

TITRE VII : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A URBANISER AUY

Caractère de la zone :

Il s'agit d'une zone à urbaniser recouvrant des terrains à caractère nature, destinés à être ouverts à l'urbanisation et affectés spécialement aux constructions à usage d'activités économiques de type artisanal, industriel, commercial ou de service.

Rappel :

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'urbanisme¹.

2°) Les installations et travaux divers désignés à l'article R 442-2 du code de l'urbanisme¹ sont soumis à autorisation conformément aux dispositions des articles R 442-1 et R 442-3 du même code¹.

3°) Les démolitions sont soumises à autorisation, conformément aux articles L 430-1 alinéa d et L 430-2 à L 430-9 du code de l'urbanisme¹.

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

ARTICLE AUY 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

- les terrains de camping et de stationnement de caravanes
- les bâtiments d'exploitations agricoles ou d'élevage
- les caravanes isolées ou tout autre type d'habitat mobile
- les affouillements et exhaussements du sol ne répondant pas à un impératif technique
- l'ouverture, l'extension et l'exploitation de carrière.

Toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article 2, notamment :

- Les constructions à usage d'habitation et leurs annexes ne répondant pas aux conditions fixées par l'article 2
- Les lotissements à usage d'habitation
- Les constructions et équipements d'hébergement et d'accueil destinés au tourisme ou aux loisirs.

ARTICLE AUY 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES

Sont admis :

La reconstruction des bâtiments sinistrés.

L'adaptation, la réfection ou l'extension des constructions existantes.

Ne sont admises que les constructions et utilisations du sol destinés aux usages suivants sous réserve de ne pas compromettre l'urbanisation future de la zone :

- Ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, bureaux et services,
- Commerces et artisanats,

¹ Voir le contenu des articles cités en annexe documentaire, pages 1 à 3

- Industries,
- Entrepôts bureaux et annexes liés aux activités autorisées,
- Lotissement à usage d'activité industrielle ou commerciale,
- Stationnements,
- Bâtiments à usage d'habitation et leurs annexes destinées au logement des personnes dont la présence est nécessaire pour assurer la direction ou la surveillance ou le gardiennage des établissements,
- Installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation ou à déclaration en application à la loi modifiée 76-663 du 19 juillet 1976 et de ses textes d'application.
- Déchetterie

Les dépôts de vieilles ferrailles, de matériaux de démolition, de déchets tels que pneus usés, vieux chiffons, ordures ménagères, véhicules désaffectés sont soumis à autorisation.

Le cas échéant, les terrains où le dépôt est autorisé doivent être aménagés et entretenus de telle manière que l'aspect de la zone ne s'en trouve pas altéré.

SECTION II – CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE AUY 3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS ET D'ACCES AUX VOIES

1. Voirie

Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules privés, notamment aux véhicules lourds, et à ceux des services publics de faire facilement demi-tour.

Si elles doivent être classées ultérieurement dans la voirie communale, les voies privées ouvertes à la circulation automobile auront une largeur minimale de 12 m d'emprise et de 6 m de chaussée. Cette largeur peut être ramenée à 10m en cas de busage des fossés latéraux à la voie.

Ces voies doivent être adaptées à la circulation des poids lourds

2. Accès

En application de l'article R 111-4 du Code de l'Urbanisme, pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation publique, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin ou éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil.

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, collecte des ordures ménagères, visibilité, giration des véhicules lourds qui doivent pouvoir entrer et sortir sans manœuvre,...

Les accès doivent être aménagés de telle manière que la visibilité soit assurée, leur clôture ne doivent pas créer de gêne à la circulation publique.

ARTICLE AUY 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 – Eau Potable et Protection Incendie

Toute construction ou installation qui, de par sa destination, nécessite l'alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau collectif de distribution en eau potable par une conduite aux caractéristiques suffisantes.

L'existence d'un réseau public d'adduction d'eau potable n'est pas une condition à elle seule suffisante, la desserte ne sera effective que si les caractéristiques du réseau l'autorisent.

