

CHAPITRE 6

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AUY

ZONE D'URBANISATION FUTURE

Caractère de la zone

Cette zone recouvre des terrains à caractère naturel, destinés à être ouverts à l'urbanisation.

Les unités foncières de la zone suffisamment équipées à leur périphérie immédiate pourront être urbanisées à court terme soit sous forme d'opération d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement et le règlement.

Les autres unités foncières de la zone ne pourront être urbanisées que lorsque les conditions prévues au paragraphe précédent seront remplies, éventuellement après modification ou révision du PLU.

La zone AUY est affectée spécialement aux constructions à usage d'activités : commerces, artisanat, services, industrie.

Elle comprend notamment le sous-secteur :

- AUYi : Secteur soumis aux risques d'inondation

ARTICLE AUY 0 – RAPPELS

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

1°) L'édification de clôtures est soumise à déclaration, conformément aux dispositions des articles L 441-1 à L 441-3 du Code de l'Urbanisme.

2°) Les installations et travaux divers désignés à l'article R 442-2 du Code de l'Urbanisme sont soumis à autorisation conformément aux dispositions des articles R 442-1 et R 442-3 du même code.

3°) La démolition de tout ou partie d'un bâtiment, à quelque usage qu'il soit affecté est, en préalable soumise à permis de démolir.

II - Défrichement

Les demandes d'autorisation de défrichement sont irrecevables dans les espaces boisés classés à conserver et protéger, conformément aux dispositions de l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme. Hors des espaces boisés classés, les défrichements sont soumis à autorisation dans les conditions fixées par le Code Forestier (articles L 311-1 à L 311-5).

SECTION 1 – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE AUY 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toute occupation ou utilisation du sol non soumise à des conditions particulières conformément à l'article AUY.2 est interdite.

ARTICLE AUY 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

- Les constructions desservies par les équipements internes à la zone prévus au fur et à mesure de leur réalisation, à condition que leur usage soit lié à l'activité économique : bureaux, commerces, artisanat, services, industrie.

- Les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

- les constructions à usage d'habitation destinées au logement des personnes, dont la présence permanente est nécessaire pour assurer le fonctionnement, la surveillance ou le gardiennage des établissements et installations implantés dans la zone.

- les bâtiments annexes liés aux constructions ou installations autorisées dans la zone.

SECTION 2 – CONDITIONS DE L'UTILISATION DU SOL

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

1) Voirie

Tout terrain devra être desservi par une voie publique ou privée répondant à l'importance et à la destination de la construction envisagée.

Les servitudes de passage doivent être aménagées de la même façon que les voies privées et

pour toutes les dispositions du règlement de cette zone, elles seront assimilées à ces dernières.

Voies publiques ou privées existantes

Les voies publiques ou privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie. En outre, leurs dimensions, formes et caractéristiques techniques doivent être adaptées aux usagers qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir. En aucune façon, elles ne pourront avoir une largeur de chaussée inférieure à trois mètres ; ladite chaussée devant par ailleurs être obligatoirement empierrée ou goudronnée.

Dans le cas où ces voies se terminent en impasse, leur extrémité devra être aménagée afin de permettre aux véhicules privés et ceux des services publics de faire aisément demi-tour.

Voies à aménager ou à créer

Pour les voies à aménager ou à créer, les caractéristiques doivent être identiques à celles présentées pour les voies publiques ou privées existantes.

2) Accès

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.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques l'accès se fera sur la voie la moins bien classée de l'ordre hiérarchique ci-après :

- route départementale classée à grande circulation,
- route départementale,
- voie communale,
- chemin rural.

Cet ordre pourra exceptionnellement ne pas être respecté et ce, uniquement pour des raisons de sécurité, sous réserve de l'accord écrit de l'autorité ou du service gestionnaire de la voie la mieux classée ; cet accord ne peut en aucun cas être tacite.

Les accès doivent présenter des caractéristiques devant répondre à l'importance et à la destination de l'opération qu'ils desservent pour satisfaire aux exigences de sécurité.

ARTICLE AUY 4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS

1 – 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. Toutefois, il peut être prévu un raccordement en application des dispositions relatives aux équipements propres établies par l'article L 332-15, 3°alinéa du Code de l'Urbanisme. Il est rappelé que ledit raccordement ne peut excéder 100 mètres.

2 – Assainissement :

a)- Eaux usées

Les eaux usées de toute nature 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 d'hygiène en vigueur.

Tout déversement d'eaux usées autres que domestiques dans les égouts publics doit être préalablement autorisé par la collectivité à laquelle appartiennent les ouvrages qui seront empruntés par ces eaux usées

avant de rejoindre le milieu naturel. L'autorisation fixe, suivant la nature du réseau à emprunter ou des traitements mis en oeuvre, les caractéristiques que doivent présenter ces eaux usées pour être reçues.

b)- Eaux pluviales.

Les constructeurs doivent prévoir les aménagements nécessaires à l'absorption des eaux pluviales sur leur terrain, sauf impossibilité technique. En ce cas, l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau public peut être admis.

Un système de récupération des eaux pluviales devra être installé pour faciliter l'action des services de défense incendie.

c)- Autres réseaux.

