

CHAPITRE III

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AUY1

CARACTERE DE LA ZONE AUY1

Cette zone, peu ou insuffisamment équipée, est destinée à accueillir l'urbanisation sous forme d'activités industrielles, artisanales, ou commerciales.

Des implantations sont possibles, à condition que soit réalisé, par le pétitionnaire, l'ensemble des équipements les desservant.

RAPPELS

L'édification des clôtures est soumise à déclaration (article L 441.2 du Code de l'Urbanisme).

Les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles R 442.1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE AUY1 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

- Les constructions et installations à usage agricole.
- les parcs d'attraction, aires de jeux et de sports ouverts au public au sens de l'article R.442-2a du Code de l'Urbanisme.
- le stationnement de caravanes isolées ainsi que les terrains de camping et les habitations légères de loisirs.
- les dépôts de véhicules usagés et ferrailles, de matériaux de démolition, ou de matériaux usagés, les décharges.

ARTICLE AUY1 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

Les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions particulières définies ci-dessous :

Les constructions à usage d'habitation ne sont admises que si elles sont destinées au logement des personnes dont la présence permanente sur la zone est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance ou le gardiennage des établissements et services généraux de la zone, et si elles sont intégrées au volume des bâtiments d'activités.

Pour les constructions à usage d'habitation existantes, ne sont admis que :

- les aménagements et extensions mesurées,

- les changements de destination, uniquement dans le cas où la destination finale du bâtiment est à usage d'activité,
- la reconstruction après sinistre, sur le même terrain, d'un bâtiment de même destination,
- la création de leurs annexes fonctionnelles (abris de jardin, garages et annexes).

Les occupations et utilisations du sol ne sont admises que si elles n'induisent pas des dangers ou nuisances incompatibles avec le voisinage ou l'environnement.

L'aménagement de la zone en plusieurs tranches est autorisé ;

Toutefois, toute zone AUY1 qui ne serait pas urbanisée au cours d'une opération d'aménagement d'ensemble, devra être aménagée en compatibilité avec les orientations d'aménagement du P.L.U., telles qu'elles sont définies pour chacune des zones AUY1.

En outre, les occupations et utilisations du sol ne sont admises qu'à condition :

- de ne pas créer d'enclaves difficilement constructibles compromettant l'aménagement du reste de la zone.
- de réaliser, à la charge du constructeur ou du lotisseur, les équipements de viabilité et de raccordement aux réseaux publics existants propres aux installations.

- Lorsqu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme à un ou plusieurs articles du règlement applicable à la zone, l'autorisation, par exception au règlement ci-après, peut être accordée pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de ces immeubles avec lesdits articles, ou qui sont sans effet à leur égard, (sous réserve évidemment de la conformité aux autres articles du règlement et aux autres dispositions éventuellement applicables à la zone).

ARTICLE AUY1 3 - ACCES ET VOIRIE

I - Accès

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

En Bordure de la RD109 l'accès ne pourra se faire qu'à partir d'un seul carrefour, seul point d'accès autorisé de la zone AUY1.

II - Voirie

Les voies publiques et privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques et privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les voies publiques et privées se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

ARTICLE AUY1 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 - Eau potable

Toute construction ou installation à usage d'habitation ou d'activité doit être raccordée au réseau public d'eau potable, de caractéristiques suffisantes pour assurer la sécurité incendie.

2 - Assainissement

2-1 - Eaux usées

Toute construction ou installation à usage d'habitation ou d'activité doit être raccordée au réseau public d'assainissement.

L'évacuation des eaux usées des activités de toute nature dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à une autorisation de la collectivité propriétaire du réseau, notamment à un prétraitement, en application de l'article L.1331-10 du Code de la Santé Publique.

L'autorisation fixe, suivant la nature du réseau à emprunter ou des traitements mis en oeuvre, les caractéristiques que doivent présenter ces eaux usées pour être reçues.

Cette autorisation peut être subordonnée à la participation de l'auteur du déversement aux dépenses de premier établissement, d'entretien et d'exploitation entraînées par la réception de ces eaux.

