

CHAPITRE II DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1 AUy

GENERALITES

■ Caractère de la zone

La zone 1AUy comprend des espaces naturels actuellement non équipés mais à la périphérie immédiate desquelles existent des voies publiques et des réseaux suffisants pour desservir les constructions à implanter.

Elle est destinée à recevoir les extensions de l'urbanisation à vocation d'activités économiques à court et moyen terme.

Les activités agricoles (exploitation des terres agricoles) peuvent y être 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 prosrites.

■ Destination de la zone

La zone 1AUy doit répondre aux impératifs de développement économique de la commune en vue de conforter la polarité de Vern d'Anjou parallèlement au développement du parc d'habitat.

Des orientations d'aménagement et de programmation sont définies pour chaque secteur urbanisable. Ces orientations s'imposent aux aménagements d'ensemble envisagés sur chaque zone suivant un principe de compatibilité.

■ Eléments particuliers susceptibles d'intéresser l'instruction des autorisations du sol

- *la zone 1AUy est concernée par le risque « retrait-gonflement des argiles » (aléa faible). Au sein de la zone 1AUy, le constructeur devra respecter certaines règles visant à garantir une bonne adaptation de la construction à la nature du sol.*
- *la zone 1AUy est concernée par un risque sismique d'aléa faible. Pour les constructions concernées, les prescriptions et normes de constructions précisées dans l'arrêté du 22 octobre 2010 doivent être respectées.*

ARTICLE 1AUy 1 – LES OCCUPATIONS ET UTILISATION DES SOLS INTERDITES

Dans la zone 1AUy, sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article 1AUy2.

ARTICLE 1AUy 2 – LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Rappel : une portion de la zone 1AUy est concernée par la servitude relative à l'exploitation de l'oléoduc Donges-Melun-Metz. Les mesures de protection mentionnés dans l'arrêté du 4 aout 2006 portant règlement de la sécurité des canalisations de transports de gaz combustibles, d'hydrocarbures liquides ou liquéfiés et de produits chimiques devront être respectées.

Rappels :

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.

Si la réalisation de l'opération est envisagée par tranches, la voirie et les réseaux doivent être envisagés en tenant compte de la desserte totale de la zone.

Sont autorisés sous conditions dans les zones 1AUy :

- Les constructions, installations, travaux et ouvrages techniques liés ou nécessaires, soit à la réalisation d'infrastructures, soit à des équipements et des services publics, collectifs ou d'intérêt général (réseaux, pylônes, station de pompage, transformateur d'électricité, etc...) notamment lorsqu'ils sont destinés à l'aménagement ultérieur de la zone.

Sont autorisés dans la zone 1AUy sous réserve :

- de ne présenter aucun danger ni entraîner aucune nuisance ou insalubrité pouvant causer des dommages ou troubles importants aux personnes, aux biens et aux éléments naturels,
- d'être compatibles avec les équipements publics existants ou prévus,
- de respecter les principes d'aménagement définis au sein des Orientations d'Aménagement et de Programmation pour chaque secteur.
- Les affouillements et exhaussements du sol nécessaires pour la réalisation d'une opération ou d'une construction autorisée dans la zone,
- Les constructions à usage de commerces, de services de bureaux, d'entrepôts, d'hébergement hôtelier d'artisanat ou d'industrie,
- Les constructions liées à l'activité agricole dont le caractère commercial, artisanal ou industriel est marqué (coopérative, etc.)
- Les aires de stationnement ouvertes au public pour lesquelles une mutualisation est fortement souhaitée. A l'intérieur de la marge de recul

inconstructible de 30 mètres par rapport à l'axe de la RD 770, ces aires de stationnement devront faire l'objet d'un traitement paysager.

- Les aires de dépôt de véhicules liées à une activité présente et autorisée dans la zone,

SECTION II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE 1AUy 3 – ACCES ET VOIRIE

3.1 Accès

Définition :

C'est le point de passage aménagé en limite du terrain pour accéder à celui-ci depuis la voie ouverte à la circulation générale.

