

Chapitre IV - DISPOSITIONS APPLICABLES AU SECTEUR AUy

Le secteur AUy est un secteur à caractère naturel de la commune destiné à être ouvert à l'urbanisation. Il a une vocation principale d'activités.

Certains espaces sont affectés par un risque d'inondation (délimité sur les documents graphiques par des hachures horizontales de couleur bleue), et/ou par un risque d'effondrement de cavité souterraine (délimité sur les documents graphiques par des hachures verticales de couleur marron). Les espaces concernés font l'objet de prescriptions particulières dans le règlement.

Article AUy 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

- 1.1 - Les constructions non fixées à l'article 2.
- 1.2 - Les terrains aménagés pour camping ou stationnement des caravanes et les installations y afférentes.
- 1.3- Les dépôts de matériaux divers dangereux ou polluants ou flottants
- 1.4 - le comblement des mares

Article AUy 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Peuvent être autorisés:

- 2.1 - Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics (ces ouvrages peuvent également être autorisés dans les espaces affectés par un risque d'inondation (délimité sur les documents graphiques par des hachures horizontales de couleur bleue), s'ils n'entravent pas l'écoulement superficiel des eaux de ruissellement, et si leur fonctionnement n'est pas susceptible d'être entravé par une inondation, sauf, si ces ouvrages sont des ouvrages hydrauliques).
- 2.2 - Sauf dans les espaces affectés par un risque d'effondrement de cavité souterraine (délimité sur les documents graphiques par des hachures verticales de couleur marron), ou dans les espaces affectés par un risque d'inondation (délimité sur les documents graphiques par des hachures horizontales bleues) :
 - les constructions ou installations d'activités destinées au commerce, à l'artisanat ou à l'industrie, à condition qu'elles n'entraînent, pour le voisinage, aucune incommodité et, en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucune insalubrité ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens,
 - les constructions d'habitation liées à la surveillance ou au gardiennage des établissements et aux services de la zone dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble portant sur l'ensemble du secteur.

Le constructeur ou le lotisseur prend à sa charge la réalisation des équipements propres à l'opération d'aménagement d'ensemble, sans préjudice des participations éventuellement exigibles au titre des articles L.332.6 et suivants du Code de l'Urbanisme.

- 2.3 - Sauf dans les espaces affectés par un risque d'effondrement de cavité souterraine (délimité sur les documents graphiques par des hachures verticales de couleur marron), ou dans les espaces affectés par un risque d'inondation (délimité sur les documents graphiques par des hachures horizontales bleues), l'agrandissement des constructions existantes pour un usage principal de commerce, d'artisanat ou d'industrie
- 2.4 Dans les espaces affectés par un risque d'effondrement de cavité souterraine (délimité sur les documents graphiques par des hachures verticales de couleur marron) sont autorisés :
 - l'agrandissement jointif et mesuré des constructions existantes (y compris sous forme d'annexe jointive ou non jointive) sans création de nouveau logement
 - la reconstruction sur place des constructions détruites à la suite d'un sinistre (sauf les constructions détruites à la suite d'un effondrement de terrain), avec une surface de plancher au maximum équivalent ou agrandie de façon mesurée, sans création de nouveau logement.
- 2.5 - Les ouvrages techniques divers nécessaires au fonctionnement des services publics et les équipements publics nécessaires au fonctionnement de la zone
- 2.6 - Les voiries et équipements liés
- 2.7 - Les installations nécessaires aux aménagements hydrauliques et les aménagements paysagers, ainsi que les aménagements et travaux ayant pour objet de préciser ou de supprimer les risques naturels

Article AUy 3 - Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

- 3.1 - Toute construction ou installation doit être desservie par une voie publique ou privée dont toutes les caractéristiques correspondent à sa destination.
- 3.2 - Toutes dispositions doivent être prises pour assurer la visibilité des véhicules sortant des propriétés, y compris le recul du portail qui peut être imposé.
- 3.3 - Les accès d'un établissement, d'une installation, d'une construction à partir des voies ouvertes à la circulation publique, doivent être aménagés de telle manière que:
 - la visibilité soit suffisante.
 - les véhicules automobiles puissent entrer et sortir des établissements sans avoir à effectuer de manoeuvres sur la voie.

Article AUy 4 - Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement, ainsi que les conditions de réalisation d'un assainissement individuel

4.1 EAU POTABLE

Le branchement sur le réseau public d'eau potable est obligatoire pour toute opération nouvelle le nécessitant.

4.2 ASSAINISSEMENT EAUX USEES

4.2.1 Le branchement sur le réseau public d'assainissement des eaux usées est obligatoire pour toute opération nouvelle le nécessitant.

4.2.2 les eaux résiduaires seront rejetées au réseau public après pré-traitement éventuel, et à condition que le débit et les caractéristiques des effluents soient compatibles avec les caractéristiques de fonctionnement de l'ouvrage collectif, et satisfassent à la réglementation en vigueur.