La défense incendie doit être assurée soit depuis le réseau public lorsqu'il présente les caractéristiques suffisantes, soit par un dispositif privé lorsque le réseau public est insuffisant.

2 - Assainissement Eaux Pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain devront permettre l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collectif d'évacuation des eaux pluviales.

En l'absence de réseau, le pétitionnaire doit réaliser à sa charge les aménagements permettant le libre écoulement des eaux pluviales, conformément aux prescriptions de la commune.

3 - Assainissement Eaux Usées

1. Le réseau collectif d'évacuation existe :

Le branchement direct sur ce réseau (sans l'intermédiaire d'appareils sanitaires) est obligatoire en application de l'article 33 du code de la Santé publique en respectant les caractéristiques de ce réseau.

Les eaux pluviales et les eaux usées seront séparées même si celles-ci doivent se rejeter dans un même réseau (système unitaire).

2. Le réseau collectif d'assainissement est projeté mais non encore réalisé ou à défaut de possibilités de raccordement à un réseau collectif d'assainissement :

Un dispositif d'assainissement individuel, conforme à l'arrêté interministériel du 3 mars 1982 modifié par l'arrêté du 14 septembre 1983 et l'arrêté du 6 mai 1996 relatif aux règles de construction et d'installation de fosses septiques et appareils utilisés en matière d'assainissement autonome des maisons d'habitation, est obligatoire. Il sera conforme aux préconisations du Schéma Directeur d'Assainissement en vigueur sur la commune.

Le branchement gravitaire s'il est techniquement raccordable sur le réseau collectif sera obligatoire à partir de sa mise en service, sous un délai de 2 ans.

4 – Electricité – Téléphone

La création, l'extension et les renforcements des réseaux ainsi que les nouveaux raccordements devront être réalisés, en souterrain ou en câbles torsadés, scellés le long des façades de la manière la moins apparente possible.

ARTICLE AUY 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

En cas d'absence de réseau collectif d'assainissement, les terrains devront avoir une superficie suffisante pour assurer un système d'assainissement conforme à la réglementation d'hygiène en vigueur et suivant la filière d'assainissement autorisée.

Non réglementée dans les autres cas.

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

Les constructions doivent être implantées en retrait de l'alignement des emprises et voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique, existantes ou à créer.

Le retrait minimal est fixé à 5 mètres de l'alignement.

Des adaptations à ces dispositions pourront être admises :

- soit dans le cas de restauration, de réhabilitation ou de prolongement de bâtiments existants
- soit pour les constructions et ouvrages nécessaires au bon fonctionnement du service public.

En cas de retrait toute disposition utile sera prise pour que l'aménagement proposé ne compromette pas l'aspect général de la voie et de ses abords (murs pignons laissés apparents, clôtures...).

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

Lorsque les constructions ne joignent pas les limites séparatives, la distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point le plus bas et le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points.

La distance minimale est fixée à 5 mètres. Cette distance peut être nulle lorsque des mesures sont prises pour éviter la propagation des incendies (murs coupe-feu).

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

Deux constructions non contiguës doivent être édifiées l'une par rapport à l'autre à une distance au moins égale à 5 mètres. Cette distance peut être nulle lorsque des mesures sont prises pour éviter la propagation des incendies (murs coupe-feu).

ARTICLE AUY 9 – EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des constructions ne pourra dépasser 70% de la superficie du terrain.

ARTICLE AUY 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Si le terrain naturel présente une pente supérieure à 8 % au droit de la construction, les hauteurs seront mesurées par rapport à la moitié du terrain d'assiette de la construction concernée.

La hauteur de la construction mesurée à l'égout du toit ne pourra pas excéder 12 mètres.

Peuvent sortir du gabarit les conduits de fumée et de ventilation, les cheminées d'usine, les silos ainsi que les superstructures propres aux activités industrielles intéressées.

ARTICLE AU Y 11 - ASPECT EXTERIEUR

Conformément à l'article R 111-1 du code de l'urbanisme, les 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.

