

CHAPITRE 4 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AUe

Le secteur 1AUe est une zone naturelle non équipée destinée à être aménagée à terme en zone urbaine à dominante d'activités économique : artisanat, industrie, services, bureaux, commerces, Les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone».

ARTICLE 1AUe 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1.1 - Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- L'édification de constructions destinées aux activités agricoles
- L'ouverture ou l'extension de carrières et de mines.
- L'ouverture de campings et caravanings soumis à autorisation préalable
- Les opérations et constructions à usage d'habitation à l'exception de celles mentionnée à l'article 2.1.
- Les constructions d'annexe et de dépendances non liées aux activités autorisées dans la zone
- Les constructions dans les secteurs identifiés en tant que « zone tampon à créer » au plan de zonage

ARTICLE 1AUe 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS

2.1 - Sont admises sous condition les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions à usage d'habitation à condition d'être destinées aux logements des personnes dont la présence permanente est indispensable pour assurer la direction ou le gardiennage des diverses activités sous réserve d'être intégré au volume du bâtiment d'activités et d'une SHON maximum de 90 m².

ARTICLE 1AUe 3 - ACCES ET VOIRIE

3.1 - Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin ou éventuellement obtenu par l'application de l'article 682 modifié du Code Civil.

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

Toute autorisation peut être refusée sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées permettant la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Les accès directs des constructions aux RD 723 et 323 sont interdits

Elle peut également être refusée si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu notamment de la disposition des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

3.2 – Voiries

Les constructions et installations doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent à leur destination.

Les voiries doivent comporter une largeur de 6 à 10 m selon la fonction de la voie.

Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour

ARTICLE 1A Ue 4 - ALIMENTATION EN EAU – ASSAINISSEMENT – RESEAUX DIVERS

4.1 - Alimentation en eau

Toute construction ou installation nouvelle qui requiert une alimentation en eau doit être desservie par une conduite de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes et raccordée au réseau public d'adduction d'eau.

4.2.- Assainissement eaux usées

L'évacuation d'eaux usées non traitées dans les rivières, fossés, ou égouts d'eaux pluviales est interdite.

Toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par raccordement au réseau public d'assainissement. A défaut de réseau public un dispositif d'assainissement autonome est admis sous réserve qu'il soit conforme à la réglementation en vigueur et qu'il permette le raccordement ultérieur éventuel au réseau public.

L'évacuation des eaux usées non domestiques dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un pré-traitement.

Dans le cas de mise en place d'assainissement autonome, l'évacuation des eaux en sortie des dispositifs de traitement devra être située à 20 cm minimum au dessus du fil d'eau des fossés.

4.3.- Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

4.4.- Réseaux électriques et de télécommunication.

Les réseaux électriques et de télécommunication devront obligatoirement être réalisés en souterrain à la charge du maître d'ouvrage.

ARTICLE 1AUe 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS -

Il n'est pas fixé de taille minimum de terrain.

ARTICLE 1AUe 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Sauf indication particulière portée sur les documents graphiques, les constructions principales doivent être implantées en retrait dans les conditions minimales suivantes :

- 75 m de l'axe de la RD 723
- 25 m de l'axe de la RD 323
- 5 m par rapport à l'alignement des autres voies publiques, existantes ou à créer.

ARTICLE 1AUe 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7.1 – Implantation par rapport aux limites aboutissant aux voies

Les constructions doivent être édifiées :

- soit d'une limite à l'autre (avec réalisation de murs coupe-feu de chaque côté)
- soit à partir de l'une des limites (avec réalisation d'un mur coupe-feu) en respectant de l'autre côté une marge latérale au moins égale à 3 m.
- soit à distance des limites et respectant des marges latérales au moins égales à 3 m.

7.2 – Implantation par rapport aux autres limites

Tout point de la construction doit être implanté à une distance du point le plus proche de la limite au moins égale à 3 m.

ARTICLE 1AUe 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Il est exigé une distance minimale de 3.00 m entre deux bâtiments.

ARTICLE 1AUe 9 - EMPRISE AU SOL

Le coefficient maximum d'emprise au sol n'est pas limité.

ARTICLE 1AUe 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

10.1.- La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant avant exécution des fouilles et remblais.

10.2.- La hauteur maximale des constructions ne peut excéder 10.00 m en son point le plus haut.

10.3.- Ces dispositions ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques indispensables, cheminées et autres superstructures, lorsque leurs caractéristiques l'imposent.

ARTICLE 1AUe 11 - ASPECT EXTERIEUR ET AMENAGEMENT DES ABORDS

Les constructions nouvelles et installations doivent présenter une simplicité de volume, d'aspect et de matériaux compatibles avec le caractère de l'architecture et du paysage urbain et naturel de la commune.

11.1 - Matériaux

Les matériaux à privilégier pour réaliser les façades sont de teinte sombre en bois, en maçonnerie enduite ou en moellons. Des techniques plus contemporaines peuvent être mises en œuvre sous réserve de leurs qualités architecturales (vieillesse, teinte, aspect). Les couleurs vives sont autorisées pour les logos ou symboles et enseignes de l'entreprise ainsi que pour souligner certains éléments architecturaux et les menuiseries

Les couvertures seront réalisées dans des matériaux sombres et mats.

11.2- Clôtures

La hauteur des clôtures ne pourra dépasser 2.00 m

Elles seront réalisées :

- en panneau rigide en limite d'emprise publique
- en grillage ou panneau rigide en limite séparative

Ces dispositifs peuvent être doublés par une haie végétale constituée d'essences locales variées.

ARTICLE 1AUe 12 – AIRES DE STATIONNEMENT

12.1.- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins de constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques, le dossier de dépôt de permis de construire devra indiquer la capacité d'accueil du projet de construction. Ces aires de stationnement doivent être réalisées sur le terrain concerné par le projet ou sur tout autre terrain distant de moins de 100 m .

12.2 – Pour les constructions à usage commercial il est exigé 1 place par 20m² de surface de vente au dessus de 150m² de surface de vente.

12.3 - Pour les constructions à usage d'activités, le nombre de places de stationnement devra correspondre aux besoins induits par les activités (stationnement du personnel, véhicules de services, palette de retournement.....).

12.4 - Lorsque le pétitionnaire ne peut satisfaire lui-même aux obligations imposées par le présent article, il peut être tenu quitte de ces obligations en versant une participation fixée par délibération du conseil municipal, en vue de la réalisation de parcs publics de stationnement dont la construction est prévue (article L.421.3 et R.332.17 à 24 du Code de l'Urbanisme).

ARTICLE 1AUe 13 - ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, PLANTATIONS

13.1.- Les terrains classés au plan comme espace boisé à conserver, à protéger ou à créer sont soumis aux dispositions de l'article L 130.1 du Code de l'Urbanisme ;

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

13.3.- Les surfaces libres de toute construction ou installations ainsi que les délaissés des aires de stationnement, les marges de reculement par rapport aux voies doivent être obligatoirement plantées . Les volets paysagers des permis de construire devront présenter de façon précise les projets de plantations (arbres et haies).

13.4.- Les secteurs inscrits en tant que zone tampon au plan de zonage doivent impérativement être plantés par des arbres d'essences diverses dont le choix devra être fait de manière à créer un effet d'écran végétal ;

ARTICLE 1AUe 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Le coefficient maximum d'occupation du sol n'est pas limité.