

Chapitre VIII : Dispositions propres à la zone 1AUY

SECTION I : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Article 1AUY 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- les affouillements et exhaussements du sol $>$ ou $=$ à 100 m² ou $>$ ou $=$ à 2 m sauf ceux visés à l'article 2 ;
- les constructions à usage d'habitat sauf celles visées à l'article 2 ;
- les constructions à usage agricole ou forestier ;
- les habitations légères de loisirs ;
- les hébergements hôteliers ;
- les dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs ;
- l'installation, en dehors des terrains de camping et parcs résidentiels de loisirs, d'une caravane ;
- l'installation d'une résidence mobile constituant un habitat permanent ;
- les parcs d'attractions ;
- les terrains réservés à la pratique des sports ou loisirs motorisés ;
- les aires d'accueil des gens du voyage.

Article 1AUY 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

L'ensemble des occupations et utilisations du sol non visées à l'article 1 sont autorisés au fur et à mesure de la réalisation des équipements (programmés ou en cours de réalisation) définis ci-dessous :

- le réseau d'eau,
 - la collecte des eaux usées,
 - le réseau de collecte des eaux pluviales, si techniquement nécessaire,
 - le réseau d'électricité,
 - le réseau d'éclairage public,
 - la voirie,
 - la protection incendie.
- les constructions à usage d'habitation et leurs annexes destinées aux personnes dont la présence permanente est nécessaire à la surveillance ou à l'exploitation des constructions ou occupations autorisées dans la zone dans la limite de un logement par unité foncière.
 - les affouillements et exhaussements de sol $>$ ou $=$ à 100 m² ou $>$ ou $=$ à 2 m sont autorisés à condition qu'ils soient liés aux constructions, installations et ouvrages autorisés dans la zone.

SECTION II : CONDITION D'UTILISATION DU SOL

Article 1AUY 3 : ACCES ET VOIRIES

-Accès :

Toute occupation et utilisation du sol nécessitant un accès sont interdites sur les terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Les accès des riverains sur les routes départementales sont subordonnés à la réalisation d'aménagements particuliers tenant compte de l'intensité du trafic et de la sécurité de la circulation.

-Voirie :

Les voies publiques ou privées à créer, ouvertes à la circulation des véhicules automobiles auront les caractéristiques minimales suivantes :

- une largeur de plateforme de 16,50 m,
- une largeur de chaussée de 7 m,
- un trottoir pour piéton de 2 m.

Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules des services publics (lutte contre l'incendie, ordures ménagères, ...) de faire aisément demi-tour (carré de 25 m x 25 m de chaussée) Cf. *Schéma ci-contre*.

Article 1AUY 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

- Eau potable :

Toute construction, installation ou aménagement qui requiert l'alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable.

- Assainissement :

Eaux usées :

Toute construction et installation nécessitant une évacuation doit être desservie par un réseau d'égouts recueillant les eaux usées de toute nature (après qu'elles aient subi éventuellement une pré-épuration conformément aux dispositions réglementaires en vigueur), et conduisant ces eaux au réseau public d'assainissement. Le raccordement doit être gravitaire pour les pièces habitables.

Eaux pluviales :

La mise en œuvre des techniques alternatives de collecte et de gestion des eaux pluviales (et notamment l'infiltration) sera privilégiée par rapport au raccordement sur le réseau de collecte communale.

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir les écoulements des eaux pluviales dans le réseau collecteur, s'il existe. En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les eaux pluviales issues des surfaces imperméabilisées doivent être collectées pour subir les traitements imposés par la réglementation en vigueur avant d'être rejetées dans le milieu naturel.

- Réseaux secs :

Tout nouveau réseau sera réalisé par câbles ou canalisations souterraines.

Les réseaux liés au Process de l'industriel pourront être en aérien dans la mesure où ils auront été précisés dans le dossier de permis de construire.

Article 1AU Y 5: CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Pas de prescriptions.

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

6.1. Toute construction nouvelle doit être implantées, pour tous ces niveaux, en recul de 10 m minimum par rapport à l'alignement des voies publiques ou privées.

6.2. Le long de l'autoroute A33, les constructions nouvelles devront respecter un recul de 50 mètres minimum par rapport à l'axe de l'autoroute.

6.3. Les constructions ou installations techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics pourront être édifiées en limite ou en recul de l'alignement des voies et emprises publiques.

