

CHAPITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AUe

CARACTERE DE LA ZONE

La zone 1AUe est une zone destinée à une urbanisation à court ou moyen terme en vue de l'accueil d'activités économiques.

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

ARTICLE 1AUe1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Tous les types d'occupation ou d'utilisation du sol non mentionnés sous conditions particulières à l'article 1AUe2.

ARTICLE 1AUe2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

Sont admises sous conditions particulières les occupations et utilisations du sol suivantes sous réserve que la localisation ne compromette pas l'aménagement de l'ensemble de la zone :

- Les constructions et installations à destination d'activités hôtelières, , commerciales, artisanales, de bureaux ou d'entrepôt, comportant ou non des installations soumises à la législation sur les installations classées, dans la mesure où :
 - elles satisfont à la législation en vigueur les concernant ;
 - elles sont compatibles avec le caractère de la zone ;
 - elles ne sont pas de nature à porter atteinte à la salubrité, à la sécurité publique et au site.
- Les constructions et installations liés aux services et équipements d'intérêt collectif, sous réserve qu'ils soient compatibles avec la destination de la zone ou liés à sa bonne utilisation.
- Les affouillements et exhaussements du sol seulement s'ils sont indispensables pour la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation du sol autorisés ou s'ils sont liés à un aménagement paysager ou à la réalisation de bassin de retenue des eaux, dans le respect de la réglementation en vigueur.

SECTION II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 1AUe3 - ACCES ET VOIRIE

Les accès et voiries doivent présenter les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la circulation des personnes handicapées et à mobilité réduite (cf. décrets n°99-756, n°99-757 du 31 août 1999), de la défense contre l'incendie, de la protection civile, et aux besoins des constructions et installations envisagées.

Accès

Le permis de construire peut être refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès.

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, institué par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil.

Voirie

Les constructions et installations doivent être desservies par des voies possédant à minima les caractéristiques suivantes :

- présenter des caractéristiques suffisantes pour la circulation des véhicules et des piétons ;
- être adaptées aux besoins de la construction projetée ;
- présenter des caractéristiques suffisantes en termes de structure de chaussée, de trottoir, et de couche de finition garantissant la pérennité et la tenue de l'ouvrage dans le temps.

Les voies en impasse devront être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour, notamment les services publics (ramassage des ordures, véhicules de lutte contre l'incendie)-le cas échéant.

ARTICLE 1AUe4 - DESSERTÉ PAR LES RESEAUX

Alimentation en eau potable

Pour recevoir une construction, un terrain doit obligatoirement être raccordé au réseau public de distribution d'eau potable par un branchement de caractéristiques suffisantes, approuvé par le gestionnaire du réseau et en conformité avec la réglementation en vigueur.

Assainissement

Eaux usées

Dans les zones d'assainissement collectif, il est obligatoire d'évacuer les eaux usées sans aucune stagnation et sans aucun traitement préalable par des canalisations souterraines au réseau public, en respectant ses caractéristiques (système unitaire ou séparatif). Toutefois, en l'absence de réseau ou dans l'attente de celui-ci, un système d'assainissement non collectif peut être admis mais sous les conditions suivantes :

- la collectivité est en mesure d'indiquer dans quel délai est prévue la réalisation du réseau desservant le terrain
- le système est conforme à la réglementation en vigueur et en adéquation avec la nature du sol

Dans les zones d'assainissement non collectif, le système d'épuration doit être réalisé en conformité avec la législation en vigueur, et en adéquation avec la nature du sol.

Dans le cas où le raccordement est souhaité, les eaux usées industrielles devront être traitées avant rejet par une unité de traitement spécifique et devront satisfaire aux conditions de raccordement définies par le gestionnaire du réseau.

Si le raccordement n'est pas souhaité, les industriels devront disposer d'une unité de traitement spécifique et répondre aux normes en vigueur.

Eaux pluviales

Les eaux pluviales doivent d'une manière générale être préférentiellement infiltrées dans le sol, sur l'unité foncière, lorsque la pédologie de ce dernier (perméabilité...) le permet. Il en est ainsi des eaux de toitures et des eaux de parking. Les eaux de parking devront être prétraitées avant réinfiltration.

Dans le cas où les eaux pluviales ne pourraient pas être infiltrées pour des raisons techniques ou sanitaires telles que l'imperméabilité des sols, seul l'excès d'eaux pluviales peut être rejeté au réseau ou au milieu naturel après la mise en œuvre, sur la parcelle privée, de toutes les solutions susceptibles de limiter et étaler les apports pluviaux. Les aménagements devront être réalisés conformément aux avis des services compétents et aux exigences de la réglementation en vigueur.

Le rejet des eaux pluviales en réseau est limité à 2l eau/seconde.

Au-delà de 3 stationnements, il est recommandé de réaliser à un revêtement perméable.

Distribution électrique, téléphonique et de télédistribution

Les branchements doivent être enterrés.

ARTICLE 1AUe5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Néant.

ARTICLE 1AUe6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Généralités :

L'application des règles ci-dessous s'apprécie par rapport aux voies publiques ou privées existantes, à modifier ou à créer, qui desservent la parcelle sur laquelle la construction est projetée. Ces règles s'appliquent également à chaque terrain figurant sur un plan de division. Dans le cas de constructions implantées en bordure d'une voie privée ouverte à la circulation publique, la limite d'emprise de sa plate-forme se substitue à l'alignement du domaine public.