Toute construction doit être alimentée en électricité dans des conditions répondant à ses besoins par branchement sur une ligne publique de distribution de caractéristiques suffisantes, située au

droit du terrain d'assiette. Toutefois, il peut être prévu un raccordement en application des dispositions relatives aux équipements propres établies par l'article L 332-15, 3° alinéa du Code de l'Urbanisme. Il est rappelé que ledit raccordement ne peut excéder 100 mètres.

Pour toute construction ou installation nouvelle, les réseaux d'électricité et de téléphone doivent être enterrés.

ARTICLE AUY 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non réglementée

ARTICLE AUY 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent être implantées :

- à 10 mètres au moins de l'axe des voies existantes à aménager
- à 15 mètres. Au moins de l'axe des routes départementales.

L'implantation le long des voies à créer sera adaptée au plan de masse de l'opération. En l'absence de plan d'aménagement général, les constructions doivent être implantées à 5 mètres au moins de l'alignement des voies prévues.

L'implantation des constructions à usage d'équipement collectif d'infrastructure n'est pas réglementée lorsque cela est justifié par des impératifs techniques liés à la nature de la construction.

ARTICLE AUY 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions peuvent être implantées sur les limites séparatives ou en retrait. Dans tous les cas d'implantation en retrait des limites séparatives, la distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

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

La distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point le plus bas et le plus proche d'une autre construction édifiée sur le même terrain doit être au moins égale à 8 mètres.

Les dispositions du présent article ne sont pas applicables aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des divers réseaux.

ARTICLE AUY 9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementée.

ARTICLE AUY 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions dans cette zone n'est pas réglementée.

ARTICLE AUY 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Conformément à l'article R 111-1 du Code de l'Urbanisme, et aux dispositions de l'article R 111-21 dudit code rappelées ci après restent applicables :

Les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions, ou l'aspect extérieur des bâtiments à édifier ou à modifier, ne devront pas être 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.

Il sera fait référence en particulier aux dispositions des règles architecturales de la Z.P.P.A.U.P.

1- Traitement des façades

Les antennes paraboliques et autres antennes doivent être installées en toiture, en retrait des façades, et ne peuvent être en saillie sur le domaine public. Les appareils de climatisation ne devront pas être installés en saillie sur le domaine public.

2- Les enseignes

A l'exception de l'indication de la raison sociale et du sigle de l'entreprise, toute publicité ou affichage sur le terrain, sur les clôtures ou sur les bâtiments est interdit.

Aucune enseigne ne pourra être mise en place au dessus de l'acrotère de la toiture terrasse ou de

l'égout de toiture du bâtiment.

Elles devront être intégrées à la composition architecturale de la façade du bâtiment. Elles ne pourront en aucun cas être clignotantes et leur éclairage sera de préférence indirect.

3 - Clôtures

Les clôtures ne sont pas obligatoires. Le cas échéant, les règles ci-dessous s'appliquent :

- les portails sur voie doivent être traités le plus sobrement possible et seront implantés en retrait
- les clôtures en limites séparatives auront une hauteur de 1.50m en règle générale. Toutefois elle pourra être portée à 2.00 m de haut avec un bavolet dans le cas d'une protection particulière.

En façade sur la rue (ou voie) les clôtures seront implantées en retrait de 1 m de la limite privative. Elles pourront comporter une haie de végétaux arbustifs denses de préférence persistants et d'arbres de haute tige de préférence d'essence régionale dans le retrait d'un mètre. L'entretien sera tel que la haie n'excède pas 1.60m de haut, quelque soit la hauteur de la clôture.

4 – Dispositions diverses

Les citernes de gaz liquéfié ou de mazout ainsi que les installations similaires seront implantées de telle manière qu'elles ne soient pas visibles de la voie publique.

Les coffrets techniques seront intégrés dans la clôture ou dans la végétalisation (en retrait de la voie)

ARTICLE AUY 12 – OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Afin d'assurer, en dehors des voies publiques, le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations, la superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule étant de 25 m², y compris les accès, il est exigé au moins :

1 – Pour les constructions à usage d'habitation :

1 place de stationnement minimum par logement, dont une partie doit être banalisée dans les opérations visées à l'article AUY 2, à raison d'une place au moins par logement.

2 – Pour les constructions à usage de commerce, de production artisanale, d'industrie ou de service :

Une place de stationnement par tranche de 30 m² de surface de plancher hors oeuvre nette de la construction. La surface minimale de chaque place y compris accès est de 25 m².

3 – Les constructions ou établissements non prévus ci-dessus sont soumis à la règle de ceux qui leur sont le plus directement assimilables dans la liste citée.

Tout aménagement de surface permettant le stationnement regroupé de plus de 50 véhicules doit être équipé d'un débourbeur/déshuileur installé en sortie d'ouvrage de régulation de débit des eaux pluviales.

ARTICLE AUY 13 – OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D' ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES

1 – Espaces libres

Les espaces libres de toute construction ainsi que les délaissées des aires de circulation et de stationnement doivent être aménagés en espaces verts.

Il sera prévu des espaces libres communs à raison de 40 m² par logement au minimum dont la moitié d'un seul tenant.

2 – Plantations

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige au minimum pour 4 places.

En particulier il doit être prévu des surfaces engazonnées plantées de groupement d'arbres en bordure des voies de desserte, et un rideau végétal formant écran le long des limites séparatives latérales.

SECTION 3 – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE AUY 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans Objet