

## ZONE 1AUY

### CARACTERISTIQUES DE LA ZONE

Cette zone recouvre des terrains à caractère naturel ou agricole, destinés à être ouverts à l'urbanisation à vocation d'activités artisanales, commerciales, de bureaux et hôtelières.

Les unités de la zone suffisamment équipées à leur périphérie immédiate pourront être urbanisées à court terme :

- sous forme d'opération d'ensemble, au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement (pièce n°3 du PLU),
- en une ou plusieurs tranches selon les modalités de déblocage définies par le règlement (Cf. article 1AU2) et par le rapport de présentation.

L'urbanisation de ce secteur est admise dans le cadre d'opérations d'aménagement ou de construction d'initiative publique ou privée.

### RAPPELS

Types d'occupation ou d'utilisation du sol soumis à autorisation ou à déclaration en raison de la mise en application du PLU

**a) L'édification de clôtures est soumise à déclaration préalable, conformément aux dispositions de l'article R 421-12 du code de l'urbanisme.**

b) Les installations, aménagements et travaux désignés aux articles R.421-9 à R.421-13, R.421-17 et R.421-23 à R.421-25 du code de l'urbanisme sont soumis à déclaration préalable.

c) Les démolitions sont soumises à autorisation, conformément aux articles L.421-3 du code de l'urbanisme.

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

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- a) Les constructions à usage industriel, agricole, d'habitat, forestier et d'équipements collectifs.
- b) Les terrains de camping et de caravaning.
- c) Le stationnement isolé des caravanes en dehors des hivernages.
- d) L'ouverture et l'exploitation de carrières et gravières.
- e) Les autres occupations et utilisations du sol suivantes :
  - les dépôts de véhicules hors d'usage,
  - les dépôts de matériaux,
  - les parcs d'attraction ouverts au public.

### ARTICLE 1AUY 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

a) Opérations ne faisant pas l'objet d'une organisation d'ensemble :

Sous réserve de ne pas compromettre la réalisation de l'ensemble du secteur, sont admises les constructions à usage :

- de constructions et installations liées et nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,
- de clôture et de mur de soutènement.

b) Opérations faisant l'objet d'une organisation d'ensemble :

Sont admises les constructions à condition que :

- les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate de chaque unité de la zone aient une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de la dite unité,
- les constructions soient réalisées dans le cadre d'opérations d'aménagement s'inscrivant dans le schéma d'organisation d'ensemble cohérent issu de l'orientation d'aménagement et de programmation (voir les « Orientations d'Aménagement et de programmation » et le « rapport de présentation » du Plan Local d'Urbanisme).
- les opérations portent sur une surface minimum de 5000 m<sup>2</sup> ou sur l'ensemble de la zone lorsque la surface restante est inférieure à 5000 m<sup>2</sup>.

**Dans le secteur d'application de l'article L.151-41 5° du code de l'urbanisme**, dans l'attente d'un projet d'aménagement d'ensemble, le seuil maximum de construction autorisé est porté à 30 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

### **ARTICLE 1AUY 3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC**

#### **ACCES**

##### Définition

L'accès correspond à la portion d'un terrain donnant directement sur la voie de desserte et permettant aux véhicules de pénétrer sur le terrain d'assiette de la construction. Sont ainsi considérés comme un accès :

- Les portes de garages, les portails de clôtures, les porches d'entrée.
- Les bandes d'accès ou les servitudes de passage desservant un terrain enclavé.

##### Règle

a) Les constructions et installations autorisées doivent avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par passage aménagé sur les fonds voisins, éventuellement obtenu dans les conditions fixées par l'article 682 du Code Civil.

b) Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile (voie d'au moins 5,50 m de largeur ne comportant ni virage de rayon inférieur à 11 m, ni passage sous porche de hauteur inférieure à 4 m) intégrant une aire de retournement en partie finale.

c) Le nombre des accès sur la voie est limité à un accès lorsque :

- le terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès doit être établi sur la voie présentant le moins de gêne pour la circulation.
- Le terrain est situé à l'angle de deux voies, l'accès est impérativement situé dans la partie la plus éloignée de l'angle.

d) La conception des accès devra maintenir la continuité des fossés ou des dispositifs de collecte des eaux de ruissellement de la voie sur laquelle ils débouchent.

