



CHAPITRE 3

DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE 1AUY

CARACTERE DE LA ZONE

Cette zone est destinée à être ouverte à l'urbanisation à court terme au fur et à mesure de la réalisation des équipements de la zone ou suivant une opération d'aménagement d'ensemble. Elle est susceptible d'accueillir des constructions à usage principal d'activités dans le cadre d'un aménagement cohérent de la zone.

Elle comporte un secteur 1AUYr où l'assainissement autonome est autorisé.

Elle comporte un secteur 1AUYrg où l'assainissement autonome est autorisé et qui correspond à un secteur de moyenne densité de dolines défini par l'Atlas du Doubs : Prévention des risques "mouvement de terrain". Dans ce secteur une étude géotechnique globale est recommandée avant toute construction afin d'établir la meilleure utilisation de la zone (implantation des bâtiments rejets des eaux pluviales, définitions des dolines et des risques géotechniques).

SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Rappels.

1 - Sont soumis à autorisation ou à déclaration :

- L'édification de clôtures, autres que celles liées à des activités agricoles.
- Les installations et travaux divers, conformément aux articles R. 442-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.
- Les travaux ayant pour effet de détruire un élément du paysage ou du bâti identifié et repéré dans les documents graphiques en application de l'article L.123-1-7° du Code de l'Urbanisme.

2 - Les espaces boisés non classés au Plan Local d'Urbanisme restent soumis aux dispositions du Code Forestier, notamment en ce qui concerne le défrichement.

ARTICLE 1AUY 1 - Occupations et utilisations du sol interdites.

Sont interdits :

- Les constructions à destination d'habitation, autres que celles visés à l'article 1AUY 2.
- Les constructions à destination agricole.
- Les lotissements à destination d'habitation.
- Les carrières.
- Les caravanes isolées.
- Le camping hors des terrains aménagés.
- Les terrains aménagés pour l'accueil des campeurs et des caravanes.

- Les terrains affectés à l'implantation d'habitations légères de loisirs.
- Les dépôts de toute nature (ferrailles, déchets, vieux matériaux, carcasses de voitures...), autres que ceux visés à l'article 1AUY 2.
- Les installations et travaux divers, autres que ceux visés à l'article 1AUY 2.

ARTICLE 1AUY 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières.

Les occupations et utilisations du sol ci-dessous sont autorisées, à condition qu'elles soient compatibles avec un aménagement cohérent de l'ensemble de la zone. En particulier, si l'opération d'aménagement envisagée ne concerne qu'une partie de la zone, elle ne doit pas compromettre l'urbanisation ultérieure du reste de la zone et à condition de prendre en compte les résultats des études géotechniques.

- Les constructions à destination :
 - . de commerce, d'artisanat et d'industrie,
 - . de bureaux et de services,
 - . d'entrepôts commerciaux,
 - . d'équipements collectifs nécessaires aux occupations et utilisations du sol autorisées.
- Les lotissements à destination d'activités.
- Les constructions à destination d'habitation et leurs annexes, seulement :
 - . si elles sont directement liées et nécessaires aux activités autorisées dans la zone,
 - . s'il n'y a pas plus d'un logement par activité et si ce logement est intégré à la composition et à l'ossature du bâtiment principal. Ce logement ne devra pas dépasser 30 m² de SHON.
- Les affouillements et exhaussements du sol nécessaires aux occupations et utilisations du sol autorisées.
- Les installations classées pour la protection de l'environnement.
- Les aires de stationnement ouvertes au public.
- En dehors d'une bande de 20 m de l'axe de la RD72, les dépôts de matériel ou de matériaux indispensables au fonctionnement des activités. Les dépôts non inertes devront être stockés sur une aire étanche. Les dépôts à l'air libre seront limités au profit de dépôt sous abris.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL
--

ARTICLE 1AUY 3 - Accès et voirie.

1 - 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.

