

Rappel :

Il convient de consulter l'ensemble des dispositions du P.L.U., notamment le règlement graphique, les servitudes d'utilité publique, les annexes relatives au bruit des infrastructures de transport terrestre...

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AUY

CARACTERE DE LA ZONE

La zone 1AUY correspond à une zone urbanisable destinée principalement à l'accueil des activités économiques. Elle est destinée à être urbanisée dans les conditions du présent règlement.

La réalisation des équipements nécessaires se fera avec la participation des constructeurs, déterminée selon les textes en vigueur.

Une partie de la zone est exposée au bruit consécutif au trafic des voies bruyantes repérées sur le plan des infrastructures de transport terrestre classées bruyantes.

SECTION I

NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE 1 - TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL INTERDITS

- Aux abords des voies bruyantes, telles qu'elles sont repérées sur le plan des infrastructures de transport terrestre classées bruyantes, les constructions d'habitation ne respectant pas les normes d'isolement acoustique définies par la réglementation en vigueur.
- Les constructions à usage agricole.
- Les silos.
- Les dancings et boites de nuit.
- Les habitations légères de loisirs.
- Les opérations d'aménagement destinées principalement aux habitations.

- Les activités économiques qui engendrent des nuisances (bruit, trépidations, odeurs, poussières, gaz, vapeurs) ou des pollutions accidentelles ou chroniques de l'eau ou de l'air, les rendant incompatibles avec le caractère résidentiel des zones voisines.
- Les carrières et gravières.
- Les élevages d'animaux.
- Les parcs d'attractions.
- Les aires de jeux et de sports ouverts au public.
- Les affouillements et exhaussements du sol, à l'exception de ceux liés à une occupation ou utilisation du sol autorisée dans la présente zone.
- Les étangs.
- Les dépôts de déchets de toute nature (matériaux de démolition, ferraille et carcasses de véhicules ...) à l'exception de ceux liés et attenants à une activité autorisée dans la zone.
- L'aménagement de terrains pour l'accueil de campeurs ou de caravanes, ou d'habitations légères de loisirs.
- Le stationnement des caravanes, durant plus de trois mois, en dehors des terrains aménagés à cet effet, à l'exception du stationnement sur le terrain où est implantée la construction constituant la résidence principale de l'utilisateur.

ARTICLE 2 - TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL SOUMIS A DES CONDITIONS PARTICULIERES

- Les démolitions de toute construction à usage d'habitation sont admises à la condition d'être autorisées au préalable par un permis de démolir.
- Les constructions sont admises à la condition qu'elles s'insèrent dans une opération d'aménagement.
- Les constructions sont admises à condition qu'elles soient liées aux activités autorisées.
- Les constructions d'habitation et leurs annexes sont admises à condition qu'elles soient nécessaires à la direction ou au gardiennage des activités autorisées.

SECTION II

CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 3 - ACCES ET VOIRIE

ACCES

- L'emprise du passage conduisant à une construction doit être en tout point au moins égale à 4,00 mètres.
- Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage en tout point au moins égale à 4,00 mètres instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil.
- Lorsqu'un terrain est en même temps riverain de la route nationale 2060 et d'une rue adjacente, l'accès doit se faire principalement sur la rue adjacente.
- Lorsqu'un terrain est riverain de deux ou plusieurs voies, l'accès, sur celle (s) de ces voies, qui peut présenter une gêne pour la circulation peut être interdit.
- Ces règles ne s'appliquent pas :
 - . aux aménagements et extensions des constructions existantes.
 - . aux constructions annexes telles que remises et abris de jardin.
 - . aux installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

VOIRIE

- Toute construction ou occupation du sol doit être desservie par une voirie suffisante.
- L'emprise des voies nouvelles ouvertes à la circulation publique ou susceptibles de l'être doit être au minimum de 10,00 mètres, la bande de roulement étant limitée à 6,50 mètres.
- Les voies nouvelles en impasse ne sont autorisées que lorsqu'il n'y a aucune possibilité de raccordement à une voie existante ou future.
- Lorsqu'elles sont autorisées, les voies nouvelles en impasse doivent être aménagées à leur extrémité pour permettre aux véhicules de lutte contre l'incendie ou de ramassage des ordures, de tourner. Leur

emprise ne peut être inférieure à 10,00 mètres, la bande de roulement étant limitée à 6,50 mètres.

