

Illustrations / Rappels

Règlement

**Caractère de la zone**

**La zone 1AUY** couvre les extensions des zones d'activité. Elle comprend un secteur **1AUYa** destiné à permettre l'extension de l'entreprise Smoby. Parmi les activités, seules les activités industrielles y sont autorisées.

Des **zones humides** sont repérées sur les plans de zonage par une trame spécifique en application de l'article L151-23 du code de l'urbanisme.

Toute construction y est interdite à l'exception des équipements collectifs d'infrastructure et des installations et ouvrages nécessaires au fonctionnement des services publics lorsque leur localisation répond à une nécessité technique impérative. Toute atteinte à la zone humide dès lors qu'elle n'aura pu être évitée, devra faire l'objet de compensations conformes aux règles en vigueur (en application du SDAGE). Les travaux de restauration écologiques de ces milieux sont autorisés.

## Section 1 – Destination des constructions, usage des sols et natures d'activités

### ► Article 1AUY – 1 : Destination et sous-destinations des constructions

Destinations	Sous-destinations	Interdites	Autorisées	Autorisées sous conditions
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	X		
	Exploitation forestière		X	
Habitation	Logement			Les logements strictement nécessaires au gardiennage peuvent être autorisés à condition d'être intégrés aux bâtiments d'activité, les surfaces de plancher dédiées au logement devant être inférieures à 20 % des surfaces de plancher totales de la construction. Les extensions et les constructions d'annexes aux constructions d'habitation ne sont pas autorisées
	Hébergement	X		
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail			Les activités artisanales sont autorisées sans conditions. L'implantation de nouveaux commerces est interdite
	Restauration	X		
	Commerce de gros		X	
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	X		
	Hébergement hôtelier et touristique	X		
	Cinéma	X		
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Bureaux et locaux accueillant du public des administrations publiques	X		
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques		X	
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	X		
	Salles d'art et de spectacles	X		
	Equipements sportifs	X		
	Autres équipements recevant du public	x		
Autres activités	Industrie		X	

**Rappel :**

L'édification de clôtures est soumise à déclaration préalable

Les ravalements de façades sont soumis à déclaration préalable

**Rappel :** cependant, toutes les occupations et utilisations du sol restent soumises entre autres dispositions prévues à l'article R111-2 du Code de l'Urbanisme.

des secteurs secondaire ou tertiaire	Entrepôt		X	
	Bureau		X	
	Centre de congrès et d'exposition	X		

L'ouverture à l'urbanisation pourra se faire au fur et à mesure de réalisation des équipements internes à la zone et dans le respect des OAP

**Secteur 1AUYa uniquement :**

Destinations	Sous-destinations	Interdites	Autorisées	Autorisées sous conditions
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	X		
	Exploitation forestière	X		
Habitation	Logement			Les logements strictement nécessaires au gardiennage peuvent être autorisés à condition d'être intégrés aux bâtiments d'activité, les surfaces de plancher dédiées au logement devant être inférieures à 20 % des surfaces de plancher totales de la construction. Les extensions et les constructions d'annexes aux constructions d'habitation ne sont pas autorisées
	Hébergement	X		
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	X		
	Restauration	X		
	Commerce de gros	X		
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	X		
	Hébergement hôtelier et touristique	X		
	Cinéma	X		
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Bureaux et locaux accueillant du public des administrations publiques	X		
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques		X	
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	X		

*Définition : par « voie », il est visé ici les voies publiques et privées ouvertes à la circulation générale.*

*Les limites avec les voies publiques ou privées ouvertes uniquement aux circulations douces – chemins piétons, cyclistes - seront considérées comme des limites séparatives, sauf indication contraire.*

	Salles d'art et de spectacles	X		
	Equipements sportifs	X		
	Autres équipements recevant du public	X		
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie		X	
	Entrepôt	X		
	Bureau	X		
	Centre de congrès et d'exposition	X		

L'ouverture à l'urbanisation pourra se faire au fur et à mesure de réalisation des équipements internes à la zone et dans le respect des OAP

## Section 2 – Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

### ► Article 1AUY – 2 : Implantation des constructions

#### Par rapport aux voies et emprises publiques

- Les constructions devront s'implanter avec un recul minimal de
  - 30 m par rapport à la RD 109 (limites de l'emprise publique)
  - 5 m par rapport aux voies et emprises publiques.

