

## CHAPITRE II

### DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AUya

---

#### GENERALITES

---

##### ■ Caractère de la zone

La zone 1AUya comprend des espaces naturels, spécifiquement réservée à l'accueil futur d'activités économiques artisanales, industrielles, commerciales ou de services.

La zone 1AUya n'est pas desservie par le réseau d'assainissement collectif.

Les activités agricoles y sont maintenues jusqu'à la réalisation et l'application d'un programme global d'aménagement sur les terrains concernés.

Les occupations et utilisations des sols, qui la rendraient ultérieurement impropre à l'urbanisation, sont proscrites.

Lorsque des orientations d'aménagement ont été définies pour ces zones, la mise en oeuvre de l'urbanisation doit en respecter les principes.

L'ensemble de la zone 1AUya est concerné par le risque « retrait-gonflement des argiles » (aléa faible). Au sein de la zone 1AUya, le constructeur devra respecter certaines règles visant à garantir une bonne adaptation de la construction à la nature du sol (*cf. fiche jointe dans la partie « Annexes »*).

##### ■ Objectif recherché

Réserver un potentiel pour le développement économique de la commune en intégrant une problématique d'intégration des bâtiments dans l'environnement

**SECTION I****NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DES SOLS**

---

**ARTICLE 1AUya 1 LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES**

Les constructions et installations qui nuiraient au caractère spécifique ou à la vocation de la zone sont interdites.

Sont notamment interdits :

- les constructions à usage d'habitation,
- les équipements sportifs, culturels ou de loisirs,
- les constructions ou installations dépendant d'exploitations agricoles à l'exception de celles dont le caractère industriel ou commercial est nettement marqué (silo, coopérative...)
- l'ouverture ou l'exploitation de toute carrière,
- l'aménagement de terrains de camping ou de caravaning, etc.

**ARTICLE 1AUya 2 LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

Dans tous les cas, les occupations et utilisations du sol prévues ne doivent pas compromettre ou rendre plus onéreux, par leur situation ou leur configuration l'aménagement du reste de la zone.

La voirie et les réseaux doivent être envisagés en tenant compte de la desserte totale de la zone.

**Sont autorisés sous conditions dans l'ensemble de la zone 1AUya :**

- Les constructions et installations nécessaires aux services publics et aux établissements d'intérêt collectif,
- Les affouillements et exhaussements du sol, s'ils sont rendus nécessaires par les types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés dans la zone,
- Les établissements industriels ou artisanaux dont le fonctionnement est en relation étroite avec l'activité agricole.

**SECTION II****CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

---

**ARTICLE 1AUya 3 ACCES ET VOIRIE****3.1 Accès**

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins ou éventuellement obtenu en application de l'article 682 du Code Civil.

Dans tous les cas, les caractéristiques des accès doivent être adaptées à l'opération projetée et permettre de satisfaire aux règles minimales de sécurité et de desserte, notamment en ce qui concerne la défense contre l'incendie, la protection civile, la commodité de circulation, etc.

L'autorisation d'utilisation du sol peut être subordonnée à la réalisation d'aménagements particuliers concernant les accès en tenant compte de l'intensité de la circulation et de la sécurité publique.

Les accès sur la RD n°52 seront limités.

**3.2 Voirie**

Les terrains devront être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance et à la destination des constructions qui doivent y être édifiées, notamment en ce qui concerne la commodité de la circulation, des accès et des moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie.

Les voies nouvelles en impasse ouvertes à la circulation automobile doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon à permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour (lutte contre l'incendie, ramassage des ordures ménagères...).

Lorsque la voie nouvelle dessert moins de six constructions ou à une longueur inférieure à 50 m, cet aménagement n'est pas exigé.

**ARTICLE 1AUya 4 DESSERTE PAR LES RESEAUX****4.1 Eau potable**

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant l'eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution.

La protection du réseau d'adduction publique doit être prise en compte pour le risque lié au retour des « eaux de process » pour les activités artisanales et industrielles. A chaque fois qu'il sera nécessaire, une disconnexion totale des réseaux présentant un risque chimique ou bactériologique doit être mise en place.