- De surcroît, dans toute opération d'aménagement, en cas de création d'une desserte interne, celle-ci doit correspondre à son importance et permettre notamment aux services de secours et de lutte contre l'incendie un accès suffisant à toute construction.
- En cas d'aménagement partiel, la conception de la voirie ne doit pas compromettre l'aménagement ultérieur du reste du secteur ou de la zone.
- Ces règles ne s'appliquent pas :
 - . aux aménagements et extensions des constructions existantes.
 - . aux constructions annexes telles que remises et abris de jardin.
 - . aux installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

EAU POTABLE

- Toute construction d'habitation ou tout établissement recevant du personnel ou du public doit être alimenté en eau potable.
- Toute alimentation en eau potable doit se faire par branchement au réseau public de distribution d'eau.
- De surcroît, toute opération d'aménagement doit comporter un réseau d'eau suffisant pour assurer la desserte des constructions ou installations projetées.
- En cas d'aménagement partiel, la conception de ce réseau ne doit pas compromettre l'aménagement ultérieur du reste du secteur ou de la zone.

ASSAINISSEMENT

Eaux usées

- L'assainissement de toute construction doit être réalisé conformément aux dispositions légales et réglementaires en vigueur.
- Lorsque le réseau public d'assainissement dessert le terrain, toute construction ou toute installation doit évacuer ses eaux usées domestiques dans celui-ci sauf en cas d'impossibilité technique.

- Les effluents d'origine non domestiques peuvent être rejetés dans le réseau public sous réserve de subir un pré-traitement avant d'être rejetés.
- De surcroît, toute opération d'aménagement doit comporter un réseau d'assainissement suffisant pour assurer la desserte des constructions ou installations projetées.
- En cas d'aménagement partiel, la conception de ces réseaux ne doit pas compromettre l'aménagement ultérieur du reste du secteur ou de la zone.

Eaux pluviales

- Les eaux pluviales (toiture, aires imperméabilisées, ...) doivent être récupérées et infiltrées sur le terrain d'assise de la construction.
- Les eaux pluviales des installations classées pour la protection de l'environnement doivent être traitées puis stockées dans un bassin étanche afin de pouvoir contrôler leur qualité avant infiltration.
- En l'absence de gestion des eaux pluviales par techniques alternatives aux réseaux, en l'absence de réseau collecteur ou en cas de réseau collecteur insuffisant, la voirie de toute opération d'aménagement doit comporter un réseau d'eaux pluviales récupérées dans un dispositif adapté.
- En cas d'aménagement partiel, la conception de ces réseaux ne doit pas compromettre l'aménagement ultérieur du reste du secteur ou de la zone.
- L'implantation des constructions ne doit pas compromettre le libre écoulement des eaux naturelles.

ELECTRICITE - TELEPHONE - RESEAUX CABLES

- Lorsqu'aucune contrainte ne s'y oppose, les lignes publiques et privées de téléphone, d'électricité, ainsi que les réseaux câblés, doivent être enterrés.
- Lorsqu'aucune contrainte technique ne s'y oppose, les branchements et dessertes internes au terrain doivent être enterrés.

EXCEPTIONS

- Ces règles ne s'appliquent pas aux constructions et installations qui ne nécessitent pas de desserte par les réseaux et notamment aux installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

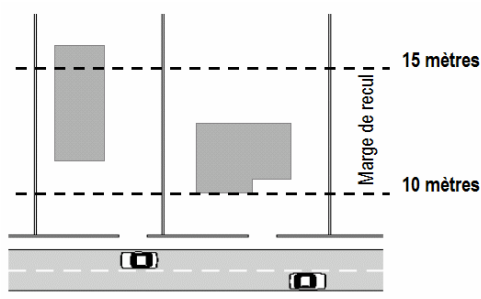
ARTICLE 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

- Non réglementée par le Plan Local d'Urbanisme.

