

CHAPITRE IV – ZONE 1 AUe

CARACTERE DE LA ZONE 1AUe:

La zone 1AUe, non équipée, est destinée à l'accueil d'activités artisanales locales à faibles nuisances et/ou d'équipements collectifs. Ce site est proche de l'ancienne zone industrielle au lieu-dit « La Salle ».

Section 1- Nature de l'occupation des sols

Article 1AUe 1- Type d'occupation ou d'utilisation des sols interdits

Sont interdits les formes d'occupation et d'utilisation du sol suivantes :

1- Les installations et travaux divers suivants :

- * les parcs d'attraction installés à titre permanent, les stands de tirs, les pistes de karting
- * les dépôts de véhicules, sauf ceux liés à une activité de garage
- * les affouillements et exhaussements du sol sauf ceux d'intérêt public ou nécessaires à la défense incendie
- * les terrains de camping et caravaning, les parcs résidentiels de loisirs, les caravanes isolées soumis à autorisation préalable (en application de l'article R.443-4 du Code de l'Urbanisme).

2- Les constructions à usage d'habitation autres que celles visées à l'article 1AUe2

3- Les constructions à vocation agricole, d'hébergement hôtelier, industrielle et d'entrepôt.

4- Les constructions à vocation commerciale ou artisanale soumises à la législation des installations classées.

5- Les carrières.

Article 1AUc 2- Type d'occupation ou d'utilisation des sols soumise à des conditions particulières

Sont admises sous réserve d'être desservies par les réseaux et de ne pas compromettre la cohérence d'aménagement de la zone :

- 1 - Les constructions à usage artisanal, commercial, de bureaux et d'équipements collectifs;
- 2 – Les opérations d'aménagement à usage économique ;
- 3 -Les constructions nouvelles à usage d'habitation seulement si elles sont intégrées dans le bâtiment d'activité et si elles sont destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance ou le gardiennage des établissements d'activités.
- 4- Les constructions autorisées à usage d'habitation, d'enseignement, soins et repos comprises dans une bande 300 mètres pour la voie ferrée, schématisée sur le plan de zonage, doivent se soumettre aux exigences d'isolement acoustique conformément aux dispositions de l'arrêté préfectoral du 8 octobre 2001.
- 5- Certains biens et activités sont interdits sur les parcelles inscrites dans le zonage des plans de prévention des risques : Les constructions, installations et aménagements sont soumis aux règles des Plans de Prévention des Risques lorsqu'ils sont dans les périmètres concernés.

Section 2- Conditions de l'occupation des sols

Article 1AUe 3- Accès et voirie

1 - Accès

Pour être constructible un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée commune, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fond voisin et éventuellement obtenu par application de l'article 682 du code civil.

Les caractéristiques de des accès doivent être adaptées à l'opération projetée et permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte, notamment en ce qui concerne la défense contre l'incendie, la protection civile, la commodité de circulation, etc...

2 - Voirie

Les voies nouvelles devront avoir 6 mètres de chaussée. Si elles sont en impasse, ces voies doivent être aménagées afin de permettre à tout véhicule de faire demi-tour.

Article 1AUe 4- Desserte par les réseaux

1- Eau potable

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

2- Assainissement

a-Eaux usées

Les constructions nouvelles doivent être assainies :

- ✗ soit par un dispositif autonome agréé par les services administratifs compétents ;
- ✗ soit par un dispositif d'assainissement regroupé et agréé par les services administratifs compétents.

Le constructeur doit réaliser à sa charge, et conformément aux avis des services techniques conseillers de la commune, un dispositif conforme aux textes réglementaires en vigueur.

b-Eaux pluviales

Les aménagements sur tout terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collectant ces eaux.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales devront être réalisés selon des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain, à la charge du propriétaire.

Ces aménagements devront se connecter à l'ensemble du réseau de fossés (mentionné dans les annexes sanitaires) et ne devront pas surcharger le réseau existant.

- L'aménagement de dispositifs d'infiltration des eaux pluviales ou de retenues des eaux pluviales sera recherché prioritairement sur le terrain.
- Les aménagements nécessaires visant à la limitation des débits évacués de la propriété (bâche à eau ou bassin rétention) sont à la charge du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain. Ils devront permettre le branchement sur le réseau collectif dès sa réalisation.
- Tout aménagement permettant le stationnement regroupé de plus de 5 véhicules doit être équipé d'un déboureur/déshuileur installé en sortie d'ouvrage de régulation de débit des eaux pluviales.

3- Électricité- téléphone

Toute construction doit être raccordée au réseau électrique.

La réalisation en souterrain est obligatoire.

Article 1AUe 5 - Caractéristiques des terrains

Dans tous les secteurs où le réseau public d'eaux usées est inexistant, pour toute construction nouvelle nécessitant l'assainissement, la configuration et la dimension du terrain d'assise devront permettre la réalisation d'un système d'assainissement autonome satisfaisant, avec en particulier, la possibilité de réserver une superficie suffisante sur la partie basse du terrain pour son implantation.

Article 1AUe 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Par dérogation à l'article R151.21 alinéa 3 du code de l'urbanisme, les règles suivantes s'appliquent aux nouvelles parcelles nées des divisions foncières suivantes : lotissement et construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance.

Toute construction doit être implantée avec un recul minimum de :

- 15 m par rapport à l'axe des chemins départementaux ;
- 10 m par rapport à l'axe des autres voies.

