

CHAPITRE VI

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1 AUe

PREAMBULE

1 - Vocation principale

Il s'agit d'une zone d'urbanisation future à des fins d'activités industrielles, artisanales et commerciales.

2 - Rappels

Le permis de construire peut être refusé ou n'être délivré que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les bâtiments sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants.

ARTICLE 1 AUe 01 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

Sont interdits :

- La création de sièges d'exploitation agricole et de bâtiments d'élevage,
- La création de terrains de camping et de caravaning et le stationnement isolé de caravanes,
- L'ouverture de carrières,
- Les installations établies depuis plus de 3 mois susceptibles de servir d'abri pour l'habitation ou pour tout autre usage et constituées par d'anciens véhicules désaffectés, des abris autres qu'à usage public à l'exception des installations de chantier,
Les dépôts de vieilles ferrailles, de véhicules désaffectés, de matériaux de démolition, de déchets (tels que pneus usés, vieux chiffons, ordures...),
- Les parcs résidentiels de loisirs,
Les parcs d'attraction permanents, les stands de tir et les pistes de karting.

ARTICLE 1 AUe 02 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS ADMISES

Sont autorisés, dans la mesure où le financement de tous les équipements nécessaires à la réalisation de l'opération, qu'il s'agisse des équipements publics ou des équipements internes à l'opération est assuré conformément au Code de l'Urbanisme, et sous réserve que la localisation ne compromette pas l'aménagement de l'ensemble de la zone, et que le plan d'aménagement de la zone soit respecté

Les établissements à usage d'activités artisanales, commerciales, de bureaux ou de services comportant des installations classées ou non dans la mesure où ils satisfont à la législation en vigueur les concernant et que, compte tenu des prescriptions techniques imposées pour pallier les inconvénients qu'ils présentent habituellement, il ne subsistera plus pour leur voisinage de risques pour la sécurité (tels qu'en matière d'incendie, d'explosion) ou de nuisances (telles qu'en matière d'émanations nocives, ou malodorantes, fumées, bruits, poussières, altération des eaux) de nature à rendre indésirables de tels établissements dans la zone,

Les constructions à usage de commerce de gros, bureaux et services qui *constituent* le complément indispensable des *établissements autorisés*,

Les constructions à usage d'habitation destinées au logement des personnes dont la présence permanente est liée au fonctionnement des équipements publics ou nécessaire pour assurer la direction, la surveillance, l'entretien et la sécurité des établissements, installations et services implantés dans la zone, à condition que ces constructions soient intégrées au bâtiment abritant l'activité.

- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,
La reconstruction de même destination sur une même unité foncière,
- Les clôtures,
Les exhaussements et affouillements des sols, sous réserve qu'ils soient indispensables à la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés,
- Les dépôts à l'air libre, à condition qu'ils soient masqués par des plantations et qu'ils soient liés à l'activité.

ARTICLE 1 AUe 03 - CONDITION DE DESSERTE DES TERRAINS

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.

Les accès nécessaires aux constructions doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

L'autorisation d'occupation ou d'utilisation des sols peut être subordonnée à l'obligation de se desservir, lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies, à partir de la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

Les groupes de garages individuels ou les aires de stationnement privées doivent être disposés sur le terrain de manière à ne présenter qu'un seul accès sur la voie publique ou deux accès en sens unique.

Tout accès direct sur la RD 972 et le barreau routier de liaison est interdit.

Les *accès doivent se faire à partir de la voirie de desserte prévue au plan d'aménagement* de la zone.

2 --Voirie

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiées.

L'emprise des voies créées doit tenir compte de la taille de l'opération et de la situation de ces voies dans le réseau des voies environnantes actuelles ou futures.

Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale de telle sorte que les véhicules puissent faire aisément demi-tour (notamment ceux des services publics lutte contre l'incendie, ordures ménagères).

ARTICLE 1 AUe 04 - CONDITION DE DESSERTE PAR LES

RESEAUX

1 - Alimentation en eau potable

Toute construction à usage d'habitation et tout local pouvant servir de jour ou de nuit au travail, au repos ou à l'agrément, ou toute installation nouvelle doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par un branchement de caractéristiques suffisantes.

2 - Assainissement

a) Eaux usées domestiques

Le raccordement au réseau collectif d'assainissement, par canalisations souterraines, est obligatoire pour toutes constructions.

b) Eaux résiduaires des activités

L'évacuation des eaux résiduaires et des eaux de refroidissement au réseau public d'assainissement est subordonnée à un pré-traitement conforme à la réglementation en vigueur et doit se faire dans le respect des textes réglementaires.

c) Eaux pluviales

Pour les nouvelles constructions, les aménagements réalisés devront garantir l'infiltration directe des eaux pluviales sur le terrain concerné par l'opération sans faire obstacle à leur libre écoulement, ni augmenter le ruissellement.

Des aménagements différents pourront être tolérés, sur dérogation de la mairie :

- S'il est démontré que l'infiltration à la parcelle est techniquement irréalisable (nature du sol, taille des terrains, etc.) ou induit des nuisances pour des tiers,
- S'il est mis en place un dispositif d'infiltration commun à plusieurs constructions sur différents terrains.

3 - Télécommunications | Electricité | Télévision | Radiodiffusion

Dans les opérations d'ensemble, la réalisation des branchements et des réseaux nécessaires à la distribution des bâtiments devra se faire en souterrain depuis le point de raccordement du réseau général jusqu'à la construction ou à la limite de parcelle.