#### Exceptions

Par exception, il pourra être imposé une implantation dérogeant au principe ci-dessus pour des motifs de sécurité ou/et pour des motifs :

- de perspectives monumentales, de composition architecturale et urbanistique ou d'intégration paysagère,
- dans le cas de forte pente de terrain, de virage, de croisement de voies ou de configuration particulière des lieux.
- dans le cas d'équipements collectifs ou constructions nécessaires au fonctionnement des services publics.

**Rappel:** La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans est autorisée nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire. C'est donc le cas pour une construction implantée dans la bande de 0 à 3 m et dont la hauteur serait supérieure aux hauteurs maximales définies comme principe.

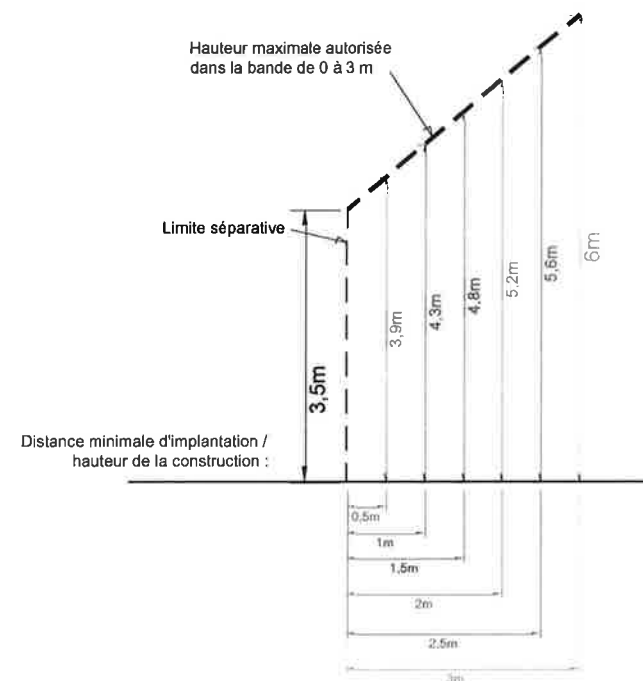
## Par rapport aux limites séparatives

Différentes situations peuvent se présenter :

1 – une construction est déjà implantée sur la limite séparative (sur la parcelle d'à côté), dans ce cas il est possible de venir s'appuyer sur la construction existante.

2 – le projet porte sur des constructions jumelées : dans ce cas elles peuvent s'implanter sur limite séparative sans limitation de hauteur.

3 – pour les autres projets la hauteur de la construction sera limitée sur la limite séparative et sur une bande de 3 m de profondeur par rapport à la limite séparative. Plus la construction s'éloignera de la limite séparative plus la hauteur autorisée augmentera, selon le gabarit ci-joint.



### ► Article 1AUY – 3 : Hauteur maximale des constructions

Sans objet

### Article 1AUY – 4 : Aspect extérieur

**En règle générale, les constructions respecteront les principes suivants :**

- Simplicité et compacité des formes et des volumes.
- Harmonie des couleurs.
- L'utilisation de tons vifs, y compris le blanc pur, est interdite pour les enduits et peintures de façade (à l'exception d'éléments ponctuels de décoration). des tons neutres seront utilisés.
- L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts est interdit.
- Tous les bâtiments nécessaires aux activités seront réalisés en harmonie avec le bâtiment principal.
- Les accès, aires de stationnement, de stockage, les espaces verts et les clôtures seront traités avec le plus grand soin

**Rappel :** les dispositions de l'article R 111-27 du code de l'urbanisme sont applicables :

« Le projet peut être refusé ou n'être accepté 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. »

tant dans leur composition et leurs emplacements que dans leurs matériaux.

