

## DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AUy et secteur 1AUyzp

### CARACTERE DE LA ZONE

- *Il s'agit d'une zone réservée à l'implantation d'activités.*
- *L'urbanisation doit se faire par une opération d'ensemble portant sur l'ensemble de chaque zone, ou par parties, à mesure des équipements, sous réserve de dispositions techniques et urbanistiques qui ne nuisent pas à l'aménagement d'ensemble.*

*L'ouverture à l'urbanisation peut se faire en dehors de la modification du Plan Local d'Urbanisme (P.L.U.), en application de l'article R.123-6 du Code de l'Urbanisme, 2<sup>ème</sup> alinéa.:*

Elle comprend un secteur 1AUzp compris dans le périmètre de la ZPPAUP

Les Orientations d'Aménagement déterminent les dispositions structurantes des zones à urbaniser, en disposant la position des accès obligatoire et en donnant à titre indicatif le tracé des voies principales à mettre en œuvre.

### RAPPEL:

*Par délibération du Conseil Municipal du 30 novembre 2009*

- *Les clôtures sont soumises à déclaration préalable*
- *Les travaux ayant pour objet de démolir ou de rendre inutilisable tout ou partie d'une construction sont soumis à permis de démolir*

*Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à déclaration dans les espaces boisés classés figurant au plan*

*Les demandes d'autorisation de défrichement sont irrecevables dans les espaces boisés classés.*

*Les défrichements sont soumis à déclaration dans les espaces boisés non classés soumis au régime forestier.*

### **ARTICLE 1AUy 1 – LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

#### Sont interdits :

- Les constructions à usage d'habitation non liées directement à une activité ou une occupation de la zone
- Les caravanes isolées.
- Les carrières.

En outre dans le secteur 1AUyzp les dispositions de la ZPPAUP s'appliquent (plan et règlement annexés au P.L.U.).

### **ARTICLE 1AUy 2 - LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

Les occupations et utilisations non interdites à l'article 1AUt 1, lorsque les conditions d'équipement en réseaux d'alimentation et d'assainissement et en desserte soient réalisées ou puissent se faire par un raccordement direct existant au droit de l'unité foncière.

Sont admis à des conditions particulières :

- les constructions ou installations nécessaires à la pratique des activités sportives, culturelles, de plein air ou de loisirs
- les constructions à usage hôtelier liées à l'activité de la zone,
- les constructions à usage d'habitation sous réserve à condition qu'elles soient destinées aux personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer le gardiennage et la surveillance des équipements de la zone,

**ZONE 1AUy**



En outre dans le secteur 1AUyzp les dispositions de la ZPPAUP s'appliquent (plan et règlement annexés au P.L.U.).

## **ARTICLE 1AUy 3 – LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC**

### I – ACCES :

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du code civil.

Lorsque le 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.

### II – VOIRIE :

Les voies privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les voies doivent être adaptées à la circulation des poids lourds.

Les voies privées se terminant en impasse doivent être justifiées par l'impossibilité technique de réaliser un circuit en boucle ou de rue à rue ; elles doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

Lorsque les Orientations d'Aménagement des zones présentent des indications d'accès, leur réalisation s'impose de la manière suivante :

- Flèches d'accès-sortie (flèches portées en rouge au plan) : la desserte de l'ensemble de la zone ou du secteur doit se faire sous la forme d'un circuit raccordant les flèches entre elles ; la position des points d'entrées-sorties est donnée à titre indicatif et peut être l'objet d'adaptations sur le tronçon de voie concerné au plan,
- Les emplacements réservés pour voies nouvelles : leur tracé est imposé si l'acquisition est effectuée par voie de préemption ; dans le cas contraire, les mêmes dispositions que les voies imposées tracées en tirets orange s'appliquent.

## **ARTICLE 1AUy 4 – LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAIN PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT**

### 1 – EAU :

Toute construction ou installation à usage d'habitation ou d'activité qui requiert une alimentation en eau doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

### 2 – ASSAINISSEMENT : - EAUX USEES :

Toute construction ou installation qui le requiert doit être raccordée au réseau public d'assainissement.