ARTICLE 1 AUe 05 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non réglementé.

ARTICLE 1 AUe 06 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les façades des constructions ou installations doivent être implantées avec un recul minimum de :

- 25 mètres par rapport à l'axe de la RD 972,

- 10 mètres par rapport à la limite du barreau routier de liaison,
- 10 mètres par rapport à la limite d'emprise des autres RD,
- 5 mètres par rapport à la limite d'emprise des autres voies.

Des implantations différentes pourront être admises :

- dans le cas d'extensions, sous réserve qu'elles soient réalisées dans le prolongement du bâtiment initial,
- pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE 1 AUe 07 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions peuvent être implantées sur limites séparatives à condition que des mesures soient prises pour éviter la propagation des incendies (murs coupe-feu) ou pour les bâtiments dont la hauteur en limite séparative n'excède pas 3,50 mètres.

Les constructions et installations doivent être éloignées des limites des zones à vocation d'habitat, de telle manière que la distance horizontale de tout point du bâtiment à édifier au point le plus proche de la limite de ces zones soit au minimum de 10 mètres.

Des implantations différentes pourront être admises pour les constructions et installations nécessaires aux services publics d'intérêt collectif.

ARTICLE 1 AUe 08 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Entre deux bâtiments non contigus, doit toujours être ménagée une distance suffisante pour 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 est de 4 mètres minimum.

ARTICLE 1 AUe 09 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 70 % de la surface totale du terrain. Les surfaces imperméabilisées ne peuvent excéder 80 % de la surface de la parcelle.

ARTICLE 1 AUe 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions par rapport au terrain naturel existant avant travaux est de 15 mètres au faîtage ou à l'acrotère.

Au-dessus de la hauteur maximale fixée dans le présent article, seuls peuvent être autorisés des installations techniques (cheminée, antenne, éolienne, etc.) et/ou d'intérêt collectif.

La hauteur maximale s'entend comme mesurée à l'aplomb du point le plus haut de la construction par rapport au terrain naturel avant travaux.

Au-dessus de la hauteur maximale fixée dans le présent article, seuls peuvent être autorisés des installations techniques (cheminée, antenne, éolienne, etc.) et/ou d'intérêt collectif.

La hauteur maximale s'entend comme mesurée à l'aplomb du point le plus haut de la construction par rapport au terrain naturel avant travaux.

ARTICLE 1 AUe 11 - ASPECT EXTERIEUR

Le permis de construire sera refusé ou ne sera 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.

Les bâtiments et installations doivent s'adapter au mieux par rapport au relief du terrain naturel (travailler le modelé sur la base des courbes de niveaux existantes après nivellement).

Les toitures pourront comporter 2 ou 4 pentes. Les toitures terrasses sont autorisées avec un acrotère.

Les matériaux et couleurs seront en harmonie. Le blanc pur ainsi que les couleurs à trop forte luminance sont interdits. 80% des surfaces des façades et pignons des bâtiments doivent être de couleur à dominante gris clair.

Les façades et pignons devront être traités en harmonie le long de la RD 972.

L'édification de clôtures est soumise à déclaration.

Les clôtures devront être à barreaudage de couleur gris clair, d'une hauteur maximale de 2 mètres, et doublées de haies végétales. Elles seront implantées en [imite d'emprise des voiries.

Les enseignes ne pourront pas dépasser la hauteur des constructions.

Les citernes, installations électriques et les aires de stockage devront être masquées.

ARTICLE 1 AUe 12 - OBLIGATIONS EN MATIERE D'AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être réalisé en dehors des voies publiques et conformément aux prescriptions des décrets n° 99-756 et 99-757 et de l'arrêté du 31 août 1999 relatifs à l'accessibilité des stationnements aux personnes handicapées et à mobilité réduite.

De manière générale, les aires de stationnement et d'évolution devront être situées à l'intérieur des parcelles.

Pour les bâtiments à usage autre que l'habitat, sur chaque parcelle, des surfaces suffisantes doivent être réservées :

pour l'évolution, le chargement, le déchargement et le stationnement de la totalité

des véhicules de livraison et de services,
pour le stationnement des véhicules du personnel et des visiteurs.

ARTICLE 1 AUe 13 - OBLIGATIONS EN MATIERE D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS

Les aires de stationnement, les dépôts, les citernes de gaz liquéfié ou à mazout et installations similaires, les aires de stockage extérieures, décharges et autres installations techniques doivent être masqués par des écrans de verdure.

Les espaces libres de toute construction ou occupation, y compris les talus résultant des exhaussements, doivent être constitués soit d'un tapis végétal (prairie, gazon, couvre-sol), soit d'espaces plantés d'arbres et arbustes sous forme de bosquet.

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

20 % minimum de l'unité foncière doivent être non imperméabilisés. Ces espaces devront être traités en espace vert, agrémentés ou non d'arbres ou arbustes. Ils pourront également être constitués d'espaces de stationnement ou de cheminements, aux revêtements perméables.

Les essences utilisées seront variées et adaptées au climat local.

Les marges de reculs doivent être plantées ou engazonnées.

Les limites avec l'espace agricole doivent être traitées par la plantation d'une bande boisée et paysagée.

ARTICLE 1 AUe 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Non réglementé.