#### **VOIRIE**

##### Définition

Sont considérées comme voie les voies publiques ou privées qui assurent la desserte automobile du terrain d'assiette du projet.

##### Règle

- Voies destinées à être ultérieurement incluses dans la voirie publique ou non :

**LARGEUR MINIMUM DE LA CHAUSSEE** : 5,50 mètres sauf dans les voiries en sens unique ce minimum est alors ramené à 4 mètres,

LARGEUR MINIMUM DE LA PLATE-FORME : 9,50 mètres sauf dans les voiries en sens unique ce minimum est alors ramené à 9 mètres

Pour les opérations de plus de 2 lots, les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules privés et à ceux des services publics (matériel de lutte contre l'incendie, ...) de faire aisément demi-tour.

Les voies devront accueillir l'éclairage public, le modèle de candélabre devra être conforme au modèle de la collectivité.

Toute nouvelle desserte sur voie publique peut être refusée lorsque son raccordement à la voirie existante peut constituer un danger pour la circulation et notamment lorsqu'elle débouche à proximité d'un carrefour.

## **ARTICLE 1AUY 4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT**

### **EAU POTABLE**

Toute construction ou installation qui requiert une desserte en eau potable doit être alimentée par branchement sur une conduite publique de distribution de caractéristiques suffisantes, située au droit du terrain d'assiette, et être équipée d'un dispositif anti-retour d'eau.

### **ASSAINISSEMENT**

#### Eaux usées

Les eaux usées doivent être évacuées par des canalisations souterraines au réseau public d'assainissement situé au droit du terrain d'assiette, en respectant ses caractéristiques et dans des conditions conformes à la réglementation en vigueur.

#### Eaux pluviales

Les constructeurs doivent prévoir les aménagements nécessaires à l'absorption des eaux pluviales sur leur terrain sauf impossibilité technique. Il est formellement interdit de brancher les évacuations d'eaux pluviales sur les systèmes collectifs d'assainissement d'eaux usées.

### **ELECTRICITE- TELEPHONE-RADIODIFFUSION-TELEVISION**

La création, l'extension et les renforcements des réseaux électriques, téléphoniques, radiodiffusion, télévision ainsi que les nouveaux raccordements seront réalisés en souterrain ou, dans le cas d'impossibilités techniques, en câbles torsadés scellés le long des façades de la manière la moins apparente.

## **ARTICLE 1AUY 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

Supprimé.

## **ARTICLE 1AUY 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

### **HORS AGGLOMERATION**

Toute construction ou installation, doit respecter un recul minimum par rapport aux voies existantes à modifier ou à créer :

- de 100 m par rapport à l'axe de l'autoroute A10 et de la RN 10, en application de l'article L.111-6 du code de l'urbanisme ;
- de 10 m par rapport à l'axe de la RD115E2 pour les habitations, et de 8 m pour les autres constructions ;
- de 8m par rapport à l'axe des autres voies existantes à modifier ou à créer.

## **EN AGGLOMERATION**

Toute construction ou installation, doit respecter un recul minimum par rapport à l'alignement des voies existantes à modifier ou à créer de 5 m.

Toutefois, des dispositions différentes peuvent être admises :

- Lorsque la construction est édifiée sur une unité foncière ne disposant pas d'une façade sur rue et desservie dans les conditions d'accès définies à l'article 3 « Accès ».
- Pour les bâtiments et ouvrages liés au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.

### **ARTICLE 1AU7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES**

Les constructions peuvent être implantées sur l'une des limites.

Dans les autres cas, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapprochée doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

Toutefois, des dispositions différentes peuvent être admises :

- Lorsque la construction est édifiée sur une unité foncière ne disposant pas d'une façade sur rue et desservie dans les conditions d'accès définies à l'article 3 « Accès ».
- Pour les bâtiments et ouvrages liés au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.