**4.2 Eaux usées**

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant l'assainissement doit être raccordée au réseau public d'eaux usées.

En l'absence de réseau, toute construction ou installation devra être assainie suivant un dispositif d'assainissement non collectif adapté à la nature du sol et conforme aux dispositions législatives et réglementaires. Dans ce cas, une étude

de filière d'assainissement autonome devra être jointe à toute demande de permis de construire. Le dispositif retenu doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau quand celui-ci sera réalisé.

#### 4.3 Eaux pluviales

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public d'eaux pluviales lorsque ce dernier dessert le terrain et que le raccordement est techniquement possible.

Lorsque ces conditions ne sont pas réalisées, le constructeur doit assurer à sa charge :

- les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales,
- les mesures prises pour limiter l'imperméabilisation des sols et pour assurer la maîtrise du débit et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement.
- les installations nécessaires pour assurer la collecte, le stockage éventuel et, en tant que de besoin, le traitement des eaux pluviales et de ruissellement lorsque la pollution qu'elle apporte au milieu aquatique risque de nuire gravement à l'efficacité des dispositifs d'assainissement.

#### 4.4 Autres réseaux

Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements doivent être réalisés en souterrain dans les cas de réseaux de distribution souterrains.

### ARTICLE 1AUya 5 SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

En l'absence d'un réseau public d'assainissement, la superficie du terrain devra être suffisante pour permettre la mise en œuvre d'un système d'assainissement non collectif conforme aux règlements en vigueur.

### ARTICLE 1AUya 6 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

**Rappel :** Les règles définies ci-dessous s'appliquent aux terrains existants ainsi qu'aux terrains issus d'une procédure de lotissement ou d'une division telle qu'envisagée par l'article R.431-24 du code de l'urbanisme.

Sauf dispositions particulières mentionnées sur les documents graphiques, toute construction doit être édifée en retrait d'au moins :

- 15 mètres de l'axe des routes départementales,
- 5 mètres de l'alignement des autres voies carrossables.

Ces retraits ne s'appliquent pas :

- aux reconstructions à l'identique, à la réfection, la transformation et l'extension des constructions existantes qui sont possibles parallèlement à la voie, dans l'alignement des anciennes constructions ou en retrait de celui-ci,

- à l'implantation d'équipements d'infrastructure (transformateurs, etc.), à condition qu'ils n'entraînent aucune gêne ni danger pour la circulation et n'entravent pas la gestion de l'itinéraire routier (élargissement de voie).

## **ARTICLE 1AUya 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

**Rappel :** Les règles définies ci-dessous s'appliquent aux terrains existants ainsi qu'aux terrains issus d'une procédure de lotissement ou d'une division telle qu'envisagée par l'article R.431-24 du code de l'urbanisme.

### **7.1 - A l'intérieur de la zone ou en limite des zones A et N**

Tout bâtiment doit être éloigné de 5 mètres au moins des limites séparatives.

Toutefois, ce recul peut être supprimé :

- pour tout bâtiment d'une hauteur inférieure à 5 mètres à l'égout du toit implanté en limite séparative lorsque les mesures appropriées sont prises pour éviter la propagation des incendies (murs coupe-feu)
- pour les bâtiments de très faible emprise, tel que, par exemple, un transformateur, lorsqu'une nécessité technique impose de construire dans la marge de recul.

### **7.2 - En limite des zone U et AU**

Les constructions de toute nature et leurs extensions doivent conservées une marge de recul minimale de 10 mètres par rapport aux limites communes avec des zones d'habitat existantes ou futures.

## **ARTICLE 1AUya 8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES, SUR UNE MEME PROPRIETE**

Les constructions doivent être édifiées de manière à laisser entre elles une marge d'isolement au moins égale à 5 mètres.

Les constructions à usage de bureau, lorsqu'elles ne sont pas contiguës à un autre bâtiment doivent être édifiées à une distance de ce dernier au moins égale à 4 mètres.