Expression de la règle :

Tout terrain enclavé est inconstructible.

L'accès doit être aménagé de façon à ne pas entraîner de risques pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celles des personnes utilisant cet accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment de la position des accès, de leur configuration, de la nature et de l'intensité du trafic ainsi que de la nature du projet.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent être autorisées sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

Tout accès individuel ne peut s'effectuer que par la voirie interne de desserte.

La création de nouveaux accès directs de parcelles (entrées/sorties) sur les voies départementales est interdite.

La création de nouveaux accès directs de parcelles (entrées/sorties) sur la RD 770 est interdite.

3.2- Voirie

Définition :

Par voie ouverte à la circulation générale, affectée à la circulation publique, on entend toute voie publique ou privée permettant d'aller d'un point à l'autre de la commune, de relier les quartiers.

Expression de la règle :

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

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

Les principes de desserte figurant aux orientations d'aménagement et de programmation doivent être respectés.

ARTICLE 1AUy 4 – DESSERT PAR LES RESEAUX

4.1 Eau potable

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

Dans le cadre d'un usage intérieur d'eaux de pluie récupérées, un réseau séparé du réseau public devra être mis en place.

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.

L'évacuation des eaux usées dans les fossés, caniveaux ou égouts pluviaux est interdite.

Le rejet des eaux épurées doit être fait en conformité avec la réglementation en vigueur. Le rejet au réseau des eaux usées d'origine industrielle peut être, dans le cadre d'une convention signée entre le pétitionnaire et le responsable du réseau, soumis à un prétraitement.

4.3 Eaux pluviales

Le constructeur assure à sa charge :

- les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et leur traitement (exemple : séparateur d'hydrocarbures)
- 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 la récupération des eaux pluviales. L'usage des eaux pluviales récupérées est possible à l'extérieur et à l'intérieur de la construction. Dans le cas d'un usage à l'intérieur de la construction, celui-ci devra être conforme aux prescriptions de l'arrêté interministériel du 21 août 2008 relatif à la récupération des eaux de pluie et à leur usage à l'intérieur et à l'extérieur des bâtiments.

Lorsque ces aménagements ne sont pas réalisables ou dans le cadre de surverse des systèmes de récupération des eaux pluviales, le constructeur pourra rejeter les eaux pluviales au réseau public dès lors que ce dernier dessert le terrain et que le raccordement est techniquement possible.

4.4 Électricité - Téléphone - Télédistribution - Gaz

Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements doivent être réalisés en souterrain.

Pour les lotissements et opérations groupées, les branchements et les réseaux de distribution doivent être réalisés en souterrain.

ARTICLE 1AUy 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

La superficie minimale des terrains n'est pas réglementée.

ARTICLE 1AUy 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent être édifiées :

- en respectant un recul minimal de 30 mètres par rapport à l'axe de la RD 770,
- par rapport aux autres voies et emprises publiques, soit à l'alignement soit en respectant un recul minimal de 2 mètres par rapport à l'alignement des autres voies et emprises publiques.

L'implantation par rapport aux voies des constructions, installations, ouvrages et équipements, dits « techniques », liés ou nécessaires au fonctionnement des services et équipements publics, collectifs ou d'intérêt général (transformateurs, relais, stations de pompage, de refoulement ou de traitement des eaux usées, poteaux, pylônes, coffrets, ...), ne doit pas porter atteinte à la forme urbaine existante, à la sécurité, à l'environnement et à la qualité du paysage. Elle peut, pour des raisons techniques, ne pas respecter les règles précédentes.

ARTICLE 1AUy 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions doivent être édifiées :

- soit en respectant un retrait minimal de 5 mètres par rapport à la ou les limites séparatives,
- soit en limite séparatives dès lors que des dispositifs efficaces de lutte contre la propagation de l'incendie (murs coupe-feu) sont mis en place.

Les constructions techniques liées aux divers réseaux peuvent s'implanter sur les limites séparatives ou en retrait sans qu'il ne soit imposé la réalisation de murs coupe-feu.

