

CHAPITRE 2 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AUE

CARACTERE DE LA ZONE

I- VOCATION PRINCIPALE

Il s'agit d'une zone d'urbanisation à court terme, de faible densité, insuffisamment ou pas équipée, dont la vocation future est d'accueillir des activités artisanales.

Certains secteurs de la zone sont soumis à la protection contre le bruit de l'espace extérieur en bordure des infrastructures terrestres. Les constructions et reconstructions de bâtiments à usage d'habitation situées à moins de 250 mètres du T.G.V., doivent répondre aux prescriptions d'isolement acoustique en vigueur contre les bruits extérieurs, repris pour information dans le tableau des Obligations Diverses.

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

ARTICLE 1 AUE.1 : LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

Sont interdites toutes les constructions ou installations non liées aux activités artisanales et commerciales, ni aux services publics ou d'intérêt collectif.

Sont interdites notamment:

- Les installations établies pour plus de 3 mois, susceptibles de servir d'abri pour l'habitation ou pour tout autre usage et constituées par d'anciens véhicules désaffectés,
- de caravanes, d'abris autres, qu'à usage public, de dépôt de matériaux divers. -
Les campings et caravanings,
- L'ouverture et l'exploitation de toute carrière.
- Les dépôts de vieilles ferrailles, de véhicules désaffectés, de matériaux de démolition, de déchets tels que pneus usés, vieux chiffons, ordures ...
- Les éoliennes.
- Les antennes téléphoniques

ARTICLE 1 AUE.2 : LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIERES

Dans la mesure où le financement de tous les équipements nécessaires à la réalisation de l'opération (équipements publics et équipements internes à l'opération) est assuré, conformément au Code de l'Urbanisme, sont admis :

- les constructions et installations à vocation d'activité artisanale érigées au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone.

Sont également autorisés dans les mêmes conditions :

- les bureaux, les bâtiments de stockage, d'entreposage et leurs annexes, liés aux activités artisanales,
- la création, l'extension et la modification des installations classées soumises à enregistrement ou déclaration à condition :
 - _ qu'elles soient compatibles par leur fonctionnement, leur volume ou leur aspect extérieur avec le caractère de la zone,
 - _ et que des dispositions soient prises afin d'éviter une aggravation des nuisances ou risques pour le voisinage [nuisance (livraison, bruit, ..), incendie, explosion, ...], _ et que les nécessités de leur fonctionnement lors de leur ouverture, comme à terme, soient compatibles avec les infrastructures existantes,
 - _ et qu'elles soient indispensables à l'activité prévue sur le site.
- les locaux à usage d'habitation sous réserve que ce logement soit intégré dans le volume du bâtiment d'activité et soit exclusivement destiné aux personnes dont la présence permanente est indispensable.
- les équipements d'infrastructure et de superstructure.
- les aires de stationnement liées aux types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés.
- les clôtures.
- Les commerces liés à une activité artisanale existante ou à créer et qui en constituent le complément.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 1 AUE.3 : LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES ET LES ACCES

La zone est desservie par le délaissé de la route départementale. Aucun accès ne sera autorisé à partir de la nouvelle route départementale n° 93.

ACCES:

Pour être constructible, un terrain doit comporter un accès pour véhicules automobiles à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fond voisin. Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, etc...

Est également considéré comme accès, tout chemin de desserte reliant à la voie publique deux lots ou parcelles au maximum.

VOIRIE:

La destination et l'importance des constructions ou installations doivent être compatibles avec la capacité de la voirie qui les dessert. Aucune voie automobile susceptible d'être ouverte à la circulation générale ne doit avoir une largeur d'emprise inférieure à 10 mètres, avec une chaussée de 6 mètres minimum.

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

ARTICLE 1 AUE.4 : LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX

ALIMENTATION EN EAU POTABLE:

Pour recevoir une construction, un terrain doit être obligatoirement 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 USEES :

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.

EAUX RESIDUAIRES DES ACTIVITES :

Sans préjudice de la réglementation applicable aux installations classées, l'évacuation des eaux usées liées aux activités autres que domestiques dans le réseau public d'assainissement est soumise aux prescriptions de qualité définies par la réglementation en vigueur.

