

DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE AUe *Zone urbanisable à vocation d'activités*

La zone AUe correspond aux terrains à vocation artisanale situés au nord-ouest du village, sur la RD 103, dont l'urbanisation n'est pas achevée.

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

ARTICLE AUe.1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites :

Toutes les occupations et utilisations du sol qui ne sont pas autorisées à l'article 1 AU 2 ci-dessous et notamment les installations du type « éoliennes » sur mât, sauf si elles présentent moins de 12 m de hauteur.

ARTICLE AUe.2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À CONDITIONS PARTICULIÈRES

1 - Rappel :

- L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable.
- Les affouillements et exhaussements de sol sont définis au paragraphe k) de l'article R.421.19 du Code de l'Urbanisme. D'autres modes particuliers d'utilisation du sol sont soumis aux dispositions des articles (R 421-19 h) i) j), R 421-23 e) du Code de l'Urbanisme.

2 – Les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions ci-après :

- Les constructions et installations liées à la réalisation des équipements d'infrastructures traversant la zone.
- Les constructions à usage d'habitations, de bureaux et de services, sous réserve des conditions fixées au § 3 ci-après.
- Les constructions à usage d'industrie, d'artisanat et de commerce, sous réserve des conditions fixées au § 3 ci-après.
- Les constructions à usage d'entrepôts commerciaux, industriels et agricoles.
- Les lotissements à usage d'industrie, d'artisanat et de commerce.
- Les installations classées, sous réserve des conditions fixées au § 3 ci-après.

3 - Toutefois, les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions ci-après :

- Les constructions ne sont admises que sur un terrain viabilisé, ou en passe de l'être.
- Les constructions à usage d'habitations, de bureaux et de services doivent être nécessaires à la direction, l'administration, la surveillance ou le gardiennage des établissements.
- Les extensions et annexes doivent être réalisées en harmonie avec la construction principale et les bâtiments environnants et ne doivent pas aboutir à la création de logements supplémentaires.
- Les installations industrielles, artisanales ou commerciales ne doivent donner lieu à aucun rejet d'eaux industrielles, en l'absence d'un réseau public d'assainissement.
- La reconstruction d'un bâtiment détruit en tout ou partie à la suite d'un sinistre ou d'une

démolition, nonobstant le coefficient d'occupation du sol applicable, à condition que la surface de plancher hors œuvre nette n'excède pas la densité initiale.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE AUe.3 - ACCES ET VOIRIE

I - Accès

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée par un acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du code civil. Ce passage privé doit avoir au minimum 4 m de largeur et être carrossable en tout temps.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur la voie publique. Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

Les accès ne doivent pas entraîner de modification dans le niveau initial de la chaussée, ni des trottoirs, sauf accord du gestionnaire de la voirie.

Sur le CD 103, la zone ne doit posséder qu'un seul accès, à son extrémité Nord, aménagé avec l'accord du gestionnaire de la voirie.

II - Voirie

Les constructions et installations doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent à leur destination, notamment en ce qui concerne la mise en œuvre des moyens de lutte contre l'incendie. (cf. arrêté préfectoral n°76.60 du 15 novembre 1976 en annexe).

La largeur de plateforme des voies nouvelles publiques ou privées ouvertes à la circulation automobile ne peut être inférieure à dix mètres si celles-ci sont destinées, à terme, à être reversées dans la voirie communale.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon à permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour.

La possibilité de construire peut être subordonnée à la réalisation de tous aménagements de voirie, dégagement de visibilité, aires de manœuvre, qui serait nécessaire sur le fonds du demandeur en raison de l'importance de son programme.

Un élargissement des voies de desserte pourra éventuellement être obtenu en application des dispositions des articles L.332-6-1 - 2°, alinéa e et R.332-15 du Code de l'Urbanisme (cession gratuite des terrains dans la limite de 10 % de la superficie de la propriété).

ARTICLE AUe.4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

I - Eau

Toute construction ou installation à usage d'habitation ou d'activité qui nécessite un raccordement en eau potable doit être desservie par une conduite de distribution de caractéristiques suffisantes. Le branchement au réseau public d'eau potable est obligatoire.