ARTICLE 1AUy 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES, SUR UNE MEME PROPRIETE

Les constructions implantées sur une même propriété devront être édifiées en respectant une distance minimale de 5 mètres l'une par rapport à l'autre. Cette distance peut être supprimée dès lors que des dispositifs efficaces contre la propagation de l'incendie (murs coupe-feu) sont mis en place.

ARTICLE 1AUy 9 – EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des constructions n'est pas réglementée.

ARTICLE 1AUy 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Définition de la hauteur

La hauteur des constructions est mesurée depuis le sol existant avant exécution de fouilles et remblais jusqu'au point le plus haut du faîtage.

1- Hauteur maximale

La hauteur des constructions implantées en front de la RD 770 ne doit pas excéder 10 mètres au faîtage/acrotère.

La hauteur des constructions localisées en arrière du front de la RD 770 ne doit pas excéder 15 mètres au faîtage/acrotère.

2- Exceptions

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux installations techniques de grande hauteur (antennes, pylônes, châteaux d'eau, etc.) ni aux bâtiments et installations d'intérêt public ou liés aux services publics, ni aux silos, cheminées ou autres installations spécifiques et de faible emprise nécessaires à la construction.

ARTICLE 1AUy 11 – ASPECT EXTERIEUR – PRESCRIPTIONS ARCHITECTURALES ET PAYSAGERES

11.1 Aspect extérieur des constructions

A) Aspect général

En référence à l'article R 111-21 du Code de l'urbanisme, le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé 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.

B) Matériaux

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

11.2 Aménagement des abords des constructions

A) Clôtures

Les clôtures doivent présenter une simplicité d'aspect respectant l'environnement et le bâtiment.

Lorsqu'elles existent, les clôtures doivent être constituées :

- soit par un grillage sur poteaux métalliques doublée ou non d'une haie vive composée d'essences locales non permanentes,
- soit une haie vive composée d'essences locales non permanentes.

La hauteur de la clôture ne doit pas excéder 2,5 mètres.

B) Installations diverses

Les constructions d'équipements techniques liés aux différents réseaux doivent s'intégrer à l'environnement et au bâti existant.

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.

ARTICLE 1AUy12 – STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules et des deux roues doit être assuré hors des voies publiques et être adapté pour répondre :

- à la destination (personnel, fournisseurs, livraisons, clientèle), à l'importance, à la localisation du projet.
- aux conditions de stationnement et de circulation du voisinage.

La création d'aires de stationnement mutualisées entre plusieurs activités est fortement encouragée dans un souci d'optimisation du potentiel.

Des espaces sécurisés destinés au stationnement des vélos doivent également être aménagés suivant les besoins de la construction.

ARTICLE 1AUy 13 – ESPACES LIBRES, PLANTATIONS ET ESPACES BOISES CLASSES

Les surfaces libres de toute construction ainsi que les délaissés des aires de stationnement doivent être paysagées (bandes enherbées, haies, arbustes, arbres...).

Les reculs par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques doivent être aménagés en espaces verts et devront contribuer à l'intégration et l'insertion des bâtiments d'activités dans le paysage.

La marge de recul inconstructible de 30 mètres en bordure de la RD 770 doit faire l'objet d'un traitement paysager conforme aux principes mentionnés au sein de l'orientation d'aménagement et de programmation définie sur ce secteur. La création d'aires de stockage, de dépôts ou de manutention à l'intérieur de cette marge de recul est interdite.

SECTION IV – PERFORMANCES ENERGETIQUES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

ARTICLE 1AUy 15 – PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Les obligations en matière de performances énergétiques et environnementales ne sont pas réglementées.

ARTICLE 1AUy 16 – INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Toute opération devra prendre en compte la possibilité de se raccorder à un réseau haut débit, ou à en créer l'accès au besoin.

En l'absence de desserte lors de la réalisation de l'opération, des fourreaux devront être mises en place pour permettre la desserte à terme de l'opération par les réseaux de communications électroniques à haute performance.