

## **CHAPITRE VIII : DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE 1AUY**

*La zone 1AUY correspond à des secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation, pour lesquels les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone*

*La zone 1AUY comprend un secteur particulier faisant l'objet d'orientations d'aménagement et de programmation présentées en pièce n°4 du dossier de PLU et délimité sur les documents graphiques du règlement. Les occupations et utilisations du sol de ce secteurs devront respecter les règles du PLU et être compatibles avec ces orientations d'aménagement et de programmation.*

*La zone 1AUY correspond aux espaces à urbaniser destinés à accueillir des activités économiques qui peuvent difficilement s'intégrer dans la trame urbaine mixte du fait des nuisances qu'elles génèrent ou de leurs besoins spécifiques. Il s'agit de l'extension de la zone d'activités du Challonge.*

### **ARTICLE 1AUY1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

---

- Les constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière
- Les annexes détachées ou non de la construction principale destinée à l'habitation
- L'ouverture ou l'extension de carrières et de mines,
- L'ouverture de terrains aménagés pour le camping, pour le stationnement de caravanes ainsi que les parcs résidentiels de loisirs,
- Le stationnement de caravanes quelle qu'en soit la durée, sauf dans les bâtiments et remises où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur (« en garage mort »)

#### **En outre, dans les zones humides identifiées sur les documents graphiques du règlement :**

- Toute occupation ou utilisation du sol, ainsi que tout aménagement relevant du domaine de l'urbanisme, susceptible de compromettre l'existence, la qualité, l'équilibre hydraulique et biologique des zones humides est strictement interdit, notamment les remblais, les déblais, mes drainages... à l'exception des dispositions précisées à la règle n°4 du SAGE (cf. dispositions générales).

### **ARTICLE 1AUY2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

---

- Les constructions sont autorisées à condition de s'inscrire dans la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble.
- Les constructions destinées à l'habitation à condition :
  - . d'être destinées à des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer le fonctionnement, la surveillance ou le gardiennage des entreprises
  - . d'être intégrées aux bâtiments d'activités et que la surface de plancher dédiée à cette occupation n'excède pas 35 m<sup>2</sup>.

- Les installations classées soumises à autorisation ou à déclaration sous réserve que des dispositions soient prises pour qu'il n'en résulte pas une création ou une aggravation de risques et nuisances incompatibles avec le voisinage.
- Les installations photovoltaïques sous réserve d'être implantées sur les toitures des bâtiments ou sur les emprises des parkings couverts.
- Dans une bande de 10 mètres depuis le bord d'un cours d'eau, sont seulement autorisés les constructions nécessitant la proximité du cours d'eau et l'aménagement ou l'extension des constructions existantes autorisées dans la zone.
- Les commerces à condition d'être directement liés à une activité autorisée dans la zone (show-room, vente directe...).

## **ARTICLE 1AUY3 - ACCES ET VOIRIE**

---

Les caractéristiques des accès et des voiries permettront de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile et de l'accessibilité des personnes à mobilité réduite.

Les principes d'accès et de liaisons définis dans l'orientation d'aménagement et de programmation seront respectés.

### **ACCES**

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile et en bon état de viabilité.

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

### **VOIRIE**

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée. Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques ou privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir, y compris la collecte sélective des ordures ménagères conformément à la Charte des déchets de l'agglomération.

Les règles définies ci-dessus ne s'appliquent pas en cas d'aménagement ou d'extension de constructions existantes et d'implantation d'annexes détachées de la construction principale qui ne bénéficieraient pas de conditions de desserte telles que définies ci-dessus.

## **ARTICLE 1AUY4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

---

### **ALIMENTATION EN EAU POTABLE**

Toute construction ou extension d'une construction qui implique une utilisation d'eau potable doit être raccordée au réseau de distribution d'eau potable et alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes, conformément aux dispositions du règlement sanitaire en vigueur.

### **ASSAINISSEMENT**

Les prescriptions des schémas d'assainissement seront respectées.

#### **a) Eaux usées :**

Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau d'assainissement de caractéristiques appropriées conformément au schéma d'assainissement.

**b) Eaux pluviales :**

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales et garantir leur écoulement dans le réseau collecteur.