Les choix en matière d'implantation de volumes et d'aspect des constructions à réaliser ou à modifier devront être faits en tenant compte de l'environnement bâti ou naturel. Le cas échéant, le pétitionnaire soignera particulièrement l'implantation de la construction par rapport au relief.

Sont interdits l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (parpaings, briques creuses...).

Les règles qui précèdent ne sont pas limitatives et pourront être complétées par des directives communales en matière d'architecture.

Les constructions à usage d'équipement public ou commercial devront être implantées de manière à s'intégrer dans les tracés urbains (voirie, alignements, perspectives, ...) de la commune.

Leur volumétrie sera étudiée de manière à s'intégrer à celles des alignements du bourg ou à l'environnement naturel.

Couverture :

La pente maximum des couverture sera de 40%.

Sur des bâtiments de faible emprise ne nécessitant pas des surfaces libres importantes au sol (portées inférieures à 10m), on adoptera des couvertures en tuiles de terre cuite naturelle.

Lorsque la portée nécessite une couverture légère, celle-ci sera réalisée dans un matériau et une teinte compatible avec l'environnement naturel ou bâti.

Les matériaux brillants ou clairs sont interdits.

Façades :

Les matériaux et les teintes de façades choisis devront permettre une bonne intégration dans les alignements du bourg ou dans l'environnement naturel.

Dans les secteurs bâtis on se référera au nuancier communal.

Les matériaux brillants ou trop clairs sont proscrits.

Pour les bâtiments à usage industriel, artisanal ou commercial, la couleurs des bardages sera choisie de manière à diminuer l'impact des bâtiments dans l'environnement. En secteur bâti, on adoptera des bardages de teintes voisines de celles des maçonneries traditionnelles ou du bois. En secteur peu dense

ou non bâti, on adoptera des couleurs sombres (gris vert, ton mousse, ...). La travée purement commerciale pourra être traitée avec plus de couleurs dans la limite d'une bonne intégration au site.

Les enseignes seront implantées dans la hauteur des façades sans débord au dessus de la ligne d'égout. La publicité et l'affichage doivent être conformes aux dispositions réglementaires en vigueur. Toutes publicités, enseignes - lumineuses ou non - accrochées ou non aux façades des bâtiments ou annexes, doivent être traitées en harmonie avec les bâtiments et la polychromie employée.

Les bâtiments, quelle que soit leur destination, ainsi que leurs abords et les terrains, même s'ils sont utilisés pour des dépôts, doivent être aménagés et entretenus de telle manière que l'aspect de la zone ne s'en trouve pas altéré.

Les aires de dépôt et de stockage (non comprises les aires d'exposition) devront être occultées à la vue depuis les voies. Pour cela elles seront disposées et aménagées de façon à être masquées par des éléments bâtis ou paysagers (merlons plantés, haies...)

Les clôtures sont autorisées, leur hauteur sera limitée à 2m.

De façon exceptionnelle, dans les cas de gêne sonore ou visuelle reconnue, l'édification de clôture maçonnée d'une hauteur maximale de 3m pourra être admise. Celle-ci devra être traitée alors comme une façade bâtie.

Un soin particulier sera apporté au traitement des abords de la construction (clôture, plantations, traitement des sols extérieurs, éclairage,...) qui fera l'objet d'une partie du volet paysager du permis de construire.

ARTICLE AUY 12 – STATIONNEMENT DES VEHICULES

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 mètres carrés, y compris les accès, il est exigé au moins :

- Pour les constructions à usage d'habitation, deux places de stationnement par logement ;
- Pour les constructions à usage de commerces ou de bureaux: une place de stationnement par tranche de 50 m² de surface hors œuvre nette de la construction.
- Pour les autres établissements à usage d'activité, une place de stationnement par tranche de 75m² de surface hors œuvre nette de la construction.

La règle pourra être adaptée suivant les besoins de l'activité exercée et sur justification du demandeur en référence aux taux de fréquentation constatés sur des établissements similaires.

ARTICLE AUY 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les aires de stationnement devront être plantées à raison d'un arbre pour 4 places.

SECTION III – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE AUY 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

Non réglementé