Article 1AUe 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Par dérogation à l'article R151.21 alinéa 3 du code de l'urbanisme, les règles suivantes s'appliquent aux nouvelles parcelles nées des divisions foncières suivantes : lotissement et

construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance.

1 – Toute construction doit être édifiée à une distance des limites séparatives de l'unité foncière au moins égale à la moitié de la hauteur avec un minimum de 3 mètres.

2 – De part et d'autre des ruisseaux ou fossés mères (repérés dans la liste des servitudes d'utilité publique sous le sigle A4) toute construction devra, au minimum être implantée à 4 mètres desdits ruisseaux et fossés mères. En outre, il ne sera admise aucune clôture fixe (clôture maçonnée, haie vive...) à l'intérieur de cette marge de recul (4 mètres) et ce, pour permettre le passage des engins de curage et d'entretien.

3 - L'implantation de transformateurs de renforcements ou de postes de détente de gaz n'est pas soumise aux dispositions fixées ci-dessus.

Article 1AUe 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

La distance entre deux constructions non contiguës, implantées sur une même unité foncière doit permettre le respect des règles de sécurité en vigueur.

Article 1AUe 9- Emprise au sol

L'emprise au sol totale des constructions existantes et projetées ne peut excéder 35 % de la surface de l'unité foncière.

Les ouvrages publics ne sont pas assujettis à cette règle.

Article 1AUe 10- Hauteur maximum des constructions

La hauteur maximale des constructions nouvelles ne peut excéder 8 mètres à la sablière.

Article 1AUe 11- Aspect extérieur

1- Généralités

Les constructions devront s'intégrer parfaitement à leur environnement par :

- * la simplicité et les proportions de leur volume ;
- * l'unité et la qualité des matériaux ;
- * l'harmonie des couleurs.

Sont interdits :

- * L'utilisation de matériaux de récupération non destinés au bâtiment ;
- * L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts tels que des briques creuses, carreaux de plâtre, agglomérés de ciment.

Les bâtiments à usage de bureaux devront à chaque fois que possibles être traités dans l'esprit des volumes, matériaux et teintes de bâtiments d'activités.

2- Façades

Toutes les façades devront avoir un revêtement crépis ou un bardage métallique ayant une teinte claire, à l'exclusion de la teinte blanche.

Les façades arrières et latérales ainsi que celles des annexes devront être traités avec le même soin que les façades principales.

Les couleurs vives pourront être autorisées dans le cadre d'une étude architecturale rendant compte d'une bonne intégration.

3. Clôtures

a- Sur la voie publique

D'une manière générale, les clôtures, si elles sont nécessaires devront être constituées obligatoirement d'une haie doublée d'un mur bahut d'une hauteur maximum de 0,50 mètre complété par un dispositif à claire voie.

Ces clôtures auront une hauteur de 1,25 mètre à 2,50 mètres.

b- Sur les limites séparatives

Les clôtures pourront être constituées par une haie végétale doublé ou non d'un grillage.

Toutefois, des clôtures différentes pourront être autorisées lorsque des prescriptions spéciales sont imposées conformément à la réglementation à laquelle est soumise l'activité.

Des murs de clôture pourront être autorisés pour masquer les zones de dépôts extérieurs ou pour des raisons de sécurité.

Dans les carrefours, les clôtures ne devront pas réduire la visibilité.

Article 1A Ue 12- Stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être réalisé en dehors des voies publiques.

Il est exigé :

1. - pour les établissements artisanaux:

1 place de stationnement par 80 m² de la surface de plancher de la construction.

Toutefois, le nombre d'emplacements pour le stationnement des véhicules peut être réduit sans être inférieur à une place par 200 m² de la surface de plancher si la densité d'occupation des locaux artisanaux à construire doit être inférieure à un emploi par 25 m².

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

2 - pour les constructions à usage de bureaux :

1 place par tranche de 40 m² de surface de plancher.

3 - pour les restaurants :

1 place de stationnement pour 10 m² de salle de restaurant.

4 - pour les établissements commerciaux :

✓ Commerces courants dont la surface de vente est comprise entre 50 et 200 m² :

1 place de stationnement par tranche de 50 m² de surface de vente.

✓ Commerces de plus de 200 m² de surface de vente :

Une surface de stationnement au moins égale à 60% de la surface de vente de l'établissement.

5 - La norme applicable aux constructions non prévues ci-dessus sera celle à laquelle ces constructions sont le plus directement assimilables.

6 - Des dispositions différentes pourront être accordées lorsque l'aménagement d'un bâtiment

existant rendra impossible l'application des dispositions des paragraphes ci-dessus.

Article 1AUe 13- Espaces libres, plantations et espaces boisés classés

- 1 – Les dépôts à l'air libre doivent être masqués par un rideau végétal formant écran, tant sur la voie publique que sur les limites séparatives.
- 2 – Les surfaces libres de toute construction et notamment les marges de reculement doivent être aménagées en espaces verts et plantés d'arbres de haut jet ou de haies.
- 3 – Les aires de stationnement groupé de plus de 10 véhicules devront être plantées à raison d'un arbre de haut jet pour 10 places de stationnement au minimum.

Section 3- Possibilités maximales d'occupation du sol

Article 1AUe 14- Coefficient d'Occupation des Sols

Sans objet