

DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE 1AUY

(zone destinée à être ouverte à l'urbanisation sous la forme d'une opération d'aménagement d'ensemble)

RAPPELS :

1. les démolitions sont soumises au permis de démolir, là où s'applique l'article L.123-1 7 du Code de l'Urbanisme,
2. les défrichements sont soumis à autorisation,
3. les clôtures sont soumises à déclaration.

Article 1AUY 1

Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les constructions agricoles,
- le stationnement de caravanes,
- l'aménagement de terrains pour le camping,
- les habitations légères de loisirs,
- les parcs d'attraction et de loisirs,
- les abris légers pour le bétail,
- les aires de jeux et de sports ouvertes au public,
- les carrières et décharges.

Article 1AUY 2

Occupations et utilisations du sol admises sous condition

Sont admis, dans la mesure où ils respectent les conditions suivantes :

- les constructions à usage d'habitation, à condition que celles-ci soient exclusivement destinées aux personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance, la sécurité ou l'entretien des constructions ou installations autorisées.
- les dépôts de véhicules, sous réserve d'être masqués par des écrans végétaux,
- les affouillements et exhaussements de sol, dans la mesure où ils sont nécessaires à la construction de bâtiments et installations autorisés,
- après la destruction d'un bâtiment par sinistre, la reconstruction est admise sur un même terrain

d'un bâtiment d'une même destination, d'une surface de plancher développé hors oeuvre correspondant à celle du bâtiment détruit, dans la mesure où ce dernier n'avait pas été édifié illégalement (pour toute construction édifiée après la loi du 15 juin 1943, qui a donné au permis de construire son caractère obligatoire sur l'ensemble du territoire, quelle que soit l'importance de la commune, aussi bien dans le cadre de projets d'ensemble que pour les constructions isolées). Un permis de construire devra être déposé dans un délai de 2 ans suivant le sinistre.

Article 1AUY 3

Accès et voirie

1. Accès

Tout accès nouveau à la RN 66 est interdit.

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil.

Les accès sur les voies publiques doivent être aménagés en fonction de l'importance du trafic des dites voies de façon à éviter toute difficulté et tout danger pour la circulation générale. Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celles de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Les caractéristiques des accès doivent permettre la défense contre l'incendie, la protection civile, le brancardage, le déménagement, l'emménagement, la collecte des ordures ménagères, etc...

2. Voirie

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les voies en impasse de longueur supérieure à 35 mètres doivent permettre le demi-tour des véhicules, y compris véhicules de secours, incendie, collecte des ordures ménagères, etc...

Les carrefours doivent être aménagés de manière à permettre l'évolution des véhicules lourds avec remorques.

Desserte par les réseaux

1. Alimentation en eau potable

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

2. Assainissement

- **Eaux usées :**

Toute construction ou installation doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau d'assainissement collectif en respectant ses caractéristiques. L'évacuation directe des eaux ménagères et des effluents non traités dans les milieux naturels, fossés, cours d'eau ou égouts pluviaux est interdite.

Les installations nouvelles doivent être conçues en système séparatif de manière à pouvoir être raccordées au réseau séparatif existant ou futur, aux frais du constructeur.

Il est conseillé de recourir, lorsque c'est possible, à des techniques d'assainissement alternatives afin de ne pas surcharger les réseaux existants.

- **Eaux pluviales :**

Tout aménagement réalisé sur un terrain ne doit jamais faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

Le pétitionnaire doit réaliser les dispositifs appropriés permettant l'évacuation et la gestion des eaux pluviales sur son terrain. Il pourra les canaliser vers le réseau public, unitaire ou séparatif, si celui-ci existe à proximité. Dans ce cas, les rejets devront respecter les débits de fuite correspondant aux capacités des réseaux en place.

En cas de nécessité de dépollution des eaux pluviales, celles-ci devront faire l'objet d'un pré-traitement avant d'être rejetées dans le milieu naturel ou dans le réseau public.

Dans la mesure du possible, des dispositifs d'assainissement alternatifs seront privilégiés pour la gestion des eaux pluviales (noues, bassin de rétention, etc.)

- **Eaux résiduaires :**

Sans préjudice à la réglementation applicable aux établissements classés, l'évacuation des eaux résiduaires industrielles est soumise aux prescriptions de qualité définies par la réglementation en vigueur.

3. Electricité, téléphone, câble

Lorsque les réseaux électriques, téléphoniques ou de télédistribution sont enterrés, les raccordements aux constructions le seront également.