ARTICLE 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

- Les constructions doivent être implantées à au moins 5,00 mètres de l'alignement des voies.
- Cependant, **le long de la RN 2060**, le côté des constructions situé le long de la voirie doit être implanté avec un recul compris entre 10,00 et 15,00 mètres par rapport à l'alignement de la voie.

Exemple d'implantation possible :



- Lorsqu'une construction existante ne respecte pas la règle ci-dessus, les travaux d'aménagement ou d'extension dans le prolongement de l'existant sont autorisés, quelque soit la distance par rapport à l'alignement de la voie, sous réserve de ne pas réduire cette distance.
- Les installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif doivent être implantées soit à l'alignement des voies, soit en retrait par rapport à celui-ci.
- Ces règles s'appliquent également :
 - . le long des voies privées qui sont affectées à la circulation publique ou susceptibles de l'être.

ARTICLE 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

- Les constructions doivent être implantées à au moins 4,00 mètres des limites séparatives.
- Cependant, les constructions peuvent être implantées en limite(s) séparative(s), moyennant des mesures indispensables pour lutter contre les incendies (murs coupe-feu, accès périphériques des services incendie, etc.).
- Lorsqu'une construction existante ne respecte pas la règle ci-dessus, les travaux d'aménagement ou d'extension dans le prolongement de l'existant sont autorisés, quelque soit la distance par rapport aux limites séparatives, sous réserve de ne pas réduire cette distance.
- Les installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif doivent être implantées soit en limite séparative, soit en retrait par rapport à celle-ci.

ARTICLE 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

- La distance séparant des constructions non contiguës ne peut être inférieure à 4,00 mètres.
- Lorsqu'une construction existante ne respecte pas les règles ci-dessus, les travaux d'aménagement ou d'extension dans le prolongement de l'existant sont autorisés, quelque soit la distance entre constructions, sous réserve de ne pas réduire cette distance.
- Ces règles d'implantation ne s'appliquent pas :
 - . aux installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE 9 - EMPRISE AU SOL

- Pour les terrains inférieurs à 1 hectare, l'emprise au sol des constructions ne doit pas dépasser 50% de la surface du terrain.
- Pour les terrains supérieurs à 1 hectare, l'emprise au sol des constructions ne doit pas dépasser 60% de la surface du terrain.
- Cette règle ne s'applique pas :
 - . aux aménagements d'une construction existante.

- . aux installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

- La hauteur maximale des constructions, mesurée à partir du sol naturel jusqu'au sommet de la construction (ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus), est limitée à 9,00 mètres.
- Ces règles ne s'appliquent pas :
 - . aux travaux d'aménagement ou d'extension effectués sur des constructions existantes dont la hauteur dépasse la limite fixée, lorsqu'ils n'ont pas pour effet d'augmenter la hauteur de l'existant.
 - . aux installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE 11 - ASPECT EXTERIEUR

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec la bonne économie de la construction, la tenue générale de l'agglomération et l'harmonie du paysage.

Toute architecture très différente de celle de la région ou portant atteinte par son aspect à l'environnement est interdite. (exemple : mas provençal, chalet savoyard....)

Les constructions doivent respecter les règles énoncées ci-après :

◆ Forme :

- Le long de la RN 2060, les façades principales des constructions doivent être orientées vers la RN 2060.
- Les constructions doivent présenter des volumes simples de préférence composés de plusieurs blocs accolés afin de créer des ruptures de volumes.
- Le long de la RN 2060, le bâti doit être perpendiculaire ou parallèle à l'axe de la RN 2060.
- La pente des toitures doit être comprise entre 15 et 45 degrés.
- Les toitures terrasses ou à une pente peuvent être autorisées si elles accompagnent la forme architecturale de la construction et qu'elles s'intègrent dans l'environnement.