**DESSERTE TELEPHONIQUE, ELECTRIQUE, TELEDISTRIBUTION ET GAZ**

Le raccordement et branchement au réseau téléphonique, électrique, télédistribution et gaz seront de préférence enterrés ou intégrés au bâti jusqu'à la limite du domaine public en un point à déterminer en accord avec les services techniques des concessionnaires.

En cas de difficultés techniques, dûment motivées et sous réserve d'une solution esthétique satisfaisante, d'autres dispositions pourront être autorisées.

**ARTICLE 1AU5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS**

---

Sans objet.

**ARTICLE 1AU6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

---

Les constructions s'implanteront en retrait de 3 mètres minimum des voies et emprises publiques.

**ARTICLE 1AU7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

---

Les constructions s'implanteront soit :

- sur la ou les limites séparatives sous réserve de la réalisation d'un mur coupe-feu,
- en retrait de 3 mètres minimum et de 5 mètres minimum pour les installations classées soumises à autorisation.

**ARTICLE 1AU8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

---

Sans objet.

**ARTICLE 1AU9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

---

Sans objet.

**ARTICLE 1AU10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

---

La hauteur maximale des constructions est fixée à 14 mètres.

**ARTICLE 1AU11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS**

---

**1 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS**

Les dispositions du présent article ne s'imposeront pas pour les projets d'architecture contemporaine, et/ou utilisant des technologies énergétiques innovantes, sous

**réserve toutefois que leur intégration dans l'environnement naturel ou le paysage urbain soit particulièrement étudiée.**

Pour les bâtiments de volume imposant, les couleurs foncées ou d'aspect bois seront privilégiées.

### **Façades**

Les matériaux et les couleurs choisis permettront la meilleure intégration possible du projet dans le paysage.

### **Percements**

Des volets roulants seront autorisés à condition que les caissons soient intérieurs à la construction, non visibles du domaine public.

## **2 - AMENAGEMENT DES ABORDS DES CONSTRUCTIONS : CLOTURES**

Les coffrets des concessionnaires et les boîtes aux lettres s'intégreront de façon harmonieuse dans la façade de la construction ou dans la composition de la clôture lorsqu'elle existe. A défaut, ils s'intégreront dans l'aménagement paysager.

Une attention particulière doit donc être apportée dans la conception et la réalisation de ces clôtures :

- en évitant la multiplicité des matériaux,
- en recherchant la simplicité des formes et des structures,
- en tenant compte du bâti et du site environnants.

Les plaques béton ne sont autorisées :

- qu'en soubassement de 25 cm de hauteur maximale
- ou jusqu'à 50 cm en cas de fort dénivelé du terrain.

Les végétaux artificiels et les parpaings non enduits sont interdits.

Les clôtures seront d'un style simple et constituées de matériaux de bonne qualité, en harmonie avec le paysage environnant. La végétation devra également s'intégrer au cadre végétal environnant.

Les portails s'intégreront dans la constitution de la clôture notamment en termes de hauteur ou d'aspect.

Les clôtures éventuelles seront composées d'un grillage rigide et de poteaux de couleur foncée, doublé d'une haie vive composée d'essences différentes.

La hauteur totale de la clôture ne dépassera pas 2 mètres.

Des hauteurs plus importantes, sous réserve d'une bonne intégration dans l'environnement, pourront être autorisées pour des raisons de sécurité ou de sureté.

## **3 - DISPOSITIONS DIVERSES**

Les capteurs solaires (ou de cellules photovoltaïques) seront de teinte sombre uniforme, y compris les supports et cadres visibles. Sur les toitures à pente, ils seront implantés le plus près possible de la ligne d'égout. Sur les toitures terrasse, ils seront intégrés de façon à être le moins visible du domaine public.

## **ARTICLE 1AUY12 – STATIONNEMENT**

---

Le stationnement des véhicules et des cycles correspondant aux besoins des constructions et installations sera assuré en dehors de la voie publique, sur le terrain de l'opération ou à proximité. Les aires de stationnement ne devront pas apporter de gêne à la circulation générale.

