

## CHAPITRE III :

### DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AUy

Cette zone est ouverte à l'urbanisation, réservée pour l'implantation d'activités industrielles, artisanales, commerciales et de dépôts qui ne seraient pas admises ou pas souhaitables dans les autres zones.

Des préconisations sont édictées afin de limiter les nuisances sonores.

#### SECTION I : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

##### ARTICLE AUy 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toute les occupations et utilisations du sol sont interdites à l'exception de celles mentionnées à l'article AUy 2.

##### ARTICLE AUy 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

###### 1 - Rappels :

- Sont soumises au régime déclaratif, les occupations et utilisations du sol visées à l'article R 422.2 du Code de l'Urbanisme (clôture,...).
- Les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles R.442.1 et suivants du Code de l'Urbanisme.
- Les affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils soient commandés par la déclivité des terrains et rendus nécessaires pour la réalisation d'une opération autorisée dans la zone;

###### 2 - Sous réserve :

- que l'opération projetée intéresse l'ensemble du secteur. Si cette opération se réalise sous forme de lotissements, la réalisation du programme ouvre droit à permis de construire quelle que soit ensuite la taille de l'opération objet de la demande ;
- que l'opération prenne en compte l'organisation générale du secteur.
- que la capacité des équipements publics existants ou en cours de réalisation permet d'admettre immédiatement l'opération projetée.
- de veiller à ce que les nuisances induites soient compatibles avec la proximité d'habitations, et notamment de respecter les recommandations de l'article 11 vis à vis des nuisances sonores
- de ne pas porter atteinte à la sécurité du milieu environnant, ainsi qu'aux paysages urbains, de rester compatibles, dans leur conception et leur fonctionnement, avec les infrastructures publiques existantes, sans remettre en cause le fonctionnement de celles-ci ou leurs capacités,
- sous réserve, en raison de la présence de cavités souterraines non localisées dans le bourg, qu'une étude de stabilité des sols, dont les conclusions doivent être mises en œuvre lors de la réalisation du projet sous la responsabilité du maître d'ouvrage, soit réalisée,

**Sont admises, dans l'ensemble de la zone, les occupations et utilisations du sol suivantes :**

- les constructions et installations à usage d'activités commerciales, artisanales, industrielles, de bureaux, de services et d'entrepôts.
- les installations classées à l'exception des installations classées SEVESO.
- les parcs de stationnement de véhicules.
- les constructions, installations, travaux et ouvrages techniques liés ou nécessaires soit à la réalisation d'infrastructures publiques, soit au fonctionnement des services publics, collectifs ou d'intérêt général (réseaux, pylônes, transformateurs, stations de pompage,...)
- les aires de stockage à ciel ouvert liées à une activité implantée dans la zone.
- Les logements de fonction à condition qu'ils soient destinés aux personnes dont la présence est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance ou le gardiennage des activités dans la zone et qu'ils s'inscrivent à l'intérieur du volume de la construction principale à usage d'activités et que sa surface ne dépasse pas 45 m<sup>2</sup> de surface hors œuvre nette (SHON). En cas de dangerosité avérée du site de production et uniquement dans ce cas, le logement pourra être un volume indépendant après accord de la commune.
- Les affouillements et exhaussements de sol, lorsque la configuration du sol ne permet pas l'implantation des constructions de manière satisfaisante.

## **SECTION II : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

### **ARTICLE AUy 3 : ACCES ET VOIRIE**

#### **1 - Voirie :**

Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie publique ou privée de caractéristiques proportionnées à l'importance de l'occupation ou de l'utilisation du sol envisagée et adaptée à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

Les voies nouvelles en impasse ouvertes à la circulation automobile doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon à permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour.

#### **2 - Accès :**

Les caractéristiques des accès doivent être adaptées à l'opération projetée et permettre de satisfaire aux règles minimales de sécurité et de desserte, notamment en ce qui concerne la défense contre l'incendie, la protection civile, la commodité de circulation, etc...

Lorsqu'un terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Un accès doit avoir une emprise minimale de 4 mètres.

### **ARTICLE AUy 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX**

#### **1 - Eau potable :**

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

La déconnexion totale des eaux de process industriel et du réseau public d'eau doit être installée.

En cas d'alimentation alternée (adduction publique/puits privé), les réseaux doivent être totalement indépendants.

#### **2 - Eaux usées :**

Toute construction doit être raccordée au réseau public d'eaux usées.