4.3 ASSAINISSEMENT PLUVIAL

4.3.1 L'opération d'aménagement d'ensemble doit prévoir un réseau pluvial permettant de collecter les eaux de ruissellement des voiries et des espaces verts, ainsi que le débit de fuite des ouvrages de gestion à la parcelle, d'une part, et de gérer ces eaux collectées dans le cas d'une pluie d'occurrence centennale, le débit de fuite étant limité à 2 litres par seconde et par hectare de surface aménagée, d'autre part. Les ouvrages de rétention correspondants devront être équipés d'un séparateur à hydrocarbures permettant le prétraitement des eaux de pollutions chroniques ou accidentelles. Une surverse sera aménagée en cas de débordement de l'ouvrage.

4.2.1 Pour toute nouvelle construction ou installation, une gestion intégrée des eaux pluviales à la parcelle est à prévoir pour limiter les ruissellements vers les fonds.

Avant rejet, les eaux pluviales devront être régulées par des dispositifs adaptés (bâche de stockage-régulation, drains d'infiltration, ...). Sauf impossibilité technique, l'infiltration des eaux sera privilégiée.

De plus, la construction de dispositifs particuliers de prétraitement tels que dessableurs ou déshuileurs notamment à l'exutoire des parcs de stationnement pourra être demandé.

Les dispositifs correspondants seront dimensionnés sur la base au minimum des événements pluviométriques centennaux et le débit rejeté sera limité au maximum à 2l/s/ha imperméabilisé.

Ce débit maximal du rejet sera fixé à 2l/s si le calcul conduit à une valeur inférieure.

Article AUy 5 - Superficie minimale des terrains constructibles, lorsque cette règle est justifiée par des contraintes techniques relatives à la réalisation d'un dispositif d'assainissement non collectif

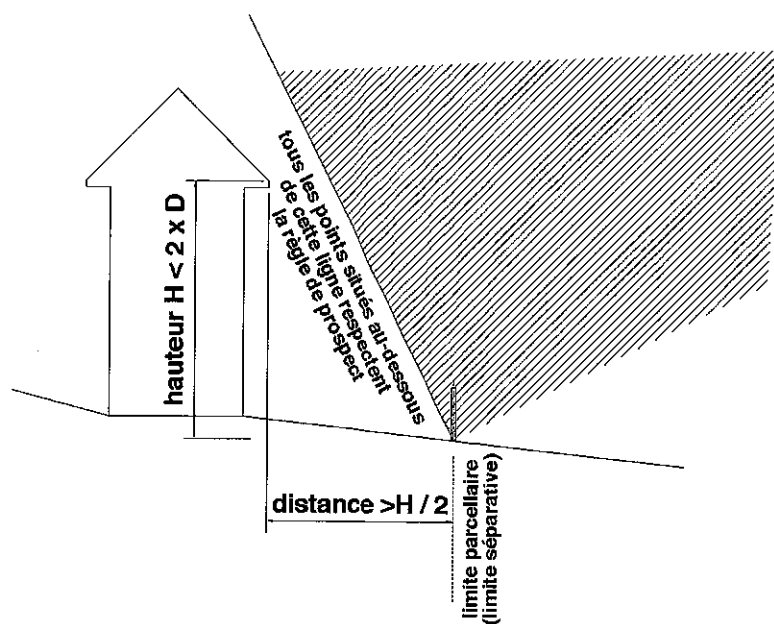
Sans objet

Article AUy 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

- 6.1 Les constructions doivent observer une marge de recul au moins égale à 10m des limites parcellaires des voies et emprises publiques.
- 6.3 Cette marge de recul est fixée à 2m pour les constructions telles que guérites et bureaux de gardiens de moins de 12m² de surface hors œuvre brut ainsi que pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

Article AUy 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

- 7.1 Par rapport aux limites séparatives extérieures de la zone, les nouvelles constructions doivent observer un recul égal à la moitié de la hauteur de la construction, sans être inférieur en tout point du bâtiment à 5m.
- 7.2 Par rapport aux limites séparatives intérieures de la zone, les nouvelles constructions peuvent s'implanter.
- soit en limite séparative
 - soit à une distance minimale en tout point de la limite au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment ($L > H/2$) avec un minimum de 4,00m.



- 7.3 Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions telles que guérites et bureaux de gardiens ainsi qu'aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.
- 7.4 En cas d'espace boisé classé (EBC), les constructions d'habitation doivent s'en éloigner de plus de 15 m.
Les constructions doivent s'éloigner de plus de 15m de l'Espace Boisé Classé (EBC) situé le long de la zone U.