A défaut de réseau public, un dispositif d'assainissement individuel est admis ; il doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau quand celui-ci sera réalisé.



**ZONE 1AUy**

En l'absence de réseau public d'assainissement, l'assainissement individuel est admis avec élimination par le sol, conformément aux règles en vigueur et aux prescriptions édictées par l'organisme compétent.

L'évacuation des eaux usées non traitées dans les rivières, fossés, lacs ou égouts d'eaux pluviales est interdite.

### **ARTICLE 1AUy 5 – LA SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

Il n'est pas fixé de règles.

### **ARTICLE 1AUy 6 – L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Sauf dans le cas de lignes de recul portées graphiquement au plan de zonage, les constructions les constructions doivent être édifiées en respectant :

- a) un retrait minimum de 4 m par rapport à l'alignement des voies d'une largeur de plateforme supérieure ou égale à 8 m,
- b) une distance minimum de 8 m par rapport à l'axe des voies d'une largeur de plateforme inférieure à 8 m.

### **ARTICLE 1AUy7 – L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITE SEPARATIVES**

Lorsque les constructions avec murs coupe-feu ne jouxtent pas les limites séparatives, la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment à édifier au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché devra être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 5 m (H/2 minimum 5 m).

Toutefois, les implantations en limite arrière et en limite extérieure de la zone devront respecter la règle H/2 minimum 5 m.

### **ARTICLE 1AUy 8 – L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Sans objet.

### **ARTICLE 1AUy 9 - L'EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

Sans objet.

### **ARTICLE 1AUy 10 – LA HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur d'une construction ne doit pas excéder 6,00m à l'égout du toit ; elle peut être portée à 9,00m à l'égout du toit en fonction de l'insertion au site.



**ZONE 1AUy**

## ARTICLE 1AUy 11 – L'ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET L'AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages.

Tout style de construction spécifique à une autre région est totalement proscrit.

Les partis architecturaux doivent permettre une certaine originalité et doivent être justifiés par les matériaux utilisés. Ils doivent demeurer simples dans les formes et les volumes.

Une harmonie et une cohésion doivent être recherchées avec les autres bâtiments afin d'assurer une identité à la zone.

### 1 – APPAREILS DE MURS ET ENDUITS / MATERIAUX:

Sont interdites les imitations de matériaux telles que fausses briques, faux pans de bois ainsi que l'emploi à nu en parement extérieur de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit, tels que carreaux de plâtre et briques creuses.

La couleur doit être recherchée dans une gamme de coloris naturels correspondant au caractère du bâtiment.

Les matériaux et leurs couleurs doivent adoucir l'impact visuel des constructions.  
Les matériaux doivent être de nature traditionnelle ou industrielle.  
Le blanc pur, le gris ciment et les couleurs vives sont proscrites.  
Les surfaces extérieures ne doivent pas être brillantes.

### 2 – COUVERTURES :

Le matériau utilisé sera de la teinte ardoisée. La pente de la toiture doit correspondre à la pente exigée par la nature et la mise en œuvre du matériau utilisé.

Les bâtiments doivent être revêtus par des matériaux de couleurs entrant dans la gamme des gris, beige et ocres bruns.  
Les teintes claires sont interdites.

Les toitures terrasses sont autorisées pour les constructions annexes.

### 3 – MENUISERIES ET FERRONNERIES EXTERIEURES :

Les peintures des menuiseries et ferronneries extérieures doivent être en harmonie avec les couleurs de l'enduit de façade et de couleur discrète.

### 4 – CLOTURES :

Les clôtures, si elles sont prévues, ne pourront avoir une hauteur supérieure à 1.40 m sur rue et à 1.80 m sur les autres limites séparatives.

### 5 – ESPACES LIBRES

Dans les espaces verts protégés (E.V.P.), au titre des éléments remarquables visés à l'article L.123-1-7 du Code de l'Urbanisme, marqués au plan par une trame de ronds évidés, (de ronds alignés pour les arbres alignés ou de liseré vert pour les haies), les occupations et utilisations du sol sont l'objet de dispositions portées aux articles 1 & 2 du règlement du présent P.L.U..

