REÇU LE
27 OCT. 2015
MAIRIE DE PAZAYAC

# DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 2AUY

## ZONE A URBANISER APRES MODIFICATION DU P.L.U.

Caractère de la zone, à titre indicatif et sans portée juridique :

Cette zone recouvre des secteurs à caractère naturel, destinés à être ouverts à l'urbanisation après une procédure de modification du P.L.U. pour l'implantation de constructions et installations à usage de commerce, d'artisanat, d'industrie, de bureaux et d'hébergement hôtelier.

## ARTICLE 2AUY 0 - RAPPELS

1) L'édification de clôtures est soumise à déclaration préalable, conformément aux dispositions de l'article R 421-12 du code de l'urbanisme.

2) Article R 421-18 du code de l'urbanisme.

Les travaux , installations et aménagements autres que ceux exécutés sur des constructions existantes sont dispensés de toute formalité au titre du code de l'urbanisme à l'exception :

**a ) de ceux , mentionnés aux articles R421-19 à R421-22 , qui sont soumis à permis d'aménager** ;

(R421-19 alinéa k : à moins qu'ils ne soient nécessaires à l'exécution d'un permis de construire :
les affouillements et exhaussements du sol de plus de deux mètres de haut et sur une superficie supérieure ou égale à deux hectares ;
R421- 19 alinéa j : les dépôts de véhicules de 50 unités ou plus ...).

**b ) de ceux , mentionnés aux articles R421-23 à R421-25 , qui doivent faire l'objet d'une déclaration préalable ;**

(R421-23 alinéa f : à moins qu'ils ne soient nécessaires à l'exécution d'un permis de construire :
les affouillements et exhaussements du sol de plus de deux mètres de haut et sur une superficie supérieure ou égale à cent mètres carrés ;
R421-23 alinéa e : les dépôts de véhicules de 10 à 49 unités ;
R421-23 alinéa h : les travaux sur éléments identifiés en application de l'article L123-1 alinéa 7 ; ....).

3) Les démolitions de constructions existantes doivent être précédées de la délivrance d'un permis de démolir, conformément aux dispositions de l'article L421-3 du code de l'urbanisme.

## ARTICLE 2AUY 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toute occupation ou utilisation du sol non soumise à des conditions particulières conformément à l'article 2AUY2 est interdite.

## ARTICLE 2AUY 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sous réserve de respecter et de ne pas compromettre les conditions d'aménagement et d'équipement définis par les orientations d'aménagements , de quartiers ou de secteurs , et le règlement , écrit et graphique, peuvent être autorisés:

1) Les constructions, installations, aménagements, affouillements et exhaussements du sol nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

2) L'adaptation, la réfection ou l'extension des constructions existantes, ainsi que leurs annexes ou piscines.

3) Les clôtures nécessitées par les constructions, installations et aménagements précités ou existants à la date d'approbation du Plan Local d'Urbanisme.

4) Les affouillements et exhaussements du sol nécessités par les constructions, installations et aménagements précités, ainsi que ceux nécessités par des fouilles archéologiques.

## ARTICLE 2AUY 3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

1 – Voirie :

Les voies publiques ou privées doivent desservir les terrains dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination des constructions qui y sont édifiées. Les caractéristiques de ces voies doivent notamment permettre la circulation et l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Les voies à aménager ou à créer devront avoir au moins 10 mètres de plate-forme (chaussée + accotement ou trottoir) (remarque : Dans tous les cas, la chaussée de la voie devra présenter une largeur minimale de quatre mètres.)

Les voies en impasse (même si la voie est provisoirement en impasse dans le cas d'un aménagement en plusieurs phases) devront être aménagées de façon à permettre aux véhicules lourds de faire aisément demi-tour .

2 – Accès

Les constructions et installations autorisées doivent avoir accès à une voie ouverte au public, soit directement, soit par passage aménagé sur les fonds voisins, éventuellement obtenu dans les conditions fixées par l'article 682 du code civil.

Ces accès doivent respecter les critères minimum suivants :

- Leurs caractéristiques géométriques doivent répondre à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles qu'ils desservent pour satisfaire aux exigences de la sécurité, de la protection civile, et de la défense contre l'incendie.
- Leur raccordement sur les voies publiques doit être aménagé en fonction de l'importance du trafic des dites voies en assurant notamment une visibilité satisfaisante vers la voie.
- Lorsque l'unité foncière est riveraine de deux ou plusieurs voies ,les accès doivent s'effectuer à partir de la voie permettant d' accéder avec le risque le plus faible pour la circulation générale .

## ARTICLE 2AUY 4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS

1 – Eau potable :

Toute construction ou installation qui requiert une desserte en eau potable doit être alimentée par branchement sur une conduite publique de distribution de caractéristiques suffisantes, située au droit de l'unité foncière.

2 – Assainissement :

Eaux usées

a) dispositions générales.

Toute construction ou installation doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement au droit de l'unité foncière, en respectant les caractéristiques de ce réseau et dans des conditions conformes à la réglementation en vigueur.

Un pré traitement pourra être requis afin de rendre les eaux usées conformes aux caractéristiques fixées par l'exploitant du réseau.

b)- Dispositions applicables dans l'attente du réseau public de collecte des eaux usées.

Lorsque le réseau public n'est pas mis en place, et seulement dans ce cas, l'installation de dispositifs d'assainissement non collectif peut être autorisée, à condition de satisfaire à la réglementation en vigueur.

En outre, les dispositifs devront être conçus et établis de manière à pouvoir se raccorder ultérieurement au réseau public.

Les bénéficiaires de ces dispositions seront tenus de se brancher sur le réseau dès qu'il sera construit et devront satisfaire à toutes obligations réglementaires vis-à-vis du gestionnaire de ce réseau.

