

Chapitre III

DISPOSITIONS APPLICABLES AU SECTEUR AUy

La zone AU est une zone d'urbanisation future qui peut être urbanisée à l'occasion de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble de chaque secteur.

Le secteur AU comprend :

- le secteur AUa, secteur des 14 Pommiers, à vocation principale d'habitat
- le secteur AUb, secteur du Bosc Long, à vocation principale d'habitat
- **le secteur AUy secteur des Terres Rouges, à vocation principale d'activités commerciales**

Article AUy 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

- 1.1 - Les constructions et opérations d'ensemble non fixées à l'article 2
- 1.2 - Le stationnement de caravanes de plus de trois mois
- 1.3 - Les terrains aménagés pour camping ou stationnement des caravanes et les installations y afférentes.
- 1.4 - Les habitations légères de loisirs (mobile homes)
- 1.5 - L'ouverture et l'exploitation de carrières
- 1.6 - Tout dépôt ou décharge de déchets industriels ou domestiques
- 1.9 - Dans les aires affectées par un risque d'effondrement de cavité souterraine (hachures marron verticales) ou par un risque d'inondation (hachures bleues horizontales), toute construction nouvelle, tout agrandissement de plus de 20m² hors œuvre nette et tout changement d'affectation.

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

Peuvent être autorisés:

- 2.1 - Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- 2.2 - Les constructions à usage principal d'activités commerciales ou artisanales, prévues dans une opération d'aménagement d'ensemble, portant sur l'ensemble du secteur, et respectant les prescriptions définies dans les orientations

d'aménagement. Les constructions d'habitations sont admises si elles sont liées aux activités (gardiennage, par exemple).

L'aménageur 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.

- 2.3 - L'agrandissement des constructions existantes (y compris les annexes non jointives de faible importance).
- 2.4 - Y compris dans aires affectées par un risque d'inondation (hachures bleues horizontales), les installations nécessaires aux aménagements hydrauliques et les aménagements paysagers.
- 2.5 - Y compris dans aires affectées par un risque d'effondrement de cavité souterraine (hachures marron verticales), les travaux ayant pour objet de préciser ou de supprimer les risques naturels.

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 - L'accès automobile sera aménagé de telle sorte que la sécurité des usagers soit assurée.
- 3.3 - Toutes les voies et chemins seront conçus pour assurer l'accessibilité aux handicapés physiques.
- 3.4 - Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.
- 3.5 - Les voies doivent permettre la circulation des véhicules de collectes des déchets sans manœuvre en marche arrière.

Article AUy 4 - Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement, ainsi que les conditions de réalisation d'un assainissement individuel

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

Le branchement sur le réseau public d'assainissement des eaux usées est obligatoire pour toute opération nouvelle le nécessitant.

4.3 ASSAINISSEMENT PLUVIAL

Une gestion intégrée des eaux pluviales à la parcelle ou à l'échelle d'une opération groupée est à prévoir pour limiter les ruissellements vers les fonds.

Ainsi, avant rejet, les eaux pluviales devront être régulées par des dispositifs adaptés (bâche de stockage-régulation, drains d'infiltration, ...).

Sauf impossibilité technique, l'infiltration des eaux sera privilégiée. De plus, un pré-traitement, de type desablage-déshuilage, pourra être demandé notamment à l'exutoire des parcs de stationnement.

Dans l'attente du zonage pluvial réglementaire, l'ensemble des dispositifs correspondants seront dimensionnés sur la base des événements pluviométriques centennaux et le débit rejeté sera limité au maximum à 2L/s/ha aménagé.

4.4 **ELECTRICITE - TELEPHONE**

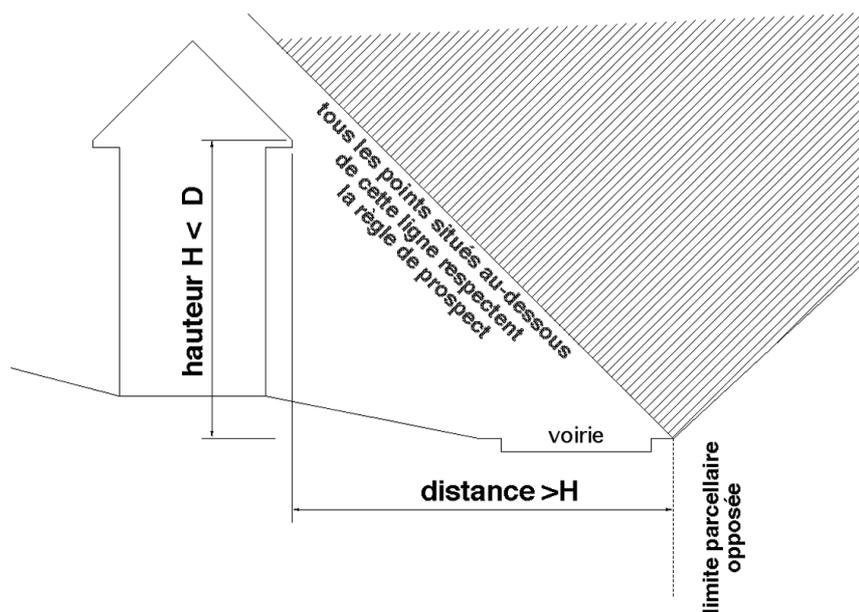
Les branchements électriques et téléphoniques doivent être enterrés.