Les règles ci-dessous pourront être assouplies en cas de forte impossibilité technique, de configuration de la parcelle ou d'une polyvalence d'utilisation des aires de stationnement.

Dans le cas d'une opération d'ensemble dont le parti d'aménagement le justifie, il peut être satisfait aux besoins en stationnement de l'ensemble ou d'une partie de l'opération sous la forme d'un parc de stationnement commun.

L'espace destiné au stationnement sécurisé des vélos prévu aux articles R. 111-14-4 à R. 111-14-6 du code de la construction et de l'habitation est couvert et se situe de préférence au rez-de-chaussée du bâtiment ou au premier sous-sol. Cet espace peut également être réalisé à l'extérieur du bâtiment, à condition qu'il soit couvert, clos et situé sur la même unité foncière que le bâtiment.

Pour les constructions destinées à l'habitation :

- deux places de stationnement par logement (sauf en cas de logements locatifs social – Cf. dispositions générales) ;
- pour les vélos, un espace d'une superficie de 0,75 m<sup>2</sup> par logement pour les logements jusqu'à deux pièces principales et 1,5 m<sup>2</sup> par logement dans les autres cas, avec une superficie minimale de 3 m<sup>2</sup>.

Ces règles ne s'appliquent pas pour tout aménagement ou extension d'une construction.

Pour les commerces :

Une place de stationnement par tranche entière de 30 m<sup>2</sup> de surface de vente.

Ces règles ne s'appliquent pas pour tout aménagement ou extension d'une construction.

Pour les bureaux :

- une place de stationnement par tranche entière de 30 m<sup>2</sup> de surface de plancher ;
- Pour les vélos, un espace d'une superficie représentant 1,5 % de la surface de plancher.

Pour l'hébergement hôtelier :

Une place de stationnement par chambre d'hôtel.

## **ARTICLE 1AU13 - REALISATION D'ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET PLANTATIONS**

---

Tous travaux ayant pour effet de détruire les éléments paysagers ou bocagers identifiés sur les documents graphiques du règlement au titre de l'article L. 151-23 du code de l'urbanisme sont soumis à déclaration préalable de travaux (Cf. dispositions générales du règlement).

Les arbres de haute tige existants avant le dépôt de l'autorisation d'urbanisme et en dehors de l'emprise au sol du projet de construction, seront maintenus ou remplacés par des plantations d'essences locales adaptées aux conditions bioclimatiques en nombre et en surface au moins équivalents.

Les espaces libres non bâtis et non occupés par des voies d'accès, aires de stationnement ou par des aires de jeux et de loisirs seront végétalisés sur 70 % minimum de leur superficie.

## **ARTICLE 1AU14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

---

Sans objet.

## **ARTICLE 1AUY15 - PERFORMANCES ENVIRONNEMENTALES ÉNERGÉTIQUES ET**

---

Les constructions devront prendre en compte tout ou partie des objectifs du développement durable et de la préservation de l'environnement suivants tout en s'inscrivant en harmonie avec le paysage urbain existant :

- Prévoir une isolation thermique qui limite les déperditions l'hiver et les apports de chaleur l'été pour réduire la consommation d'énergie ;
- Utiliser les matériaux renouvelables, récupérables, recyclables ;
- Intégrer des dispositifs de récupération de l'eau de pluie ;
- Utiliser des énergies renouvelables, solaires (utilisation passive et active de l'énergie solaire), géothermie,... et des énergies recyclées
- Orienter les bâtiments pour favoriser la récupération des apports solaires et valoriser la lumière naturelle pour limiter les dépenses énergétiques.

Ces règles ne s'appliquent pas pour tout aménagement ou extension d'une construction.

## **ARTICLE 1AUY16 - INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES**

---

Toute opération d'aménagement d'ensemble doit prévoir les dispositifs nécessaires au raccordement des constructions en ce qui concerne la pose d'équipements haut débit et très haut débit (fourreaux et chambre mutualisée en limite du Domaine Public) et devra être réalisée en souterrain, à la charge du maître d'ouvrage, conformément aux dispositions de l'article L. 332-15 du code de l'urbanisme.

En l'absence de réseau, les dispositifs devront néanmoins être prévus jusqu'en limite de voie publique en prévision d'une desserte future.