2-2 - Eaux pluviales

Toute construction ou installation à usage d'habitation ou d'activité doit être raccordée au réseau public d'eaux pluviales ; les eaux de toiture pouvant être infiltrées sur place (puits perdus) ou traitées par un dispositif de rétention avant rejet.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive des bénéficiaires d'autorisation d'occuper ou d'utiliser le sol. Ceux-ci doivent réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

3 – Electricité et télécommunications

Les réseaux seront enterrés, sinon dissimulés sur les façades, sauf impératif technique à justifier.

ARTICLE AUY1 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

Non réglementé.

ARTICLE AUY1 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Le long de la RD109, les constructions s'implanteront avec un recul minimal de 30 m par rapport aux limites d'emprise publique.

Les constructions doivent s'implanter à une distance au moins égale à 10 m de l'alignement ou à la limite qui s'y substitue pour les autres voies.

Les façades des bâtiments seront orientées parallèlement à une voie.

Les règles d'implantation par rapport aux voies ne sont pas applicables aux ouvrages (postes de transformation, de répartition, etc., postes de détente, gaz, autocommutateurs, constructions

annexes, clôtures, abris bus, etc....) dont la construction est envisagée par les services publics ou leurs concessionnaires (EDF, GDF, PTT, TDF, services de voirie).

ARTICLE AUY1 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

1 - Pour les constructions à usage d'habitation :

La distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 5 mètres (distance = hauteur divisée par deux supérieure ou égale à 5 mètres).

2 - Pour les autres constructions :

- Si la parcelle voisine est en zone AUY1, AUY2 ou UY, elles peuvent être implantées de telle manière que la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché soit au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 5 mètres (distance = hauteur divisée par deux supérieure ou égale à 5 mètres),

- Si la parcelle voisine n'est pas en zone AUY1, AUY2 ou UY, elles doivent être implantées à plus de 10 m de la limite séparative.

ARTICLE AUY1 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUY AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

A moins que les bâtiments ne soient contigus, la distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment au point qui en est le plus rapproché d'un second bâtiment, doit être au moins égale à la moitié de la hauteur à l'acrotère ou à l'égout du toit du plus haut des deux bâtiments, sans pouvoir être inférieure à 5 mètres (distance = hauteur divisée par deux supérieure ou égale à 5 mètres).

ARTICLE AUY1 9 - EMPRISE AU SOL

Le coefficient d'emprise au sol est fixé à 0.50.

ARTICLE AUY1 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions à usage d'habitation mesurée à partir du terrain naturel avant terrassements jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus, ne doit pas excéder 2 niveaux (R + combles).

La hauteur des constructions à usage d'activités ne doit pas excéder 13 mètres mesurés à partir du terrain naturel avant terrassements jusqu'au faîtage.

Il n'est pas fixé de hauteur maximale pour les équipements d'infrastructure (réservoirs, tours hertziennes, pylônes, et silos).

ARTICLE AUY1 11 - ASPECT EXTERIEUR

Dispositions générales, volumes :

- Par leur aspect extérieur, les constructions ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, des sites et des paysages naturels ou urbains.
- Les bâtiments s'adapteront à la morphologie du terrain.
- L'aménagement de la parcelle et l'implantation du ou des bâtiments devront être pris en compte dans leur ensemble. Les bâtiments devant présenter une géométrie simple et régulière intégrant, autant que possible dans un seul volume, les différentes fonctions.
- La façade principale des bâtiments sera implantée parallèlement aux voies de circulation.
- Tous les bâtiments nécessaires aux activités seront réalisés en harmonie avec le bâtiment principal.
- A l'exception des logements spécifiquement autorisés sur la zone à l'article 2, et intégrés au volume des bâtiments à usage d'activités, les bâtiments annexes, ainsi que les autres éléments techniques non intégrés au bâtiment principal, feront l'objet d'un projet architectural et paysager d'ensemble.
- Les accès, aires de stationnement, de stockage, les espaces verts et les clôtures seront traités avec le plus grand soin tant dans leur composition et leurs emplacements que dans leurs matériaux.