Article AUy 5 - Superficie minimale des terrains constructibles, lorsque cette règle est justifiée par des contraintes techniques relatives à la réalisation d'un dispositif d'assainissement non collectif

Sans objet

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

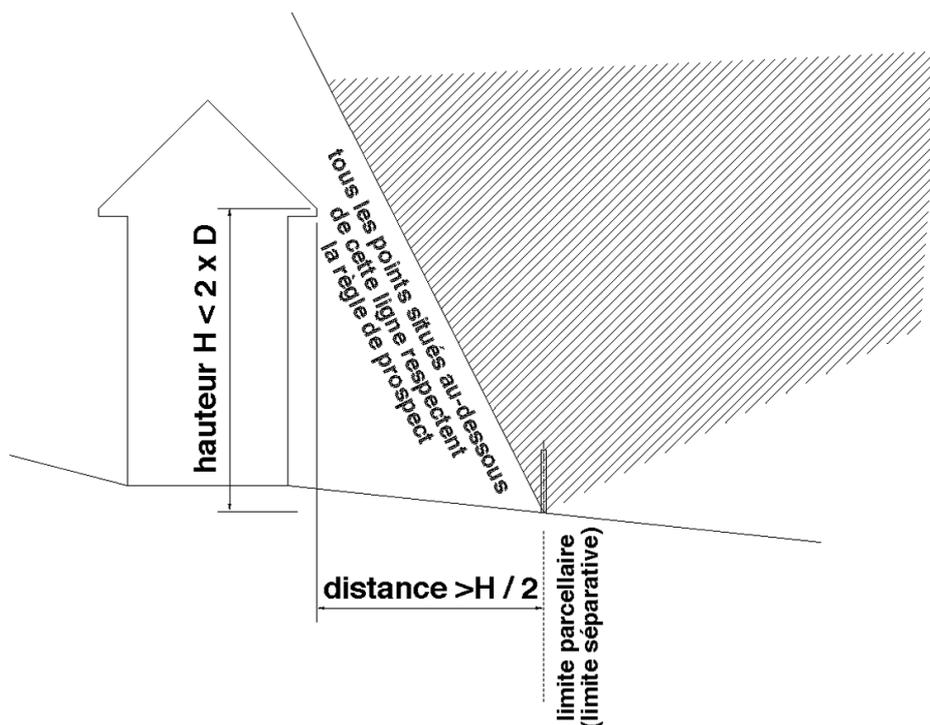
- 6.1 Les constructions doivent être implantées en retrait minimal de 3 m par rapport à la limite séparative de la voie publique.
- 6.2 La distance séparant la construction de l'alignement opposé ne doit pas être inférieure à la différence de hauteur.



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

Les constructions doivent être implantées:

à une distance minimale en tout point de la limite au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment ($D > H/2$) avec un minimum de 1,50m.



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

Pas de prescription spéciale

Article AUy 9 - Emprise au sol des constructions

Pas de prescription spéciale.

Article AUy 10 - Hauteur maximale des constructions

- 10.1 La hauteur de toute construction commerciale, y compris sur terrain en pente, ne devra pas, en tout point du terrain, excéder 10,50m.

La hauteur est mesurée verticalement en tous points à partir du sol existant, cheminées et autres superstructures exclues.

Article AUy 11 - Aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords ainsi que, éventuellement, les prescriptions de nature à assurer la protection des éléments de paysage, des quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger mentionnés au 1 de l'article R. 123-11

11.1 - Généralités

- 11.1.1 Le permis de construire peut être refusé pour des constructions ou installations ne présentant pas d'unité d'aspect, ni de réel équilibre dans le jeu des volumes, l'emploi des matériaux, le rythme et les proportions des percements, la modénature et la coloration des parements de façades.

