

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 3AUy

Qualification de la zone

La zone 3AUy est destinée à l'urbanisation future de la commune. Elle a une vocation industrielle. Elle sera urbanisée à l'occasion de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble.

NB : la zone comporte des terrains pour lesquels des risques naturels ont été identifiés. Les terrains font l'objet d'une réglementation particulière énoncée à la fin du présent document dans le chapitre « Prescriptions complémentaires au règlement graphique ».

SECTION 1 – Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

Article 3AUy-1 : Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol qui ne sont pas mentionnées à l'article 2.

Article 3AUy-2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Peuvent être autorisées :

- 2.1. Les équipements de services publics ou d'intérêt collectif, les constructions à usage de bureaux et de service, les constructions à usage d'entrepôts, sous condition qu'ils respectent l'environnement architectural et urbain dans lesquels ils s'inscrivent.
- 2.2. Les constructions à usage d'activité commerciale et artisanale, les constructions à usage d'activité industrielle, assurant toute garantie de protection contre les nuisances (protection de bruit, émission de vapeurs, fumées, odeurs, pollution de l'eau) sera suffisamment faible pour être compatible avec l'environnement contigu.
- 2.3. Les constructions d'habitation et leurs extensions nécessaires à la direction, la surveillance ou le gardiennage des établissements et services de la zone.
- 2.4. Les installations classées concernant les activités prévues ci-dessus, quel que soit leur régime, à condition qu'il n'en résulte pas pour le voisinage des dangers ou nuisances graves occasionnées par le bruit, la poussière, les émanations d'odeurs, la fumée, la circulation, les risques d'incendie ou d'explosion.

- 2.5. Les aires de stockage et dépôts de matériaux à l'air libre, liés aux activités exercées sur la parcelle, sous réserve qu'ils soient clôturés, et que ceux-ci répondent aux dispositions de l'article 3AUy -11.

SECTION 2 – Conditions de l'occupation du sol

Article 3AUy-3 : Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées

3.1. Accès

- 3.1.1. Toute construction ou installation doit être desservie par une voie publique ou privée, rue, chemin ou impasse dont les caractéristiques correspondent à sa destination, défense contre l'incendie, protection civile, collecte des ordures ménagères, conformément aux prescriptions techniques imposées par les services concernés.
- 3.1.2. Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire n'obtienne un passage aménagé sur les fonds de ses voisins dans les conditions fixées par l'article 682 du Code Civil.
- 3.1.3. En cas de garage en sous-sol, une surface plane d'au moins 5 m doit impérativement être créée sur la parcelle à partir du point haut de la pente jusqu'en limite de voie publique.
- 3.1.4. La destination et l'importance des constructions ou installations nouvelles, doivent être compatibles avec la capacité de la voie publique qui les dessert directement ou par laquelle elles ont accès.

3.2 Voirie

- 3.2.1. Les voies publiques ou privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie et de collecte des ordures ménagères.
- 3.2.2. Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques ou privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.
- 3.2.3. Les voies en impasse et les carrefours doivent être aménagés de manière à permettre aux véhicules de lutte contre l'incendie et de collecte des ordures ménagères de faire demi-tour.
- 3.2.4. La création de nouvelle impasse est autorisée si une possibilité de continuité est préservée.

Article 3AUy-4 : Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics

4.1. Eau potable

4.1.1. Toute construction, installation ou lotissement nécessitant une alimentation en eau doit être raccordé au réseau public d'eau potable par des canalisations souterraines.

4.2. Assainissement eaux usées.

4.2.1. Toute construction, installation ou lotissement le nécessitant, doit être raccordé au réseau public d'assainissement en respectant ses caractéristiques (système séparatif ou unitaire). À défaut de réseau public d'assainissement ou en cas d'impossibilité technique de raccordement, un dispositif d'assainissement autonome est admis à condition d'être conforme à la réglementation en vigueur à la date de la demande de permis de construire. Dans les zones d'assainissement collectif, le dispositif d'assainissement doit être conçu de façon à être mis hors circuit et permettre le raccordement direct de la construction au réseau, quand celui-ci sera réalisé, en respectant ses caractéristiques (système séparatif ou unitaire). Dans les zones d'assainissement non collectif, un dispositif d'assainissement autonome est à mettre en place conformément à la réglementation en vigueur à la date de la demande de permis de construire.