Article AUy 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

8.1 Sans objet

Article AUy 9 - Emprise au sol des constructions

9.1 Sans objet

Article AUy 10 - Hauteur maximale des constructions

10.1 Pour le calcul des prospects, la hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant avant travaux jusqu'au bord supérieur de l'acrotère dans le cas d'une toiture en terrasse.

En tout état de cause, la hauteur totale des bâtiments, y compris leurs toitures et tous édifices émergeant de ces toitures ou terrasses ne doit pas excéder 10 mètres.

Les superstructures telles que les mats et enseignes pourront toutefois atteindre la hauteur de 15m au maximum, et les antennes atteindre la hauteur de 25m au maximum (ces hauteurs sont calculées à partir du sol avant travaux).

Article AUy 11 - Aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords ainsi que, éventuellement, les prescriptions de nature à assurer la protection des éléments de paysage, des quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger mentionnés au 1 de l'article R. 123-11

1 1.1 Les constructions devront s'attacher à présenter une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec l'harmonie du paysage.

Volumétrie : Les constructions doivent présenter une unité d'aspect et de matériaux permettant de créer des ensembles bâtis homogènes. En cas de dépôt établi en continuité d'une construction, l'écran doit être constitué des mêmes matériaux que celle-ci. Certaines parties des bâtiments (entrées, bureaux, accès, hall d'activités) pourront recevoir un traitement particulier complété par une modénature variée des différentes façades.

Les annexes, garages et logements de service devront former avec le bâtiment principal, un ensemble de qualité.

Dans tous les cas, les constructions à caractère provisoire sont interdites.

Toitures : Les bâtiments n'auront en général pas de toitures visibles du sol, sauf dans le cas d'un projet architectural spécifique.

Annexes : les annexes, garages, dépôts, logements de service, devront former avec le bâtiment principal, un ensemble de qualité. Dans tous les cas, les constructions à caractère provisoire sont interdites.

A moins de 75m de l'axe de la RD6027, les stockages d'une hauteur supérieure à 3 mètres devront être intégrés au bâtiment avec les mêmes matériaux de façade que le bâtiment contigu.

Enseignes : leur localisation sera indiquée lors de la demande de permis de construire

Eclairage extérieur : l'éclairage des voies privées, parkings, cheminements piétonniers et des espaces libres privés fera, pour le modèle de luminaire, l'objet d'un choix global.

Clôtures :

Le long des voies publiques, une clôture treillis galvanisée et plastifiée de couleur verte sera prévue sur 2m de hauteur maximum, comprenant des poteaux tubulaires de même nature que la clôture.

En limite séparative, une clôture grillagée de couleur verte sera prévue sur 2m de hauteur maximum comprenant des poteaux de même couleur.

Les portails de 1,8m de hauteur maximum seront pivotants ou coulissants et comprendront une poutre basse et un barreaudage vertical. La teinte sera verte identique aux clôtures.

Article AUy 12 - Obligations imposées en matière de réalisation d'aires de stationnement

12.1 - Le stationnement des véhicules automobiles correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques, dans des parkings de surface ou des garages.

En outre, le stationnement des deux roues correspondant aux besoins des constructions et installations doit être également assuré dans des lieux couverts et proches des locaux de travail. Des dispositifs permettant d'accrocher ces deux roues doivent être mis en œuvre.

Il est exigé :

- pour les restaurants : une place de stationnement automobile et une place de stationnement « deux roues » pour 10m² de salle de restaurant
- pour les hôtels : deux places de stationnement automobile et une place de stationnement « deux roues » pour trois chambres d'hôtels. Ces places ne sont pas cumulatives pour les hôtels-restaurants et le nombre le plus élevé sera pris en considération
- pour les bureaux et ateliers: une place de stationnement automobile pour 25m² de bureaux construits et une place de stationnement « deux roues » pour 100m² de bureaux construits.

Cependant, le nombre de places à réaliser sera apprécié, cas par cas, en fonction de la nature de l'activité et des besoins de stationnement générés par elle.

Pour les activités ayant un faible taux d'occupation (laboratoires, stockages), le nombre de places à réaliser pourra être inférieur aux quotas réglementaires, sous réserve que les dispositions du plan de masse permettent de compléter ultérieurement le parc de stationnement à concurrence du quota demandé.

Article AUy 13 - Obligations imposées en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations

- 13.1 Les espaces libres de toute construction et non utilisés à la circulation automobile seront traités en espaces libres engazonnés, plantés sur une surface représentant au moins un tiers de la surface totale de la parcelle.

La plantation d'un arbre ou arbuste par 300m² de surface de parcelles est obligatoire.

Autour des lieux de stockage, un écran végétal sera créé composé de haies, arbres et arbustes.

Le bassin d'orage recevra un traitement paysager le long de la clôture et des plantations d'arbres de haute tige et d'arbustes sur les talus.

Article AUy 14 - Coefficient d'occupation du sol défini par l'article R. 123-10

- 14.1 Le COS applicable est de 0,60