Article 1AUY 5

■ Caractéristiques des terrains

Pas de prescription

Article 1AUY 6

■ Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

1- Sauf mention contraire portée aux documents graphiques, l'implantation des constructions et installations est autorisée :

- * à l'alignement des voies publiques,
- * en retrait par rapport à cet alignement et, dans ce cas, elle devra respecter un recul minimum de **4 m.** par rapport aux limites des emprises publiques et des voies existantes, à modifier ou à créer.

Toutefois, la modification ou l'extension d'une construction existante pourra se faire jusqu'à la limite actuelle de la construction.

2- Cette règle ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, qui pourront être édifiées en limite ou en recul par rapport à l'alignement.

Article 1AUY 7

■ Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

1- Les constructions sont autorisées :

- * sur les limites séparatives
- * en retrait de ces limites et, dans ce cas, la distance comptée horizontalement de tout point de la façade du bâtiment au point le plus proche de ces limites doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points avec un minimum de **4 m.**

Toutefois, lorsque l'égout de toiture des constructions est situé sur la limite séparative, la toiture devra s'inscrire dans un gabarit de pente inférieure à 45° au dessus du plan horizontal dont le point de départ sera l'égout de toiture.

2- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif peuvent

être édifiées en limite ou en recul par rapport aux limites parcellaires, sans qu'une distance minimale par rapport à ces limites ne leur soit imposée.

3- Les constructions et installations seront positionnées sur leur parcelle de manière à présenter un impact minimum sur les vues protégées indiquées aux documents graphiques.

Distance par rapport aux lisières de forêts : la distance de recul des constructions par rapport aux limites de parcelles forestières relevant du régime forestier ou non et des espaces boisés classés est préconisé à 30 mètres. Toute distance inférieure est source de nuisance pour les habitations voire de risque en cas d'évènement climatique majeur.

Article 1AUY 8



Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Pas de prescription

Article 1AUY 9



Emprise au sol

L'emprise au sol des constructions correspond à leur projection verticale au sol, exception faite des débords de toiture, des balcons, oriels, et des parties de construction dont la hauteur ne dépasse pas 0.60 m au dessus du sol naturel avant travaux.

La valeur maximale du coefficient d'emprise au sol applicable à la zone est de 0.5

Article 1AUY 10



Hauteur maximale des constructions

Pas de prescription

Article 1AUY 11



Aspect extérieur des constructions

1 - Aspect général :

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier 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.

Les constructions doivent être traitées de façon simple et fonctionnelle. Les imitations de matériaux sont interdites. L'ensemble des couleurs de la construction respectera le nuancier de la Commune.

2 - Clôtures :

Les clôtures à proximité des accès aux établissements industriels et des carrefours des voies ouvertes à la circulation publique doivent être établies de telle sorte qu'elles ne créent pas une gêne pour la circulation publique, notamment en diminuant la visibilité aux sorties de bâtiments. A cet effet, les clôtures constituées d'un mur devront respecter une hauteur de murette limitée à 0,40 m qui devra être surmontée d'un dispositif à claire voie.

La hauteur totale des clôtures ne doit pas dépasser 3 m. En bordure de propriétés riveraines, les murs pleins peuvent être autorisés en vue de réduire les nuisances créées par les activités industrielles.

3 – Impact visuel :

- Les installations techniques et dépôts visibles depuis les voies publiques et les limites séparatives doivent être plantées d'arbres à feuilles persistantes formant écran, de manière à les cacher.
- Les enseignes devront respecter la réglementation en vigueur dans la commune.
- Les panneaux solaires sont autorisés en orientation Sud-Est, Sud, Sud-Ouest ou Ouest, à condition que leur impact visuel soit modéré depuis les voies principales ouvertes au public.

Article 1AUY 12

Stationnement des véhicules

1. Pour les bâtiments à caractère **industriel**, **artisanal** ou **commercial**, sur chaque parcelle, des surfaces suffisantes doivent être réservées :
 - pour l'évolution, le chargement, le déchargement et le stationnement de la totalité des véhicules de livraison et de service,
 - pour le stationnement des véhicules du personnel et des visiteurs.
2. Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies et emprises publiques sur des emplacements aménagés.

Article 1AUY 13

Espaces libres et plantations

1. Les surfaces libres de toute construction doivent être aménagées et convenablement entretenues. Une superficie minimum de **25 %** du terrain doit être aménagée en espaces verts comportant des arbres de haute tige.
2. Des plantations formant écrans seront aménagés autour des aires de stationnement de plus de 1 000 m², des aires de stockages de matériaux et des aires de dépôts de véhicules. Lorsque la surface de ces aires excède 2 000 m², elles seront divisées par des rangées d'arbres ou des haies vives.

Article 1AUY 14

Possibilités maximales d'occupation du sol

Pas de prescription