Lorsque le réseau public n'est pas encore réalisé, les constructions doivent être soit raccordées au

réseau public d'eaux usées le plus voisin, soit assainies par un dispositif autonome conforme à la législation en vigueur, l'installation devant être conçue de manière à pouvoir se raccorder aisément au réseau collectif à réaliser dans l'avenir.

Le rejet des eaux épurées doit être fait en conformité avec la réglementation en vigueur. Le rejet des eaux résiduaires industrielles peut être subordonné à un pré-traitement approprié conformément à la législation en vigueur.

L'évacuation des eaux usées dans les fossés ou égouts pluviaux est interdite.

En cas d'alimentation alternée, (adduction publique/puits privé), les réseaux doivent être totalement indépendants.

### **3 - Eaux pluviales :**

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public d'eaux pluviales lorsque ce dernier dessert le terrain et que le raccordement est techniquement possible ; lorsque ces conditions ne sont pas réalisées le constructeur doit assurer à sa charge les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) en réalisant les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain, conformément à la réglementation en vigueur.

## **ARTICLE AUy 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Sans objet

## **ARTICLE AUy 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Sauf dispositions particulières inscrites sur les documents graphiques, les constructions sont édifiées en retrait d'au moins :

- 5 mètres de l'alignement des voies existantes ou à créer,
- 10 mètres de l'alignement des RD.

Des implantations différentes peuvent être accordées pour des équipements d'infrastructure, à condition qu'une telle implantation n'entraîne aucune gêne ni danger pour la circulation et n'entrave pas la gestion de l'itinéraire routier.

## **ARTICLE AUy 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

### **1° - Bureaux :**

Les constructions à usage de bureaux seront édifiées soit le long des limites séparatives, soit une distance de celle-ci au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment à construire sans être inférieure à 3 mètres.

### **2° - Autres constructions :**

Sauf dispositions particulières inscrites sur les documents graphiques, les constructions sont édifiées soit en limite, soit à une distance horizontale des limites séparatives au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre tout point de la construction et le point de limite parcellaire qui en est le plus rapproché, cette distance ne pouvant être inférieure à 5 mètres.

### **3° - Dispositions communes :**

Les implantations en limite parcellaire ne sont pas autorisées quand cette limite correspond à la limite de zone. En cas d'implantation en limite séparative à l'intérieur de la zone, un mur coupe-feu doit être réalisé.

Des implantations différentes peuvent être accordées pour les bâtiments d'infrastructure à condition qu'il ne s'ensuive aucune atteinte à la qualité de l'environnement.

## ARTICLE AUy 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Il est imposé une distance minimum de 4 mètres lorsque les exigences de la sécurité et de la défense contre l'incendie ne peuvent être satisfaites par ailleurs.

## ARTICLE AUy 9 : EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol est de 70%

## ARTICLE AUy 10 : HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

Il n'est pas fixé de hauteur. Cependant les hauteurs du projet doivent s'intégrer dans le site et le démontrer par une étude d'insertion.

NOTA : les dispositions des articles R 111.14.2 et R 111.21 citées dans le titre 1 du présent règlement, restent applicables.

## ARTICLE AUy 11 : ASPECT EXTERIEUR

### 1° - Généralités :

Le permis de construire peut être refusé 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.

### 2° - Types de matériaux :

- l'emploi brut en parement extérieur de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un enduit est interdit.
- les couvertures en tôles brillantes sont interdites.
- les matériaux apparents doivent être choisis de telle sorte que leur mise en œuvre permette de leur conserver de façon permanente un aspect satisfaisant. Ils doivent également être en harmonie avec les matériaux des constructions environnantes.
- les matériaux utilisés doivent éviter tout phénomène de réverbération vis à vis des habitations voisines existantes et à venir.
- les matériaux recommandés seront les suivants :
  - ◇ bardages métalliques à ondes horizontales (soit des nervures verticales); les bardages à ondes verticales et/ou diagonales ne seront autorisés qu'à raison de 20% maximum de la surface de façade,
  - ◇ maçonneries enduites, polies ou lasurées
  - ◇ produits verriers,
  - ◇ habillages bois dont la qualité devra être irréprochable.
  - ◇ aluminium laqué ou teinte naturelle,

### 3° - Façades :

Toutes les façades viseront à unifier l'expression architecturale de l'ensemble et à introduire un élément à échelle humaine.

