

## **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 dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble. Il a une vocation principale d'activités artisanale ou industrielle.**

### **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 constructions à usage principal d'activités artisanales ou industrielles, prévues dans une opération d'aménagement d'ensemble (lotissement, groupement de constructions, etc.), 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.

- 2.2 - L'agrandissement des constructions existantes pour un usage principal d'activités artisanale ou industrielle, ou d'équipements publics, à condition de ne créer aucune nuisance pour le voisinage et à condition d'être compatibles avec les infrastructures existantes).
- 2.4 - Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics
- 2.5 Les voiries ou équipements liés
- 2.6 - Les affouillements et exhaussements pour la réalisation d'ouvrages techniques ou hydrauliques

### **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.
- 3.4 Pour toutes les constructions le nécessitant, un emplacement, près de la voie publique accessible aux véhicules ramassant les ordures ménagères, doit être prévu pour accueillir les conteneurs à déchets ménagers.

#### **Article AUy 4 - Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement**

- 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 Toute construction, installation doit être raccordée au réseau public d'assainissement. L'évacuation des eaux usées industrielles dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un pré-traitement.
  - 4.2.2 les eaux résiduaires industrielles ou artisanales 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 satisfasse à la réglementation en vigueur.
- 4.3 ASSAINISSEMENT PLUVIAL
  - 4.3.1 Les eaux de ruissellement provenant des nouvelles surfaces bâties ou aménagées doivent être contenues ou absorbées sur l'unité foncière (ou les parcelles) concernée(s).
  - 4.3.2 Les dispositifs de régulation (tranchée d'infiltration, noues, mares, ...) seront dimensionnés en tenant compte de la pluie locale de période de retour 100 ans la plus défavorable. Un débit de fuite, calculé sur la base de 2 litres/seconde et par hectare de terrain, est toutefois admis.
  - 4.3.4 Les aménagements nécessaires, y compris ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain, ainsi qu'à la vulnérabilité aval sur l'ensemble du bassin versant.

#### 4.4 ELECTRICITE - TELEPHONE

Les branchements électriques et téléphoniques doivent être enterrés. Quand le réseau public est aérien, les branchements doivent être réalisés en aéro-souterrain (c'est à dire que le réseau privé doit être enterré, et déboucher sur un dispositif permettant le branchement sur le réseau public, à l'extérieur de la propriété)

#### **Article AUy 5 - Superficie minimale des terrains constructibles**

Pas de prescriptions spéciales

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

6.1 Sauf indications particulières portées au plan, les constructions principales doivent observer un recul d'au moins :

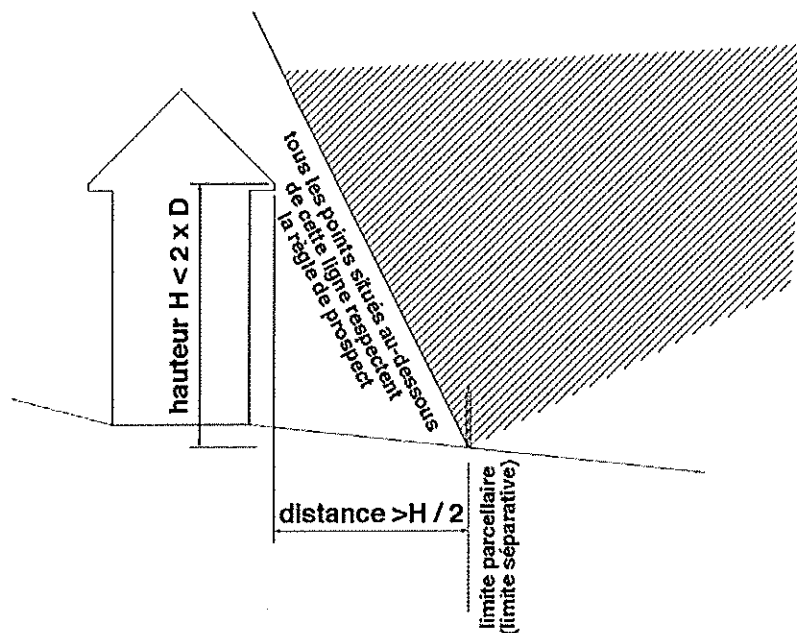
- 8m en arrière de la voie, le long de la route départementale
- 5m en arrière de la voie ou de l'emprise publique, pour les autres cas.

#### **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 3,00m.



- 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.

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

Pas de prescriptions spéciales

#### **Article AUy 9 - Emprise au sol des constructions**

Pas de prescriptions spéciales

#### **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 15 mètres.

Les superstructures telles que les mats et enseignes pourront toutefois atteindre la hauteur de 20m 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 aménagement de leurs abords**

- 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.

**Matériaux et couleurs** : les matériaux et couleurs utilisés en façades et couvertures seront choisis de telle sorte qu'ils conservent un aspect satisfaisant dans le temps. Les bardages en tôle galvanisée seront autorisés, sous réserve d'un projet architectural de qualité.

A moins de 75m de l'axe de la route départementale, 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 aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement**

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

Le nombre de places à réaliser sera apprécié, au 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, 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 aux constructeurs 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 de haute tige par 300m<sup>2</sup> 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**

Le COS applicable dans la zone AUy est de 0,6