- En cas de réalisation d'acrotères, ceux-ci doivent couronner la totalité du bâtiment.
- Lorsqu'une construction existante ne respecte pas les règles ci-dessus, les travaux d'aménagement ou d'extension sont autorisés dans le respect des caractéristiques de l'existant.
- ◆ Aspect des matériaux et couleurs :
 - Les tons des murs et de toute menuiserie, boiserie, doivent s'intégrer dans l'environnement.
 - Les couleurs dans la gamme des gris, gris/bleu doivent être privilégiées.
 - Toitures :
 - . Les couvertures en matériaux apparents brillants ou inadaptées au contexte local sont interdites. Cette règle ne s'applique pas aux panneaux solaires.
 - Les couleurs des couvertures doivent être privilégiées dans les tonalités foncées de gris, gris/bleu ou gris/vert.
 - Les matériaux ne présentant pas un aspect suffisant de finition (tels que parpaings, briques creuses, etc.) doivent être enduits.
 - Les imitations de matériaux dessinés ou peints, tels que fausses briques, faux moellons, faux bois, etc., sont interdites.
 - Les murs-pignons doivent être constitués de matériaux homogènes ou s'harmoniser avec les façades principales.
 - Lorsqu'une construction existante ne respecte pas les règles ci-dessus, les travaux d'aménagement ou d'extension sont autorisés dans le respect des caractéristiques de l'existant.

D'autres dispositions peuvent être autorisées si elles ne sont pas de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

◆ Clôtures :

- Les clôtures doivent être constituées de grillages en mailles soudées de couleur verte d'une hauteur maximum de 3,00 mètres.
- Les murs pleins sont autorisés uniquement pour recevoir les éléments techniques (coffret EDF, boîte aux lettres...).
- Cette hauteur peut être ramenée à 1,00 mètre, dans les zones de visibilité à aménager à proximité des carrefours.

- Les clôtures d'aspect béton préfabriqué sont interdites.
- Les éléments dits décoratifs, notamment en béton moulé, sont interdits.
- Les matériaux ne présentant pas un aspect suffisant de finition (tels que parpaings, briques creuses, etc.) doivent être enduits.
- Ces règles de hauteur ne s'appliquent pas aux clôtures grillagées qui ont pour but de protéger une aire d'évolution sportive (ex : court de tennis, etc.).
- Lorsqu'une clôture existante ne respecte pas les règles ci-dessus, les travaux de réfection ou de prolongement sur une même propriété sont autorisés dans le respect des caractéristiques de l'existant.
- ◆ Installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- Les installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif telles que château d'eau, transformateur, etc. ne doivent pas avoir un effet d'opposition avec le site dans lequel ils s'insèrent. Leur examen doit s'effectuer dès le stade de leur localisation et porter également sur leur aspect architectural (volume, nature et tons de matériaux utilisés).

ARTICLE 12 - STATIONNEMENT

- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations doit être assuré en dehors des voies publiques (voir annexes au règlement).
- Les espaces de stationnement doivent être positionnés soit à l'arrière du bâtiment soit sur les parties latérales.
- En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur est autorisé à aménager sur un autre terrain situé à moins de 300,00 mètres du premier les surfaces de stationnement qui lui font défaut, à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places.

ARTICLE 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

- 10% au minimum de la superficie des terrains doivent être aménagés en espaces verts plantés d'arbres et d'arbustes d'essence locale.
- En aucun cas, les surfaces affectées au stationnement ne peuvent être comptées comme espace vert.

- Les aires de stationnement et d'accueil doivent être paysagées.
- En outre, les aires de stationnement et d'accueil doivent compter un arbre de haute tige pour trois places de stationnement.
- Un écran végétal doit être constitué autour de tout dépôt à l'air libre afin d'assurer sa dissimulation visuelle.
- Les constructions d'activités doivent être accompagnées d'un aménagement végétal contribuant à leur bonne insertion dans le tissu urbain.
- Tout aménagement végétal doit être composé de plantations d'essences champêtres locales.
- Les plantations à réaliser délimitées le long de la RN 2060 doivent être composées d'un alignement d'arbres de haute tige ainsi que d'une haie arbustive.
- Les plantations à réaliser délimitées en limite sud de la zone doivent être composées d'une haie arbustive.
- Les clôtures peuvent être doublées de haies arbustives d'une hauteur maximale de 2,00 mètres.
- Ces règles ne s'appliquent pas :
 - . aux installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

SECTION III

POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

- Aucune limite de densité n'est fixée dans la présente zone.