II - Assainissement

1 - Eaux usées

Toute construction nécessitant un raccordement au réseau d'eau potable doit être raccordée au réseau public d'assainissement. À défaut de réseau public, un dispositif d'assainissement individuel est admis, il doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau quand celui-ci sera réalisé.

L'évacuation des eaux industrielles dans le réseau public d'assainissement, s'il est autorisé, est subordonnée à un pré-traitement. Les eaux usées ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux pluviales, les fossés ou les cours d'eau.

2 - Eaux pluviales

Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Si la disposition des bâtiments et la nature du terrain le permettent, les eaux de ruissellement et de toiture seront recueillies et infiltrées sur la propriété. Dans le cas contraire, les aménagements sur le terrain garantiront leur évacuation dans le réseau d'eaux pluviales, s'il existe, ou dans les caniveaux de la chaussée.

III - Electricité - Téléphone

Les réseaux d'électricité et de téléphone ainsi que les branchements doivent être, dans la mesure du possible, réalisés en souterrain.

ARTICLE AUe.5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Il n'est pas fixé de règle.

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

Les constructions doivent s'implanter à une distance l'axe des voies au moins égale à quinze mètres, tout en respectant les marges de reculement éventuelles figurant au plan de zonage.

Les limites sur voie privée des parcelles ne s'y desservant pas sont considérées comme des limites parcellaires. Dans les autres cas, elles sont assimilées à des alignements sur voie publique.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux équipements collectifs d'infrastructure ou de superstructure, lesquels pourront être implantés soit à l'alignement, soit en retrait d'au moins un mètre.

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

Les constructions ne peuvent s'implanter que sur une seule des limites séparatives de propriété. Sur cette limite, un mur coupe-feu 2 heures sera érigé, non porteur, dépassant d'un mètre en toiture et de 0,50 mètre en façade.

Si le bâtiment à construire ne jouxte pas la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 5 mètres.

Seules les façades aveugles peuvent être implantées en limite séparative.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux équipements collectifs d'infrastructure ou de superstructure, lesquels pourront être implantés soit en limite séparative, soit en retrait d'au moins un mètre.

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

Deux bâtiments non contigus situés sur une même unité foncière doivent être séparés par une distance d'au moins cinq mètres.

ARTICLE AUe.9 - EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des constructions de toute nature, y compris les annexes, ne peut excéder 50 % de la superficie de la propriété.

Il n'est pas fixé de règle pour les équipements collectifs d'infrastructure ou de superstructure.

ARTICLE AUe.10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

La hauteur d'une construction à usage d'habitation et de ses annexes ne doit pas excéder deux niveaux (soit R + 1), non compris les combles aménageables et les sous-sols, avec une hauteur maximale de 7 mètres à l'égout et 11 mètres au faîtage. Cependant, la hauteur des annexes lorsqu'elles sont non accolées et couvertes d'un toit à une seule pente est limitée à 3,5 mètres.

La hauteur des autres constructions est limitée au 12 mètres, sauf impératifs justifiables pour des raisons techniques.

ARTICLE AUe.11 - ASPECT EXTERIEUR

I - Forme des constructions

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, un équilibre de proportions et une unité d'aspect en harmonie avec le paysage environnant.

Les façades de longueur supérieure à trente mètres doivent présenter des décrochements en volume ou des ruptures de coloris.

Les toitures des constructions à usage d'habitation doivent être obligatoirement à deux ou quatre pentes et l'inclinaison de celles-ci au moins égale à 30 °.

II - Les matériaux

Les matériaux ne présentant pas, par eux-mêmes, un aspect suffisant de finition (parpaings, briques plâtrières, carreaux de plâtre, ...) doivent être recouverts d'un enduit de finition ou d'un revêtement spécial pour façade, aussi bien pour les constructions que pour les clôtures.