- Dans les opérations d'ensemble, les réseaux prévus en attente de leur raccordement au réseau public doivent présenter un minimum de points de rejets.
- A l'exception des effluents rejetés compatibles avec le mode de traitement, et sous réserve d'une convention de rejet avec le gestionnaire du réseau, l'évacuation des eaux usées autres que domestiques dans le système public d'assainissement est interdite. Cette condition peut conduire à imposer un pré-traitement des effluents non domestiques.

2.2 - Eaux pluviales.

- Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collectif pluvial lorsqu'il existe.
- 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 du propriétaire qui doit réaliser des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

3 - Autres réseaux.

La mise en souterrain des lignes de télécommunication, de télédistribution et des lignes électriques basse tension ainsi que leurs branchements, pourra être demandée, en particulier dans les opérations d'ensemble.

ARTICLE 1AU5 - Caractéristiques des terrains.

Néant

ARTICLE 1AU6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques.

- Les constructions doivent s'implanter à une distance de l'alignement au moins égale à 4 m. Cette distance est portée à 20 m de l'axe de la RD 72 et 10 m de l'axe de la RD 41.
- Les constructions de plus de 8 m de hauteur à l'égout de toiture doivent se reculer de 50 m par rapport à l'axe de la RD 72.
- Des reculs autres que ceux définis au paragraphe précédent peuvent être imposés aux débouchés des voies, aux carrefours et dans les courbes de manière à assurer la sécurité.

 (Voir l'annexe pour les modalités de calcul de la distance d'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques).

ARTICLE 1AU7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives.

- Les constructions peuvent s'implanter :
 - . soit en limite séparative dans le cadre d'un plan d'ensemble approuvé,
 - . soit en respectant une marge d'isolement telle que la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point le plus proche de la limite séparative soit au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 4 m.

 (Voir l'annexe pour les modalités de détermination de la marge d'isolement).

- Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques.
Les accès sur les voies publiques doivent être adaptés à l'opération et aménagés en fonction de l'importance du trafic desdites voies, de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.
- Tout nouvel accès direct est interdit sur la RD 72. L'accès à la zone se fera depuis la RD 41. Une voirie principale centrale permettra de desservir la zone et sera reliée à la contre allée reliant la zone UY.
Cette contre-allée utilisée pour la zone ne sera pas prolongée jusqu'en fin de zone. Elle s'arrêtera au niveau de la haie à préserver (cf orientations d'aménagement).

2 - Voirie.

- 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 ; elles doivent notamment satisfaire aux règles minimales de desserte, défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, ramassage des ordures ménagères, stationnement et déneigement.
- Les voies nouvelles, publiques ou privées, se terminant en impasse et desservant plusieurs parcelles doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.
- Dans les opérations d'ensemble, le choix du tracé des dessertes automobiles, des voies piétonnes, doit préserver la possibilité de raccordement aux dessertes des opérations voisines existantes ou éventuelles.
- Un cheminement piéton sera parallèle à la voirie principale et le plus souvent séparé par une bande enherbée.

3 - Autres réseaux.

Les réseaux d'électricité "basse et moyenne tension" et de téléphone seront de préférence réalisés en souterrain ou disposés en façade de façon à être dissimulés au mieux.

ARTICLE 1AUY 4 - Desserte par les réseaux.

Tous les dispositifs projetés relatifs à l'alimentation en eau potable et à l'assainissement doivent être conformes à la réglementation en vigueur.

1 - Eau potable.

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

2 - Assainissement.

2.1 - Eaux usées.

- Toute construction ou installation nécessitant une évacuation des eaux usées doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement, selon la réglementation en vigueur et en respectant ses caractéristiques actuelles ou prévues.
Tous les ouvrages nécessaires pour amener les eaux usées au réseau public sont à la charge exclusive du propriétaire de la construction.
- En secteur 1AUYr, l'assainissement autonome est autorisé.

ARTICLE 1AUY 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété.

A moins que les bâtiments ne soient contigus, la distance entre deux constructions sur un même terrain doit permettre l'entretien facile des marges d'isolement et des bâtiments eux-mêmes, ainsi que le passage et le fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie. Cette distance ne peut être inférieure à 4 m.

ARTICLE 1AUY 9 - Emprise au sol.