Règles d'implantation :

Les constructions doivent être implantées avec un retrait au moins égal à 6 mètres par rapport à la limite d'emprise des voies et avec un retrait au moins égal à 10 mètres par rapport à la limite d'emprise de la RD72.

Les constructions ou d'installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif peuvent s'implanter à la limite de la voie ou en recul minimal de 1 mètre à compter de cette même limite.

DISPOSITIONS PARTICULIERES

Des règles différentes peuvent être admises, voir imposées, si elles sont justifiées, soit pour l'implantation à l'alignement de fait des constructions existantes en fonction de l'état de celles-ci ou de la topographie du terrain adjacent à la route ou d'accès routier dénivelé pour descente de garage, soit en fonction d'impératifs architecturaux ou de configuration de la parcelle.

ARTICLE 1AUe7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

La distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment au point le plus proche des limites séparatives doit être au moins égale à la moitié de sa hauteur et jamais inférieure à 3 mètres.

Cette distance minimum est portée à 5 mètres par rapport aux limites de zone à vocation principale actuelle d'habitat et de services.

Ces règles ne s'appliquent pas aux réseaux de desserte et aux installations et équipements qui y sont liés.

DISPOSITIONS PARTICULIERES

Lorsqu'une opération porte sur un ensemble de constructions à réaliser sur une même unité foncière impliquant la délivrance d'un seul permis de construire comportant un plan de masse général, les limites séparatives s'entendent comme étant les limites entre l'opération groupée et les limites riveraines.

ARTICLE 1AUe8 - 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.

ARTICLE 1AUe9 - EMPRISE AU SOL

Il n'est pas fixé de coefficient d'emprise au sol.

ARTICLE 1AUe10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

La hauteur d'une construction mesurée au niveau du sol naturel avant aménagement ne doit pas excéder 12 mètres au faîtage.

ARTICLE 1AUe11 - ASPECT EXTERIEUR

1. Principe général :

Ainsi qu'il est prévu à l'article R.111-21 du code de l'urbanisme, la situation des constructions, leur architecture, leurs dimensions, leur aspect extérieur doivent être adaptés 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. Dispositions particulières :

Bâtiments et installations : l'emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts est interdit sur les parements extérieurs des constructions et sur les clôtures.

Les couleurs vives sont interdites.

Les pignons doivent être traités en harmonie avec les façades de la construction principale.

Toute peinture ou élément coloré, distinct de la tonalité générale de la construction, doit être motivé par la disposition des volumes ou les éléments architecturaux.

Les bâtiments, quelle que soit leur destination et les terrains doivent être aménagés de telle manière que la propreté et l'aspect de la zone ne soit pas altéré.

Les constructions modulaires ou préfabriquées sont autorisées dans la mesure où elles respectent les prescriptions de l'article 11.

Couvertures : Peut être admis le bac acier de couleur sombre.

Annexes : Les murs et toitures des bâtiments annexes et des ajouts doivent être traités en harmonie avec ceux de la construction principale.

Installations techniques : les équipements et installations liés à la distribution d'énergie doivent s'harmoniser aux constructions environnantes.

Clôtures : Les clôtures tant à l'alignement des voies que sur la profondeur de marge de recul ne sont pas obligatoires.

Toutefois, si elles sont prévues, elles devront former une unité d'ensemble tant en hauteur qu'en aspect. Elles devront être constituées soit par des haies vives, soit par des grilles ou grillages doublés d'une haie vive, soit par un dispositif à claire-voie comportant ou non un mur bahut. La hauteur totale ne pourra excéder 2 mètres.

Des clôtures pleines ou des hauteurs à plus de 2 mètres sont admises lorsque cela répond à une utilité tenant à la nature de l'occupation des sols et à un dispositif de sécurité imposé par une réglementation spécifique.

ARTICLE 1AUe12 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être réalisé en dehors des voies publiques et conformément à la réglementation en vigueur relative à l'accessibilité de la voirie aux personnes handicapées et à mobilité réduite, et notamment relative au stationnement.

Il doit être aménagé des surfaces suffisantes pour l'évolution, le déchargement et le stationnement de la totalité des véhicules de livraisons, de services, du personnel et des visiteurs.

Pour les constructions à usage commercial ou de service, il doit être prévu une place pour trois emplois créés ou pour 60 m² de surface de plancher hors œuvre nette nouvelle.

Au-delà de 3 stationnements, il est recommandé de réaliser un revêtement perméable.

ARTICLE 1AUe13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les surfaces libres de toute construction doivent être obligatoirement plantées ou traitées.

Les plantations ne doivent pas créer de gênes pour la circulation publique et notamment la sécurité routière.

Les citernes de gaz comprimé et autres combustibles situés dans les cours et jardins visibles depuis la voie publique, cheminements et espaces libres communs doivent être entourés d'une haie d'arbustes à feuillage persistant ou d'un dispositif ayant pour objectif de les dissimuler.

Les marges de recul par rapport aux voiries et aux limites de zone devront faire l'objet d'un traitement paysager tel qu'espaces verts, rideaux d'arbres de haute tige et buissons.

Les essences locales sont recommandées.

SECTION III – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 1AUe14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Néant.