4.2.2. L'épuration préalable des eaux industrielles sera effectuée conformément aux prescriptions en vigueur. Les eaux résiduaires seront rejetées,

- soit au réseau public, à condition que le débit et les caractéristiques des effluents soient compatibles avec les caractéristiques de fonctionnement de l'ouvrage collectif,
- soit au milieu naturel, après traitement approprié complet dans un ouvrage industriel conformément à la réglementation en vigueur.

4.3. Assainissement eaux pluviales

4.3.1. Les aménagements nécessaires à la limitation des débits évacués de la propriété doivent être réalisés sur le terrain de l'opération. Ils sont à la charge exclusive du propriétaire.

- Dans le cas d'un projet isolé, le propriétaire devra réaliser les dispositifs nécessaires à la collecte et à l'infiltration de toutes les eaux de ruissellements sur sa propriété, sur la base d'un volume de stockage dimensionné pour une pluie vicennale.
- Dans le cas d'une opération d'aménagement d'ensemble, les débits d'eaux pluviales sortant des opérations d'aménagement ne doivent pas constituer une aggravation des risques d'inondation en aval, par rapport à la situation préexistante.

Il devra être réalisé des ouvrages hydrauliques de rétention des eaux pluviales dimensionnés de façon à recueillir tout événement pluviométrique de fréquence centennale.

Le débit de fuite de chaque opération devra être limité à 2 litres/seconde par hectare aménagé, sous réserve de l'accord de la Police de l'eau.

4.4. Autres réseaux

- 4.4.1. Pour toute construction nouvelle, quelle qu'elle soit, les raccordements aux réseaux seront enterrés.

Article 3AUy-5 : Superficie minimale des terrains constructibles

Il n'est pas fixé de prescription particulière -

Article 3AUy-6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

- 6.1. Les constructions devront être implantées à une distance des limites d'emprise des voies publiques ou privées, au moins égale à la moitié de leur hauteur et jamais inférieure à 10 m.

Article 3AUy-7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

- 7.1. Les constructions devront être implantées en observant un recul au moins égal à la moitié de la hauteur du bâtiment ($L \geq H/2$) avec un minimum de 5 mètres.

Article 3AUy-8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Il n'est pas fixé de prescription particulière -

Article 3AUy-9 : Emprise au sol des constructions

L'emprise au sol des constructions nouvelles ne peut excéder 40% de la parcelle.

Article 3AUy-10 : Hauteur maximale des constructions

- 10.3. La hauteur maximale hors tout de toutes nouvelles constructions, ne doit pas excéder 12 m maximum mesuré à partir du point le plus haut du terrain naturel à l'aplomb de la construction jusqu'au faîtage ou l'acrotère de la toiture.

- 10.4. Les dispositifs d'une hauteur plus importante, nécessités par le processus industriel exploité sur la parcelle, peuvent être situés à des hauteurs supérieures sous réserve d'être dûment motivé au dossier de demande d'autorisation.

Article 3AUy-11 : Aspect extérieur des constructions et aménagement des abords

11.1. Intégration des constructions dans le paysage

- 11.1.1. Le permis de construire peut être refusé, ou n'être accordé que sous réserve de prescriptions spéciales, si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments à édifier et de leurs abords, sont de nature à porter atteinte au site et aux paysages (article L421.3 du Code de l'Urbanisme). Les pièces graphiques de la demande d'autorisation devront en comporter la représentation.
- 11.1.2. Le traitement des éléments de superstructure (cheminée, ventilation, capteurs solaires, dispositifs d'éoliennes etc...) sera réalisé en harmonie avec la construction qui les porte.
- 11.1.3. Les enseignes commerciales ou publicitaires si elles sont placées sur l'enveloppe du bâtiment ne dépasseront pas le point haut des acrotères ou des faitages du bâtiment.
- 11.1.4. Les citernes de gaz liquéfié ou de mazout ainsi que les installations similaires ne doivent pas être visibles de la voie publique, ou être masquées par un écran de verdure.
- 11.1.5. Sauf en cas de modification d'installations existantes, les citernes ne doivent pas être enterrées et lorsqu'elles sont extérieures, doivent être équipées de murets de protection à hauteur du niveau de la crue de référence de janvier 1910.