## **ARTICLE 1AUya 9 EMPRISE AU SOL**

**Rappel :** Les règles définies ci-dessous s'appliquent aux terrains existants ainsi qu'aux terrains issus d'une procédure de lotissement ou d'une division telle qu'envisagée par l'article R.431-24 du code de l'urbanisme.

L'emprise au sol des constructions autorisées ne devra pas être supérieure à 60% de la superficie de la parcelle.

## ARTICLE 1AUya 10 HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

### 10.1 Généralités

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux installations techniques de grand élancement indispensables dans la zone : relais hertzien, antennes, pylônes...

La hauteur d'une construction est mesurée dans l'axe de la façade ouvrant sur le domaine public, depuis l'égout de la toiture jusqu'au sol de la voirie ou au sol naturel avant tout remaniement.

### 10.2 Hauteur absolue

La hauteur maximale des bâtiments d'activité ne peut excéder 10 mètres.

Toutefois, le dépassement de cette hauteur sera admis lorsqu'il concerne des éléments de la construction (cheminées, silos...) dont l'emprise au sol n'est pas supérieure à 10% de celle du bâtiment.

### 10.3 Hauteur relative

Sans objet

## ARTICLE 1AUya 11 ASPECT EXTERIEUR : PRESCRIPTIONS ARCHITECTURALES ET PAYSAGERES

### 11.1 Généralités

Le permis de construire peut être refusé si les constructions par leur situation, leurs dimensions ou leur aspect extérieur sont de nature à porter atteinte au caractère et à l'intérêt des lieux avoisinants. Le dossier de demande de permis de construire devra en outre explicitement indiquer l'état initial du terrain (relief, végétation...) et l'aménagement des espaces extérieurs projeté (nature des plantations, modification éventuelle du nivellement...)

Les constructions doivent répondre à des principes de simplicité des formes, d'harmonie des volumes et des couleurs.

La conception des bâtiments devra intégrer, dans une démarche a priori, les possibilités ultérieures d'extension afin de leur assurer une bonne intégration future. De même, d'éventuels bâtiments annexes devront s'harmoniser avec le volume principal.

Dans certaines situations, le recours à des écrans de végétation peut s'avérer nécessaire pour contribuer à "fondre" les bâtiments et installations dans le paysage.

### 11.2 Matériaux

L'emploi brut en parement extérieur de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un enduit est interdit.

### 11.3 Traitement des abords

Les buttes de terre rapportées au pied d'une construction en vue d'en dissimuler le soubassement sont interdites. Les mouvements de terre nécessaires en raison de la configuration du sol ou du parti d'aménagement doivent rester conformes au caractère de l'environnement local.

Les citernes à gaz liquéfié ou à mazout et toute installation similaire doivent être localisées de manière à ne pas être visibles depuis la voie publique, s'ils ne peuvent prendre un aspect satisfaisant.

#### **11.4 Capteurs solaires et technologies de production d'énergie**

L'implantation de panneaux solaires et de technologies de production d'énergie est autorisée.

La couleur des châssis sera de préférence neutre et sombre pour en atténuer la perception.

### **ARTICLE 1AUya 12 STATIONNEMENT**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques. Toute installation ayant pour résultat d'obliger à effectuer des opérations de chargement et de déchargement sur la voie publique est interdite.

Il doit être aménagé les places de stationnement nécessaires aux besoins de l'immeuble.

### **ARTICLE 1AUya 13 ESPACES LIBRES, PLANTATIONS ET ESPACES BOISES CLASSES**

Les surfaces libres de toute construction, ainsi que les délaissés des aires de stationnement doivent, lorsque la nature du sol le permet, être aménagés en espaces vert comportant des arbres de haute tige.

Les dépôts et stockages extérieurs seront entourés d'un écran de verdure.

**SECTION III**

**POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

---

**ARTICLE 1AUya 14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS**

Le C.O.S. n'est pas réglementé.