Les façades visibles depuis les voies ouvertes à la circulation devront être traitées comme les façades principales.

### 4° - Toitures :

Dans le cas d'une toiture en terrasse ou à très faible pente, le traitement de l'acrotère doit

permettre de donner à l'ouvrage un aspect satisfaisant.

Tous les éléments techniques devront être localisés près des acrotères, sauf impossibilité particulière. Dans ce cas, un ouvrage spécifique devra être envisagé (sur-toiture...).

#### 5° - Clôtures :

En général, les clôtures seront végétales. Elles seront de type haie et mélangeront plusieurs essences.

Si la clôture est complétée par une clôture grillagée, la hauteur de celle-ci ne peut être supérieure à 2 mètres. Elle devra être de préférence de type treillis soudé et être maintenue par *des piquets* ou poteaux enduits, peints ou plastifiés. La hauteur du muret de soubassement éventuel est limitée à 0.50 mètre et obligatoirement enduits sur les deux faces.

En façade sur les voies, les clôtures pourront être réduites à une clôture grillagée de même nature que ci-dessus.

#### 6° - Traitement des abords :

Les buttes de terre rapportées au pied d'une construction en vue d'en dissimuler le soubassement sont à proscrire : les mouvements de terre nécessaires en raison de la configuration du sol ou du parti d'aménagement doivent rester conformes au caractère de l'environnement local.

#### 7° - Nuisances sonores :

Afin de limiter l'impact des nuisances sonores sur l'habitat, il est demandé que les entreprises comprenant des sources de bruit comme les blocs frigorifiques, des machines bruyantes, les pompes à chaleur, les ventilateurs, les aérateurs, les climatiseurs... respectent les dispositions suivantes :

- les ouvertures (portes, fenêtres, issues d'atelier...) doivent se situer à l'opposé des zones d'habitat et au sud de la route de Varennes, afin que le bâti fasse écran entre ses propres sources de bruit et les habitations actuelles et à venir,
- les sources de bruits extérieurs (comme les pompes à chaleur, les ventilateurs, les aérateurs, les climatiseurs...) soient localisées à l'opposé des zones d'habitat et au sud de la route de Varennes et du Clos au Moine, en façade le plus bas possible et non sur le toit. Si il est prouvé une impossibilité technique, la source de bruit sur le toit doit être intégrée dans un dispositif assurant l'atténuation des émissions sonores
- l'implantation des bâtiments comprenant des source de bruit doit être localisée sur la parcelle en éloignement des zones d'habitat et au sud de la route de Varennes afin de dégager côté habitation un espace libre pouvant accueillir des aires de stationnement, stockage et autres utilisations non bruyantes ,

## ARTICLE AUy 12 : STATIONNEMENT

Pour toutes les occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone, le stationnement doit être assuré en dehors des voies publiques.

Des aires de stationnement d'une superficie suffisante doivent permettre le stationnement tant des véhicules de livraisons et de services que des véhicules du personnel et des visiteurs.

Il sera exigé :

- pour les logements de fonction, 1 place de stationnement par logement.
- pour les constructions à usage de bureaux et de services, 1 place de stationnement par tranche de 35 m<sup>2</sup> de SHON.
- pour les constructions à usage d'activités artisanales ou industrielles, 1 place de stationnement par tranche de 60m<sup>2</sup> de SHON.
- pour les constructions à usage commercial, 1 place de stationnement par tranche de 15 m<sup>2</sup> de SHON totale de vente pour les constructions à usage d'hôtel, 1 place de stationnement par chambre d'hôtel.
- pour les constructions à usage de restaurant, 2 places de stationnement par tranche de 10 m<sup>2</sup> de

salle de restaurant.

En cas d'opérations d'ensemble, une aire de parking pour deux camions minimum doit être prévue en espace collectif.

### **ARTICLE AUy 13 : ESPACES LIBRES - PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES**

Des plantations ou espaces verts correspondant à l'importance de l'immeuble à construire doivent être réalisés sur les espaces bâtis et aires de stationnement.

Les aires de stockage et les dépôts à l'air libre doivent être masqués par un rideau permanent de végétation d'essences mélangées tant sur la voie publique que sur les limites séparatives.

10% minimum de la surface de la parcelle privative doit être végétalisé (enherbement, plantations, haies de clôtures...)

### **SECTION III : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

#### **ARTICLE AUy 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Sans objet.