6.4. En cas de projet de lotissement, de ZAC ou de permis valant division, cet article ne s'applique pas au regard de l'ensemble du lotissement mais lot par lot.

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

7.1. Toute construction doit être en tout point à une distance des limites au moins égale à 5 m.

7.2. Les équipements publics, ainsi qu'aux ouvrages et/ou constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics peuvent être implantés en limite séparative ou en recul.

7.3. En cas de projet de lotissement, de ZAC ou de permis valant division, cet article ne s'applique pas au regard de l'ensemble du lotissement mais lot par lot.

Article 1AU Y 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES

8.1. Les constructions non contiguës doivent respecter en tout point une distance minimale de 5 mètres les unes par rapport aux autres.

8.2. Les constructions ou installations techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics pourront être édifiées en limite ou en recul de l'alignement des voies et emprises publiques.

8.3. En cas de projet de lotissement, de ZAC ou de permis valant division, cet article ne s'applique pas au regard de l'ensemble du lotissement mais lot par lot.

Article 1AUY 9 : EMPRISE AU SOL

Pas de prescription.

Article 1AUY 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

10.1. Hauteur relative

Toute construction doit respecter en tout point les règles de hauteur relative ci-dessous.

10.1.1. Face à l'alignement

En bordure des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation motorisée, la hauteur relative de tout point de la construction par rapport à l'axe de la voie ne doit pas excéder la distance comptée horizontalement de ce point au point le plus proche de l'alignement opposé, soit $H \leq L$.

10.1.2. Par rapport aux limites séparatives

La hauteur relative de tout point du bâtiment par rapport au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché ne doit pas excéder deux fois la distance comptée horizontalement entre ces deux points, soit $H \leq 2L$.

10.2. Hauteur absolue

Pas de prescription.

Article 1AUY 11 : ASPECT EXTERIEUR

11.1. Règle générale

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont 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.

11.2. Couverture et façade

Aucun matériau tel que brique alvéolaire, aggloméré...destiné à être enduit ne peut rester apparent.

Sont autorisés les matériaux ou les techniques innovantes découlant de la mise en œuvre d'une démarche relevant de la haute qualité environnementale ou de l'utilisation d'énergies renouvelables.

11.3. Dépôts et aires de stockage

Les plans masse des installations doivent être étudiés de façon à implanter au mieux les dépôts ou aires de stockage en fond de terrain. Ces dépôts doivent être masqués par des haies végétales ou brise-vues.

Article 1AUY 12 : STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant au besoin des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation, sur des

emplacements aménagés à l'intérieur des propriétés ou sur des terrains situés à proximité immédiate.

- Constructions à usage d'habitation : 1 emplacement par logement.
- Constructions à usage de bureaux : 1 emplacement par 20 m² de SHON.
- Établissements industriels : 4 emplacements pour 100 m² de SHON.

Toutefois, le nombre d'emplacements peut être réduit sans être inférieur à 1 pour 100 m² de SHON, si la densité d'occupation des locaux industriels à construire doit être inférieure à un emploi par 100m² de SHON.

- Pour les établissements commerciaux : 1 emplacement pour 100 m² de SHON lorsque les établissements comportent au plus 200 m² de SHON.

Lorsque ces établissements comportent plus de 200 m² de SHON, il sera procédé pour chaque construction à un examen particulier afin de déterminer le nombre minimal d'emplacements exigibles, pour le stationnement du personnel, des fournisseurs et de la clientèle.

Le nombre de places à réaliser est à arrondir au nombre de places immédiatement supérieur si la décimale est supérieure ou égale à 0,5 ; au nombre de places immédiatement inférieur si la décimale est inférieure à 0,5.

La règle à appliquer pour les cas non prévus ci-dessus fera l'objet d'un examen particulier par les services compétents en fonction de la nature et de la taille de l'occupation du sol.

À ces espaces à aménager pour le stationnement des véhicules de transport des personnes s'ajoutent les espaces à réserver pour le stationnement des camions et véhicules utilitaires qui seront déterminés dans chaque cas particulier par les services compétents.

Article 1AUY 13 : ESPACES NATURELS ET PLANTATIONS

Pas de prescription.

SECTION III : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article 1AUY 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Pas de prescription.