- Le coefficient d'emprise au sol ne doit pas excéder 0,6.

 (Voir l'annexe pour les modalités de détermination de l'emprise au sol).

ARTICLE 1AUY 10 - Hauteur des constructions.

- La hauteur des constructions, mesurée à l'égout de toiture, ne doit pas excéder 8 m dans la bande de 50 m de l'axe de la RD 72.

 (Voir l'annexe pour les modalités de détermination de la hauteur des constructions).

ARTICLE 1AUY 11 - Aspect extérieur.

1 - Généralités.

- Les constructions, y compris les annexes, et les clôtures doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages.

Les volumes des toits et les matériaux doivent être choisis de manière à composer un tout homogène avec les immeubles existants dont la qualité architecturale mérite d'être respectée, sans toutefois constituer un pastiche d'architecture pseudo-régionale.

- L'aspect des constructions à usage d'activités ou d'équipements collectifs, doit, par l'utilisation de matériaux et de techniques appropriées, exprimer une recherche traduisant de façon esthétique leur caractère fonctionnel et assurant leur bonne intégration au cadre bâti.

- Les constructions annexes ainsi que les éléments se rapportant au commerce (devantures de magasins et leurs enseignes) doivent être intégrés dans la composition architecturale des bâtiments, sans porter atteinte par leurs dimensions, leurs couleurs, ou les matériaux employés, au caractère de l'environnement.

2 - Toitures.

Les toitures des bâtiments à usage d'activités :

- la pente sera comprise entre 30% et 100%,

- les toitures terrasses sont autorisées.

3 - Matériaux et couleurs.

- Toutes les façades des bâtiments et annexes, visibles ou non de la voie publique, sont traitées en matériaux de bonne qualité et harmonisées entre elles.

Elles doivent être peintes ou enduites à moins que les matériaux utilisés soient, de par leur nature et leur mise en oeuvre, d'une qualité suffisante pour rester apparents.

Les enduits devront couvrir la totalité des façades de la construction, y compris le soubassement.

- Les bâtiments d'activités pourront être traités à dominante de tôles laquées de couleur ou de bois, l'emploi de matériaux brillants ou réverbérants (tôle ondulée, bac aluminium) étant interdit.
- Le blanc est interdit en grande surface, mais reste possible pour des éléments architecturaux de façades.
- Il est souhaitable de joindre les projets de coloration à la demande de permis de construire.

4 - Clôtures.

- Comme pour les bâtiments, les clôtures doivent s'harmoniser avec les constructions existantes.
- On peut mixer haies et clôtures.
- Les murs pleins peuvent être les supports d'une végétation grimpante et le point de départ de tonnelles ou de patios.
- En limites séparatives, les clôtures comprendront des bosquets d'essence végétale de type champêtre et rappelant les plantations du paysage agricole limitrophe.

5 - Divers.

Les constructions doivent s'adapter à la topographie locale et au sol naturel

ARTICLE 1AUY 12 - Stationnement des véhicules.

- Le stationnement des véhicules répondant aux besoins des constructions ou installations (véhicules des habitants, visiteurs, personnel, clients, etc. ...) doit être assuré en dehors des voies publiques.
- Pour assurer les opérations de chargement, déchargement et manutention, des emplacements nécessaires doivent être prévus.

ARTICLE 1AUY 13 - Espaces libres et plantations.

- Les surfaces libres de toutes constructions doivent être plantées et convenablement entretenues. Il est recommandé dans le cas d'activités particulières, de créer des plantations d'arbres de haute tige.
- La marge de 20 m par rapport à l'axe de la RD 72 ne supportera aucun dépôt. Elle sera traitée en espace vert.
- Des plantations d'alignement seront à réaliser le long de la desserte principale. Des plantations de types bosquet ou haie champêtre seront à réaliser entre les parcelles. Ces plantations pourront être discontinues. Elles seront constituées d'essence locale.

Un schéma de principe apparaît dans la pièce "Orientations d'aménagement".

SECTION 3 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 1AUY 14 - Coefficient d'occupation du sol.

Néant.