Les nouveaux bâtiments devront s'harmoniser avec les autres bâtiments d'activités situés à proximité, en termes de proportion des volumes, de rythme des façades, de matériaux utilisés et d'enseignes.

- 11.1.2 Tout pastiche d'une architecture disparue ou étrangère à la région est interdit.

- 11.1.3 En cas de travaux de transformation ou d'agrandissement de constructions existantes ou de constructions d'annexes, ceux-ci doivent respecter le caractère de l'ensemble.

11.2 Adaptation au sol

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

- 11.2.2 Sur les terrains horizontaux, la cote du rez-de-chaussée ne doit pas excéder 0,5 m au-dessus du terrain naturel mesuré en tout point de la construction.

11.2.3 Sur les terrains en pente, les constructions devront être adaptées par leur type et leur conception à la topographie du sol (c'est à dire ne pas nécessiter de remblais ou d'affouillements d'une hauteur supérieure à 1,50m par rapport au terrain naturel)

11.3 **Aspect**

11.3.1 La polychromie utilisée sera d'au maximum deux teintes, seuls les ébrasements, les fermetures et leurs encadrements pouvant introduire une troisième couleur.

11.3.2 Les parties de bâtiments réalisées en bardage le seront en pose horizontale.

11.3.3 Les parties de bureaux pourront être traitées de façon singulière, apportant la diversification de l'aspect des bâtiments.

11.3.4 En vue de permettre la réalisation de bâtiments d'architecture affirmée, des dispositions autres que celles prévues aux alinéas 11.3.1 à et 11.3.3 pourront être autorisés.

11.3.5 L'usage de matériaux sommaires ou de qualité médiocre et la construction de bâtiments à caractère provisoire ou démontables sont interdits.

11.4 **Toitures**

11.4.1 Les couvertures des bâtiments de plus de 300m² de SHON seront à toitures terrasses, habillées par des acrotères. Les couvertures des bâtiments de moins de 300m² de SHON doivent avoir une pente supérieure à 40°.

11.4.2 D'autres dispositions pourront être admises dans le cas d'une architecture contemporaine de qualité s'intégrant au site (toits courbes, toiture terrasse couvrant de « grands » bâtiments, volumes de toiture complexes et imbriquées, etc. ...).

11.4.3 Les panneaux solaires pourront être intégrés à la toiture

11.5. **Clôtures**

11.5.1 Les clôtures pourront être constituées de haies vives d'essence locale ou régionale (charme, hêtre, houx, cornouiller, noisetier, troène...). En cas de pose de grillage, celui-ci devra être de couleur verte.

11.5.2 Les coffrets de comptage et de raccordement seront obligatoirement intégrés soit au bâtiment, soit à un muret de signalétique du bâtiment sauf dans le cas de réalisation de clôture où ils pourront être intégrés à cette dernière.

11.5.3 Dans les aires affectées par un risque d'inondation (hachures bleues horizontales), les clôtures devront être ajourées jusqu'au niveau du terrain naturel afin de permettre la libre circulation des eaux.

Article AUy 12 - Obligations imposées en matière de réalisation d'aires de stationnement

- 12.1 Le stationnement des véhicules, qu'il s'agisse des véhicules légers ou poids lourds, propres à l'entreprise ou de ceux utilisés par le personnel ou les visiteurs, doit obligatoirement être assuré en dehors des emprises publiques avec pour les véhicules léger un minimum de :
- 1 place pour 40 m² de surface de vente
 - 1 place par 50m² de SHON de locaux d'activité artisanale

Article AUy 13 - Obligations imposées en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations

- 13.1 Un minimum de 15% de la surface totale de la parcelle sera aménagé en espaces verts.
- 13.2 Les espaces non bâtis de toute parcelle, les espaces communs et les espaces libres des aires de stationnement devront être plantés et ne peuvent être occupés, même à titre provisoire par des dépôts.
- 13.3 Les espaces classés boisés figurant aux plans correspondent à des espaces généralement boisés. Ils sont soumis aux dispositions des articles L.130-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.
- 13.4 Les limites en contact avec une zone A ou N doivent être plantées d'arbres de haut-jet d'espèces locales sur talus.
- 13.5 Les parkings seront plantés en surface ou en périphérie à raison d'un arbre de haute tige pour 6 places de stationnement.

Article AUy 14 - Coefficient d'occupation du sol défini par l'article R. 123-10

Le COS applicable est de 0,3.