- L'impact paysager des aires de stockage depuis l'emprise publique devra être pris en compte
- Les façades sur l'emprise publique seront particulièrement soignées, toutes les façades du bâtiment devront être réalisées en harmonie les unes avec les autres.
- Est interdite toute construction de caractère provisoire réalisée avec des matériaux de rebut.
- Est interdit l'emploi de la tôle Ondulée brute. Seront préférés les bardages couleurs ou bardages bois permettant une meilleure intégration au paysage.
- Il n'est pas fixé de règles pour les ouvrages d'infrastructure type transformateurs qui devront cependant être d'un volume simple : et d'une teinte sombre uniforme afin qu'ils se fondent dans leur environnement.

### Clôtures

Les clôtures seront constituées d'un Grillage rigide couleur gris souris (RAL 7005) ou équivalent. La plantation de haies vives pourra accompagner ou se substituer au grillage. Aucun élément de la clôture ne pourra dépasser 2 m de hauteur, sauf en cas de normes spécifiques de sécurité



### ► Article 1AUY - 5 : Espaces libres et plantations, espaces boisés classés

*Définition : il est entendu par espace libre, toute surface non affectée à une construction. Sont inclus dans la notion d'espace libre les terrasses extérieures non couvertes, les espaces de circulation des véhicules et de stationnements non couverts.*

De manière générale, les espaces libres seront traités en espace vert régulièrement entretenus. Ils représenteront au moins 20% de la surface de la parcelle.

L'utilisation de variétés d'arbustes ou d'arbres locaux est vivement préconisée.

Les aires de stationnement à l'air libre doivent être arborées, l'utilisation de matériaux drainants est vivement recommandée.

---

## ► Article 1AUY – 6 : Stationnement

---

### Principes :

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations admises doit être assuré en dehors des emprises publiques, des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation générale.

- ❑ Le nombre de places de stationnement devra être dimensionné de manière suffisante au regard de l'importance et de la fréquentation des constructions, occupations et installations de la zone. Le stationnement des vélos devra être pris en compte.
- ❑ Le stationnement devra être assuré sur le terrain d'assiette de la construction ou de l'installation, ou intégré à ces dernières.
- ❑ Les zones de manœuvre doivent être indépendantes des voies publiques ou privées.

---

## Section 3 – Equipements et réseaux

---

### ► Article 1AUY – 7 : Accès et voirie

---

#### Accès

Les accès sur les voies publiques ou privées ouvertes à la circulation générale seront de dimension apte à assurer l'approche des services de secours et d'incendie au plus près des bâtiments.

#### Voirie

Toute construction ou occupation du sol doit être desservie par une voie de dimension suffisante, ayant les caractéristiques techniques et dimensionnelles adaptées :

- ❑ aux usages qu'elle supporte,
- ❑ aux opérations qu'elle dessert,
- ❑ au fonctionnement des services publics et de secours.

---

► **Article 1AUY – 8 : Desserte par les réseaux**

---

**Eau potable**

---

Toute construction ou installation le nécessitant, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

**Assainissement**

---

Toute construction ou installation occasionnant des rejets devra être raccordée au réseau public d'assainissement conformément au zonage d'assainissement en vigueur.

**Eaux pluviales**

---

Les eaux pluviales seront recueillies et infiltrées sur le terrain. Le rejet dans le réseau public d'eaux pluviales ne peut être accepté que dans la mesure où aucune autre solution n'est techniquement possible.

La mise en place de dispositif de récupération des eaux de pluie est fortement conseillée.

**Electricité, téléphone et télédiffusion**

---

Les réseaux et branchements nouveaux doivent être réalisés en souterrain, sauf impossibilité technique.

*Rappel: toutefois, pour l'application des dispositions des paragraphes ci-dessus, si compte tenu de la destination de la construction projetée, les réseaux publics ne sont pas de capacité suffisante, le permis de construire pourra être refusé ou être soumis à des prescriptions spéciales permettant de pallier l'insuffisance des réseaux.*

---

► **Article 1AUY – 9 : obligations imposées en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques**

---

Lors de tous travaux, les dispositions permettant le déploiement des réseaux de communication haut débit en souterrain (fibre optique ou autre) doivent être mises en œuvre (pose de fourreaux en attente)