

ZONE 1AUY

La zone1 AUY couvre les sites à caractère naturel destinés à être ouverts à l'urbanisation à court et moyen termes. Elle est destinée aux activités industrielles, artisanales, commerciales, et de services.

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

ARTICLE 1AUY 1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Tous modes d'occupation ou d'utilisation du sol à l'exception de ceux visés à l'article 1 AUY 2

ARTICLE 1AUY 2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL AUTORISEES SOUS CONDITIONS PARTICULIERES

Sont admises :

sous réserve que :

- La conception du projet respecte l'environnement initial du site, qu'elle soit étudiée en tenant compte de la totalité du périmètre délimité au plan de zonage et qu'elle intègre les orientations d'aménagement et de programmation définies par le PLU;

- L'opération s'accompagne de la réalisation des équipements et aménagements nécessaires

1°) Les opérations d'urbanisation dont l'affectation dominante est l'activité économique,

2°) Sont autorisés dans le cadre des opérations susvisées ou indépendamment :

- les aires de stationnement ouvertes aux publics,

- les affouillements et exhaussements de sol liés et nécessaires aux constructions et installations autorisées dans la zone,

- Les installations et équipements techniques liés et nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

3°) Sont également autorisées :

- Les activités tertiaires et commerciales,

- Les constructions et installations nécessaires au bon fonctionnement de la zone (foyer, restaurant ...),

- Les constructions à usage d'habitation constituant un logement lié et nécessaire à la surveillance, ou au gardiennage des occupations admises dans la zone, à condition :

* d'être intégrées dans le volume de la construction à usage d'activité,

* de ne pas excéder 70 m² de Surface de plancher,

* que la surface de plancher du logement n'excède pas 25 % de la surface de plancher du bâtiment d'activité dans lequel il s'insère.

SECTION 2 – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 1AUY 3 ACCES ET VOIRIE

3.1 Accès

L'accès doit être aménagé de façon à ne pas entraîner de risques pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celles des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment de la position des accès, de leur configuration, de la nature et de l'intensité du trafic ainsi que de la nature du projet.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent être autorisées sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

3.2 Voirie

Les voies ouvertes à la circulation générale doivent présenter des dimensions, formes et caractéristiques techniques adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir. Elles doivent établir une harmonie dans le rapport qui se compose entre le bâti et l'espace de circulation des zones qu'elles desservent.

Les voies de desserte en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules privés et ceux des services publics (lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères) de faire demi-tour aisément.

ARTICLE 1AUY 4 DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1 Eau

Toute construction à usage d'habitat ou d'activités doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

Une disconnexion totale de l'eau de process industriel et de l'eau du réseau public doit être installée. Il en va de même pour toute activité présentant un risque chimique ou bactériologique.

4.2 Eaux Usées

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordé au réseau collectif d'assainissement en respectant ses caractéristiques (système unitaire ou séparatif).

Le déversement des eaux usées autres que domestiques, dans le réseau public d'assainissement doit faire l'objet d'une autorisation préalable et peut

être subordonné à un prétraitement approprié, conformément à la réglementation en vigueur.

4.3 Eaux pluviales

L'aménageur ou le constructeur doit réaliser les aménagements permettant de limiter l'imperméabilisation des sols et d'assurer en quantité et en qualité la maîtrise de l'écoulement des eaux pluviales, conformément à la réglementation en vigueur.

Tout rejet au réseau public (fossé, busage, canalisation,...) autre que celui des eaux de pluie est soumis à autorisation et peut être subordonné à un prétraitement approprié, conformément à la réglementation en vigueur.

4.4 Électricité, gaz, téléphone

Les branchements et les canalisations (électriques, gaz, téléphoniques et télédistribution) sur domaine public et privé doivent être établis en souterrain, dans le cas de réseaux de distribution souterrains.

ARTICLE 1AU Y 5 CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

ARTICLE 1AU Y 6 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

6.1 Dispositions générales

Sauf indication particulière portée sur les documents graphiques, les constructions à usage d'activités doivent être implantées à une distance minimale de 10 m par rapport à l'alignement des routes départementales et de 5 m par rapport à l'alignement des autres voies publiques, existantes ou à créer.

ARTICLE 1AU Y 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Tout bâtiment et tout dépôt doivent être éloignés des limites séparatives de 5 mètres au moins. Toutefois ce recul peut être supprimé :

- Pour tout bâtiment implanté en limite de mitoyenneté, lorsque les mesures appropriées sont prises pour éviter la propagation des incendies (murs coupe-feu),
- Pour les bâtiments de très faible emprise, tel que, par exemple, un transformateur, lorsqu'une nécessité technique impose de construire la marge de recul.

ARTICLE 1AU Y 8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé.

ARTICLE 1AU Y 9 EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE 1AUY 10 HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

ARTICLE 1AUY 11 ASPECT EXTERIEUR

Le permis de construire peut être refusé si les constructions, par leur situation, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants. Le dossier de demande de permis de construire devra en outre explicitement indiquer l'état initial du terrain (relief, végétation, etc.) et l'aménagement des espaces extérieurs projeté (nature des plantations, modifications éventuelles du nivellement, etc.)

11.1 Volumes et terrassements

Les constructions nouvelles, les aménagements et les extensions de bâtiments existants doivent présenter une simplicité de volumes s'intégrant dans l'environnement et être adaptés au relief du terrain.

En règle générale, les enseignes ne devront pas faire saillie par rapport au volume de la construction.

11.2 Toitures

Non réglementé

11.3 Façades**a - Aspect**

L'emploi brut en parement extérieur de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un enduit (briques creuses, agglomérés, etc.) est interdit.

11.4 Clôtures

Elles peuvent être constituées de haies composées d'essences en mélange, de haies fleuries.

L'utilisation de matériaux tels que plaques de béton, les parpaings non enduits et peints, les toiles ou films plastiques, et les matériaux provisoires ou précaires, est interdite.

ARTICLE 1AUY 12 STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être réalisé en dehors des voies publiques.

ARTICLE 1AUY 13 ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations de même nature.

Les aires de stockage ou de dépôt doivent être masquées par une haie végétale.

Dans la marge de recul définie à l'article 6, un aménagement paysager (plantation de hauts jets, végétation arbustive de type bocagère, espace enherbé...) devra être réalisé afin de faciliter l'insertion des constructions dans leur environnement naturel immédiat. L'aménagement paysager pourra être couplé à du stationnement de véhicules légers sous réserve d'une bonne intégration paysagère.

SECTION 3 – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 1AUY 14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de coefficient d'Occupation des Sols.