Les couvertures et bardages en tôle métallique ou en fibrociment (ou similaire) ne sont autorisés qu'à condition d'être laqués ou teintés dans la masse et de n'être pas utilisés pour les habitations.

Les couvertures et bardages réalisés en tôle non peinte ou laquée sont interdits, de même que l'emploi de tôles d'aspect galvanisé.

L'emploi de plaques ondulées est interdit pour la couverture des constructions à usage d'habitation.

Les matériaux des toitures des habitations doivent être choisis dans les familles de tuiles plates ou tuiles mécaniques de ton brun ou vieilli.

III - Les couleurs

Sont interdits les tons vifs (tuiles rouges par exemple) et le blanc pur, sauf dans ce dernier cas pour les menuiseries. La dominante doit être claire, neutre et se rapprocher de la couleur des matériaux naturels (pierre, bois, terre cuite...).

L'emploi de matériaux brillants n'est autorisé que pour un emploi partiel, ne dépassant pas 20 % de la surface totale.

IV - Les clôtures sur rues

Elles sont traitées en harmonie avec l'aspect et la nature des façades avoisinantes. Les éléments hétéroclites sont interdits.

V - Dispositions diverses

L'ensemble des dispositions du présent article pourra ne pas être imposé en cas d'extension à une construction existante, réalisée dans le même style architectural, ou s'il s'agit d'un projet utilisant des techniques bioclimatiques.

ARTICLE A Ue.12 - STATIONNEMENT

I – Normes de stationnement :

La superficie minimale à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 25 m², y compris les accès.

Les aires de stationnement ne peuvent présenter qu'au plus deux accès sur les voies publiques.

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques, sans que le nombre de places de stationnement ne puisse être inférieur à :

1 - Pour les constructions à usage d'habitation :

Trois places de stationnement à l'air libre par logement individuel. Deux places à l'air libre si le logement présente une superficie inférieure à 100 m² de SHON. Une place et demie par logement dans les immeubles collectifs dont 1/3 banalisé.

Toutefois, si les superficies non construites dans la propriété, avant travaux, sont insuffisantes, les places de stationnement seront réalisées dans les volumes construits existants.

Ces dispositions ne sont pas applicables aux constructions à usage locatif bénéficiant d'aides de l'État, en application de l'article L123-1-3 du code de l'urbanisme.

2 - Pour les constructions à usage de bureaux :

Une place de stationnement pour 30 m² de surface de planchers hors oeuvre.

3 - Pour les établissements industriels et artisanaux :

Une place de stationnement pour 80 m² de la surface hors oeuvre 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 hors oeuvre nette, si la densité d'occupation des locaux industriels à construire doit être inférieure à un emploi par 25 m² ou si des transports collectifs sont organisés pour le transport du personnel.

A ces espaces aménagés pour le stationnement des véhicules de transport des personnes s'ajoutent les espaces à réserver pour le stationnement des camions et divers véhicules utilitaires, qui doivent être aménagés de telle sorte que les manœuvres de chargement ou déchargement puissent être effectuées hors des voies ou espaces publics.

4 - Pour les commerces :

Quatre places de stationnement pour 100 m² de surface de plancher hors oeuvre nette, si elle est supérieure à 250 m².

5 - Pour les restaurants :

Une place de stationnement pour 10 m² de surface de salle de restaurant.

II - Modalités d'application :

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur est autorisé :

- soit à aménager sur un autre terrain situé à moins de 300 mètres du premier les surfaces de stationnement qui lui font défaut à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places,
- soit à verser une participation en vue de la réalisation de places de stationnement, ou à justifier de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation, conformément aux dispositions de l'article L.123-1-2 du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE AUe.13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Obligations de planter :

Les surfaces libres de toute construction doivent être plantées à raison d'au minimum un arbre de haute tige pour 200 m² de parcelle.

Les aires de stationnement de surface doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour quatre places de stationnement.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE AUe.14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

- Le coefficient d'occupation du sol (C.O.S.) est fixé à 0,60.
- Il n'est pas fixé de C.O.S pour les équipements collectifs d'infrastructure ou de superstructure.