Aucune aire de stockage ne sera visible depuis l'emprise publique.

Matériaux, aspect des façades :

- Le bâtiment utilisera soit du béton, de la brique de terre cuite ou de béton, des parpaings ou matériaux enduits, du bois (bardages bois autoclavés), soit des matériaux industriels dont la présentation sera de qualité (bardages en métal laqué, produits verriers, aluminium, etc...).
- Les enduits seront de préférence teintés dans la masse. Les couleurs des façades devront rester discrètes. Les teintes vives et les contrastes sont interdits. Les finitions métallisées sont autorisées à condition de ne pas être réfléchissantes.
- Est interdit l'emploi extérieur à nu de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit tels que carreaux de plâtre, briques creuses, agglomérés de ciment, ainsi que les imitations de matériaux telles que fausses briques, fausses pierres et faux pans de bois...
- 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.

Toitures :

- Est interdit l'emploi de la tôle ondulée brute et du fibrociment teinte naturelle. Seront préférés les bardages couleurs ou bardages bois permettant une meilleure intégration au paysage (voir liste des matériaux agréés en Franche-Comté).
- Les bâtiments comporteront des toitures plates, ou à faible pente (n'excédant pas 15%). Sont également autorisées les toitures arrondies en forme de coque ou demi-coque.

Enseignes et pré-enseignes, dispositifs publicitaires :

- Les pré-enseignes seront interdites sur la parcelle. Deux enseignes seront autorisées sur la façade ou le pignon du bâtiment principal, sans dépasser la hauteur de l'acrotère ou de l'égout du toit.

- Les enseignes et systèmes lumineux clignotants sont interdits, ainsi que le surlignage des bâtiments par des néons ou des tubes luminescents. L'éclairage des façades sera indirect ou réalisé à l'aide de spots.

- L'affichage publicitaire est interdit sur les parcelles privées, quels que soient ses dimensions, formes et supports, même à titre provisoire (l'affichage publicitaire et les panneaux d'information sont de la responsabilité du gestionnaire de la zone, sont situés sur l'espace public, et font partie de la signalétique générale du site).

Clôtures :

- Les clôtures, tant à l'alignement qu'en limite séparative, d'une hauteur maximale de 2 mètres, seront constituées de grillages doublés de haies vives persistantes. Des séquences de murs pourront toutefois alterner avec les grillages en limites séparatives. Monolithiques ou maçonnés, ils seront enduits des deux côtés et ne pourront excéder 2 mètres de haut et 6 mètres de longueur.

Autres :

- 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.

Les constructions devront tenir compte des recommandations édictées dans l'annexe 0.

ARTICLE AUY1 12 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies publiques. Il devra correspondre aux besoins des occupations et utilisations du sol.

ARTICLE AUY1 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES

Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme (cf. annexe 2 du règlement).

Les plantations existantes seront maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

Les marges de recul définies aux articles AUY1-6, AUY1-7 et AUY1-8 doivent rester libre de toute occupation, à l'exception des aires de stationnement et espaces verts ou plantés, seuls autorisés à y être aménagés. Elles ne pourront en aucun cas servir d'aires de stockage de matériaux ou de marchandises, ni d'entreposage de matériel.

De façon générale, les espaces libres de toute occupation seront aménagés et plantés. Ils représenteront au moins 20% de la surface de la parcelle.

Les aires de stationnement à l'air libre doivent être plantées à raison d'un arbre pour deux emplacements.

Dans les lotissements, des espaces verts communs, et régulièrement répartis à l'intérieur, pourront être exigés.

Si les bâtiments ou installations sont de nature, par leur volume ou leur couleur, à compromettre le caractère des lieux avoisinants, peut être prescrite la plantation d'écrans végétaux.

Envoyé en préfecture le 12/11/2020

Reçu en préfecture le 12/11/2020

Affiché le

Zone A
Berger
Levrault

ID : 039-200090579-20201029-D_222B_2020-DE

ARTICLE AUY1 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.