de l'article L.441.2 du Code de l'Urbanisme (à l'exception des clôtures liées à l'activité agricole, pastorale ou forestière).

Les clôtures devront répondre aux conditions suivantes :

Elles devront être constituées au minimum de haies vives sur les limites parcellaires donnant sur la voie publique et sur la limite de fond de la parcelle.

Les haies vives pourront, si nécessaire, être doublé de grilles ou de grillage avec ou sans mur bahut.

L'autorisation de clôture pourra être assortie de prescriptions particulières ou refusée dès lors que celle-ci :

- Est située à l'intersection de voies ou dans une courbe pour des motifs de sécurité routière (visibilité).
- Est de nature à porter atteinte à l'environnement par son architecture ou les matériaux qui la composent.

Sur voie publique, l'implantation d'une clôture devra respecter l'alignement de la voie, lequel est à solliciter par le pétitionnaire auprès du service gestionnaire :

- Mairie dans le cas d'une voie communale,
- Subdivision de l'Equipement dans le cas d'une voie Départementale ou Nationale.

En outre, elle devra respecter une unité d'aspect et de hauteur avec les clôtures voisines situées dans le même alignement de la voie.

Les grillages et les portails seront traités le plus discrètement possible. Un recul de 5 mètres des portails depuis la voie publique est exigé de manière à sécuriser l'accès à la voie publique. Dans le cadre d'une opération groupée (lotissement par exemple) les clôtures devront faire l'objet d'une étude globale, préalable à leur réalisation, qu'elle soit immédiate ou différée.

### **ARTICLE AUY 12 - OBLIGATIONS EN MATIÈRE D'AIRES DE STATIONNEMENT**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques.

Il est exigé au minimum :

- 2 places de stationnement par logement pour les constructions à usage d'habitation,
- 1 place de stationnement pour 20 m<sup>2</sup> de surface hors œuvre de bureaux,
- 1 place de stationnement pour 50 m<sup>2</sup> de surface hors œuvre d'usage industriel et de maintenance,
- 1 place de stationnement pour 150 m<sup>2</sup> de surface hors œuvre d'usage d'entrepôt et d'exposition.
- Pour les commerces : une fois et demi la SHON du bâtiment affectée au commerce devra être aménagé en stationnement

Une note spécifique devra être obligatoirement jointe à la demande de permis de construire faisant apparaître le fonctionnement de l'établissement, au titre des circulations, manœuvre et stationnement des véhicules légers et des véhicules utilitaires.

### **ARTICLE AUY 13 – OBLIGATIONS EN MATIÈRE D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE PLANTATIONS**

D'une manière générale, les plantations existantes seront maintenues et les surfaces libres de toute construction ainsi que les délaissés des aires de stationnement doivent être paysagées et plantées. On compte un arbre de haute ou moyenne tige choisi parmi les essences locales tous les 100 m<sup>2</sup>.

Il pourra être planté d'une manière privilégiée des essences locales notamment :

- arbres : Chêne pédonculé en quantité, Châtaignier, Robinier faux-acacia, Charme commun, Frêne commun, Aulne glutineux, Tremble, Saule blanc et marsault, Peuplier, Bouleau blanc, Pin maritime.
- arbustes : Cornouiller sanguin, Noisetier, Prunellier, Sureau commun, Aubépine, Églantier, Houx, Petit houx, Genêt à balais, Ajonc commun.

Le traitement des limites parcellaires répondra aux spécifications précisées dans l'article AUY11 – clôtures.

Des écrans végétaux à feuillage persistant seront imposés pour masquer notamment les dépôts de matériaux ainsi que la bordure la plus visible des aires de stationnement.

Les aires de stationnement seront plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 6 emplacements.

### **SECTION III - POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

#### **ARTICLE AUY 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)**

Il est fixé un coefficient d'occupation des sols de 0,20 pour les constructions à usage d'habitation.

Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation des sols pour les constructions à autre usage.