### **ARTICLE 1AU8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Non réglementé.

### **ARTICLE 1AU9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

Non réglementé.

### **ARTICLE 1AU10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur des constructions est mesurée par rapport au niveau du terrain naturel au droit de l'assiette de la construction.

Ne sont pas compris dans le calcul de la hauteur, les ouvrages de très faible emprise tels que paratonnerres, souches de cheminées, balustrades, etc...

La hauteur des constructions édifiées dans les conditions ci-dessus ne doit pas excéder 9 mètres, et R+2, hauteur à l'égout.

### **ARTICLE 1AU11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS LES FAÇADES**

L'aspect, les couleurs et les matériaux employés ne doivent pas porter atteinte à ceux des constructions avoisinantes.

Les matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'enduits ne peuvent être laissés apparents sur les parements extérieurs des constructions ni sur les clôtures.

Les nuances des enduits et peintures employés iront des teintes gris ocré au sable jaune. En aucun cas les teintes pourront être brillantes et dans les tonalités de blanc.

### **LES COUVERTURES**

- a) Les toitures principales des constructions sont à deux pentes minimum, inclinées à 37% maximum.
- b) Les toitures dites plates ou en pentes faibles, et les effets de toiture sont autorisés s'ils correspondent :
  - soit à la recherche d'une expression architecturale particulière (exemples : couverture en toile tendue, couverture courbe en zinc, toiture zinc cintrée ou faiblement pentue...),
  - soit à une approche environnementale (toiture végétalisée).
- c) Les couvertures des toitures en pente seront en matériau traditionnel de type tuile canal, romane, ou similaire, de couleur terre cuite naturelle.

### **LES CLOTURES**

- a) La hauteur maximale des clôtures est fixée à 2 mètres.
- b) Les clôtures seront constituées :
  - soit d'un mur d'une hauteur comprise entre 0.60 et 1m surmonté d'un dispositif à claire voie, accompagné ou non d'une haie vive.
  - soit d'un grillage de couleur foncée ou blanc, à larges mailles verticales, accompagné ou non d'une haie vive.
- c) Les clôtures sur la limite d'emprise des voies publiques ne pourront pas comporter de murs maçonnés.
- d) Sauf impératif technique s'y opposant, les coffrets de branchement aux différents réseaux desservant le terrain devront obligatoirement être intégrés dans la clôture.
- e) Les clôtures de sécurité sont autorisées si la construction du bâtiment l'exige.

### **EQUIPEMENTS NECESSAIRES AUX ENERGIES RENOUVELABLES**

La réalisation de construction mettant en œuvre des objectifs de Haute Qualité Environnementale, ainsi que l'installation de matériels utilisant des « énergies renouvelables » doivent rechercher le meilleur compromis entre performance énergétique et intégration architecturale et paysagère.

L'implantation d'équipement basé sur l'usage d'énergies alternatives, qu'elles soient géothermiques ou aérothermiques tel que climatiseur et pompe à chaleur ne pourra être placé sur la façade donnant directement sur le domaine public ni être installés sur une ouverture, ni positionnés à moins de 5 m d'une limite séparative.

### **ANNEXES**

Les annexes doivent présenter le même aspect que le bâtiment principal.

#### **ARTICLE 1AUY 12 - OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins engendrés par les occupations et utilisations admises dans la zone, doit être assuré en dehors des voies publiques.

Il respecte les « dispositions générales » du présent règlement au chapitre « stationnement ».

#### **ARTICLE 1AUY 13 - OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS – ESPACES BOISES CLASSES**

L'implantation des constructions doit respecter au mieux la végétation existante. La surface non bâtie devra faire l'objet de plantations (espaces verts et arbres). Elle sera bien définie et traitée avec simplicité, en harmonie avec les lieux.

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'au moins un arbre de moyenne tige pour 4 emplacements.

Les fonds de parcelle donnant sur une voie publique seront traités côté partie commune avec une bande paysagère de végétaux persistants d'une hauteur suffisante.

**ARTICLE 1AUY 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)**

Supprimé