Les espaces verts protégés sont soumis aux prescriptions suivantes:

- l'emprise mentionnée doit être maintenue ou reconstituée en espaces verts, en l'absence d'espace vert ;
- les alignements d'arbres doivent être maintenus ou reconstitués sur l'emprise globale lors de renouvellements sanitaires,
- les haies ou rideaux d'arbres doivent être maintenus (sauf au droit des accès aux parcelles).

En outre dans le secteur 1AUy<sub>zp</sub> les dispositions de la ZPPAUP s'appliquent (plan et règlement annexés au P.L.U.).

L'organisation du front végétal le long de la RD 922 doit obligatoirement être mis en œuvre à l'aide d'arbres à hautes tiges d'essences locales.

Ceux-ci doivent être implantés à une distance d'environ 8 mètres de la voie, laissant ainsi libre une bande verte engazonnée.

Entre ce rideau d'arbres et la limite constructible (30m de l'axe de la RD 922), doit être aménagée une bande en espace vert de taille basse (pelouse et arbustes d'essences locales...) permettant une vision très végétalisée des abords de la RD922.

Cet aménagement doit permettre de préserver le caractère naturel et campagnard de la zone. Tous les espaces libres intérieurs doivent obligatoirement être aménagés en espaces verts afin de permettre une vision d'ensemble très végétalisée.

Les espaces libres en bordure de la RD 922 ne doivent en aucun cas servir à des dépôts de quelque nature que ce soit.

Les dépôts à l'air libre doivent être masqués par un rideau de végétation d'essences locales et variées formant écran, tant sur la voie publique que sur les limites séparatives.

## ARTICLE 1AUy 12 – LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées.

Il est exigé :

pour les constructions à usage d'habitation	1 place par logement
pour les constructions à usage industriel ou artisanal	1 place par 150 m <sup>2</sup> de Surface de Plancher
pour les constructions à usage de bureaux	une surface de stationnement au moins égale à 60 % de la surface de plancher de l'immeuble.
pour les constructions à usage commercial	1 place de stationnement par tranche de 40 m <sup>2</sup> de surface de vente couverte et close
pour les constructions à usage d'hôtel et restaurant	une place par chambre une place par tranche de 10 m <sup>2</sup> de Surface de Plancher de salle de restaurant
pour les salles de spectacles, de réunions et les installations sportives	le nombre de places de stationnement est à déterminer en fonction de leur capacité d'accueil.

La règle applicable aux constructions et établissements non prévus ci-dessus est celle auxquels ces établissements sont les plus directement assimilables.

## ARTICLE 1AUy 13 – LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION DES ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS.

Les espaces libres peuvent être soumis à des conditions particulières de localisation et d'aménagement, notamment pour prendre en compte les espaces libres et les plantations existantes sur l'unité foncière ou à proximité.

A l'intérieur des espaces verts à protégés figurés au plan par une trame à petits ronds, en application de l'article L.123-1-7 du Code de l'Urbanisme :

- la végétation arborée existante doit être conservée ou régénérée ; en cas contraire, des replantations doivent être réalisées sur l'unité foncière pour compenser les sujets à hautes tiges supprimés

- les alignements d'arbres doivent être maintenus ou reconstitués sur l'emprise globale lors de renouvellements sanitaires,
- les haies ou rideaux d'arbres doivent être maintenus (sauf au droit des accès aux parcelles).

Des plantations peuvent être imposées pour la réalisation des parcs de stationnement à l'air libre ; les parkings publics ou privés d'une capacité supérieure à 10 places devront être composés avec la plantation au minimum d'un arbre à haute tige pour 6 places, répartie sur l'aire de stationnement, sauf impossibilité technique (parking sur terrasse bâtie).

#### **ARTICLE 1AUy 14 – LE COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (R.123-10).**

Sans objet.



**ZONE 1AUy**