11.2. Adaptation au sol

- 11.2.1. Les constructions doivent être adaptées par leur type ou leur conception à la topographie du sol.

11.3. Aspect extérieur des constructions

- Tout pastiche d'une architecture archaïque ou étrangère à la région est interdit. Les enduits ou peintures imitant des matériaux, tels que faux moellons, fausses briques, faux pans de bois ou faux marbre, sont interdits.
- Les constructions de quelque nature qu'elles soient, y compris les annexes, doivent respecter le caractère de leur environnement et l'image de marque de la zone déjà réalisée.

11.3.1. Toitures

Les matériaux d'aspect brillant sont interdits.

11.3.2. Clôture, murs, portails

- Généralités
L'édification des clôtures est soumise à autorisation
- Types de clôtures admis :
 - Les murs pleins en harmonie avec les façades des constructions avoisinantes,
 - Les grillages doublés ou non d'une haie,
 - Les lices,
 - Les murs maçonnés surmontés ou non d'un dispositif à claire-voie.

Article 3AUy-12 : Aires de stationnement

- 12.1. Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins actuels et futurs des usagers, des visiteurs et des services, doit être assuré en nombre suffisant en dehors des voies de circulation.
- 12.2. Les aires de stationnement sont notamment exigées à raison d'un minimum de (auxquelles doivent se rajouter les places pour les visiteurs, livreurs et poids lourds) :
- pour les bureaux : 1 place pour 30 m² de bureaux.
 - pour locaux d'activités en ateliers : 1 place pour 60 m² d'atelier.
 - pour les locaux d'entrepôt et de manutention : 1 place pour 100 m² de locaux d'entrepôts et de manutention.
 - pour les commerces : 1 place pour 100 m² de surface de vente des commerces, non comprises les surfaces de stationnement des poids-lourds.
 - pour les habitations : 2 places par logement
 - autres constructions : 1 place par tranche de 80 m² de S.H.O.N.

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables.

- 12.3. Des espaces de stationnement deux roues correspondant aux besoins doivent intégrer les constructions de locaux d'activités à raison d'un minimum d'une place par tranche de 5 salariés, avec un minimum de 2 places de stationnement.
- 12.4. Les aires de stationnement doivent respecter les prescriptions stipulées aux décrets n°99-756 et n°99-757 du 31 août 1999 relatives à leur accessibilité aux handicapées et aux personnes à mobilité réduite, et notamment celles mentionnées à l'article 3 du décret n°99-756 concernant le nombre de places.

Article 3AUy-13 : Espaces libres et plantations

Les surfaces libres de toute construction ainsi que les délaissés des aires de stationnement doivent être traités en espaces verts d'agrément et ne peuvent être occupés, même à titre provisoire, par des dépôts d'objets, emballages, matériaux et matériels de rebut.

Les arbres de haute tige doivent être conservés ou remplacés.

13.1. Pourcentage d'espaces verts :

- pour toute construction nouvelle, la surface aménagée en espace vert ne pourra être inférieure à 20% de la surface non bâtie de la propriété.

13.2. Composition des espaces verts :

- couverture végétale au sol, de gazon ou de plantes couvrantes,
- arbres de haute tige, à raison d'un arbre minimum pour 200 m² d'espaces verts,
- arbustes d'essences diverses, à raison d'un arbuste pour 50 m² d'espaces verts

13.3. Parcs de stationnement :

Les parcs de stationnement publics ou privés, à l'air libre, accueillant plus de 8 places de stationnement, doivent faire l'objet d'une composition paysagère.

Les dispositions minimales de plantation sont les suivantes :

- plantation d'au moins 1 arbre à haute tige pour 3 places de stationnement,
- et plantation d'au moins 1 arbuste pour 1 place de stationnement.

SECTION 3 – Possibilité maximale d'occupation du sol

Article 3AUy-14 : Coefficient d'Occupation du Sol

Il n'est pas fixé de COS.