Eaux pluviales
Les aménagements réalisés sur le terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales .Ils doivent garantir leur écoulement vers un exutoire particulier prévu à cet effet (réseau collecteur ou réseau hydraulique superficiel désignés par les services compétents).
En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, le pétitionnaire devra réaliser sur son terrain et à sa charge les aménagements ou ouvrages nécessaires pour la rétention et la régulation de ses eaux pluviales .En sortie de terrain, le débit de fuite maximal admissible est de 3 litres par seconde et par hectare de terrain.

3 – Autres réseaux

Toute construction doit être alimentée en électricité dans des conditions répondant à ses besoins par branchement sur une ligne publique de distribution de caractéristiques suffisantes, située au droit de l'unité foncière.

Lorsque les lignes électriques ou téléphoniques sont réalisées en souterrain, les branchements à ces lignes doivent l'être également.

## ARTICLE 2AUY 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

- Toute construction ou installation nécessitant un dispositif d'assainissement non collectif doit être implanté sur un terrain constructible dont les caractéristiques (superficie, pente, nature du sol, ...) permettent la réalisation d'un dispositif d'assainissement conforme à la réglementation en vigueur.

- Non réglementée dans les autres cas.

## ARTICLE 2AUY 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

### 1) Dispositions générales

Les constructions doivent être implantées à une distance de l'alignement existant ou prévu au moins égale à 10 mètres. Cette distance est portée à 15 mètres de l'axe de la voie lorsque l'alignement n'est pas défini.

Une implantation différente peut être admise, si les conditions de sécurité le permettent, lorsque le projet de construction prolonge une construction à usage d'activité existante à conserver, ainsi que pour les constructions à usage d'équipement collectif d'infrastructure.

**2) Dispositions applicables le long de la R.D. 6089**

Règlement graphique (voir document).

## ARTICLE 2AUY 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

1 – Constructions à usage d'activité

La distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à **4** mètres.

Des marges plus importantes peuvent être imposées par l'autorité compétente lorsque des conditions particulières de sécurité ou de défense civile doivent être strictement respectées.

Toutefois, les constructions dont la hauteur à l'égout du toit n'excède pas **5** mètres peuvent être implantées sur une limite séparative à condition que toutes les mesures nécessaires soient prises pour éviter la propagation des incendies.

2 – Constructions à usage d'habitation et bâtiments annexes

Les constructions peuvent être implantées sur une limite séparative. Dans le cas contraire, les constructions doivent être implantées à une distance des limites séparatives au moins égale à **3** mètres.

3 - Non réglementé pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

4 – Toute activité s'implantant dans cette zone sera, lors du permis de construire, soumise à l'avis de l'ARS (agence régionale de santé), concernant la nuisance « bruit ». Une zone non-aedificandie est créée dans la zone 2AUy (voir plan.

## ARTICLE 2AUY 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

La distance entre deux constructions édifiées sur une même unité foncière doit être au moins égale **à 6** mètres. Des marges d'isolement plus importantes peuvent être imposées lorsque des conditions particulières de sécurité doivent être respectées.

Une distance inférieure peut être admise pour des impératifs fonctionnels liés à la nature des activités.

## ARTICLE 2AUY 9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder **40%** de la superficie de l'unité foncière.

## ARTICLE 2AUY 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé .

## ARTICLE 2AUY 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

### 1) Dispositions générales

Les constructions doivent présenter une unité d'aspect et de matériaux compatible avec le caractère des constructions avoisinantes, du site et des paysages.

Conformément à l'article R 111.1 du code de l'urbanisme, les dispositions de l'article R 111.21 du dit code rappelées ci-après restent applicables : les constructions, par leur situation, leur architecture, leur dimension, ou l'aspect extérieur des bâtiments à édifier ou à modifier, ne devront pas être 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.

### 2) Prescriptions particulières

La forme des bâtiments sera simple et extérieurement justifiée par les impératifs techniques liés à la nature de la construction.

Les surfaces extérieures pleines ne pourront être brillantes.

Les matériaux suivant sont interdits pour un usage extérieur :

- peinture ou revêtement de couleur vive, sauf dans le cas d'impératif technique ou réglementaire lié à la nature de la construction,
- tôle galvanisée employée à nu,
- parpaings ou briques creuses non revêtus d'un enduit,

- les toitures présentant une pente apparente seront couvertes en tuiles ou en acier du même matériau que la façade, sauf composition architecturale particulière ayant un effet valorisant de la construction.

Clôtures :

- les éléments composant les clôtures devront être de la plus grande simplicité,
- la hauteur totale ne pourra excéder 2 mètres ; les murs pleins ne pouvant excéder 0,80 m de hauteur.

## ARTICLE 2AUY 12 – OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Afin d'assurer, en dehors des voies publiques, le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations, la superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule étant de 25 m², y compris les accès, il est exigé :

1) Pour les constructions à usage d'habitation : une place de stationnement par logement.

2) Pour les constructions à usage de commerce ou de bureau : une place de stationnement par 50 m² de surface de plancher hors œuvre nette de l'immeuble.

3) Pour les autres constructions à usage d'activité : une aire de stationnement dont le nombre de places doit être proportionné à la nature de l'établissement et aux besoins liés à l'accueil du public, aux véhicules de services et à ceux du personnel.

A ces espaces à aménager pour le stationnement des véhicules de transport des personnes s'ajoutent les espaces à réserver pour le stationnement des camions et divers véhicules utilitaires.

## ARTICLE 2AUY 13 – OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS .

Non réglementé.

## ARTICLE 2AUY 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

- Non réglementé