EAUX PLUVIALES :

Quand la nature du terrain le permet, le principe général retenu pour la gestion des eaux pluviales est celui de l'infiltration à la parcelle. L'application de ce principe doit tendre à limiter tout rejet d'eaux pluviales dans les ouvrages publics.

Les aménagements nécessaires à la rétention des eaux pluviales à la parcelle, sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositions adaptées à l'opération et au terrain

TELECOMMUNICATION / ELECTRICITE / TELEVISION / RADIODIFFUSION :

Lorsque les réseaux sont enterrés, les branchements doivent l'être également.

ARTICLE 1AUE.5 : LA SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE 1AUE.6 : L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

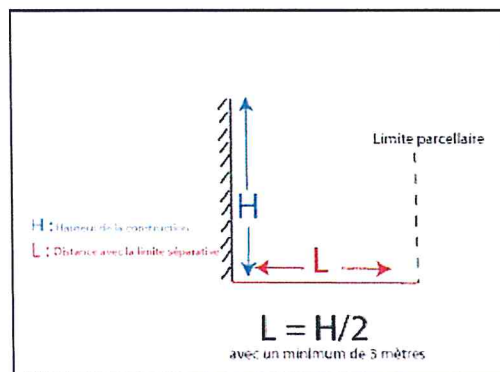
La façade à rue de toute construction doit être implantée avec un recul minimum de 4 m par rapport

à l'alignement des voies publiques ou de la limite d'emprise des voies privées. Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif peuvent être implantées à l'alignement.

En outre, toutes les constructions doivent être implantées avec un recul minimum de 10 m par rapport à la limite d'emprise du domaine ferroviaire.

ARTICLE 1 AUE. 7 : L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMTES SEPARATIVES

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



Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif peuvent s'implanter en limite séparative.

ARTICLE 1 AUE.8 : L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Entre deux bâtiments non contigus, doit toujours être aménagée 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 doit être au minimum de 5 mètres.

ARTICLE 1 AUE.9 : L'EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol ne peut excéder 60% de la surface totale du terrain.

ARTICLE 1 AUE.10 ; LA HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur totale des constructions mesurée au-dessus du sol naturel avant aménagement ne peut dépasser 10 mètres.

ARTICLE 1AUE.11 : L'ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET L'AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS

PRINCIPE GENERAL:

Le permis de construire peut être refusé, ou n'être 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 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.

POUR TOUTES LES CONSTRUCTIONS:

ASPECT

Les aspects autorisés pour les constructions sont soit issus de matériaux traditionnels (à titre d'exemples : le bois, la brique, la tuile ...), soit de matériaux contemporains de teintes sombres (les enduits non lisses peints ou teintés dans la masse, les bardages métalliques, les plaques béton à granulats apparents, le verre ..).

Les couvertures visibles du domaine public doivent être traitées dans la même nuance de couleur que les murs.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts d'un parement ou d'un enduit, est interdit.

OUVERTURE:

La simplicité et l'homogénéité des percements sur l'ensemble des façades et des étages doivent être respectées.

LES ANNEXES ET EXTENSIONS:

Les bâtiments annexes, et extensions doivent s'accorder avec la construction principale et être réalisés avec une architecture et des aspects similaires, Les extensions en bois échappent à cette règle.

LES CLOTURES:

Les clôtures, tant à l'alignement que sur la profondeur de la marge de recul, doivent être constituées :

- soit d'une haie vive,
- soit d'un dispositif à claire-voie de teinte sombre, comportant au moins 50% de vide,
- soit d'un muret plein d'aspect similaire à la construction principale.

Ces différents types de clôtures peuvent être associés.

La hauteur des murets est limitée à 1 mètre et la hauteur totale de la clôture est limitée à 2 mètres.

ARTICLE 1 AUE.12 : LES OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

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

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.

Le nombre de places de stationnement des véhicules est également déterminé en tenant

compte de la nature des équipements, de leur situation géographique, de leur groupement, et des possibilités de fréquentation simultanée ou en alternance.

ARTICLE 1AUE.13 : LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE CE RÉALISATION D'ESPACES LIBRES, C'AIRES CE JEUX ET CE LOISIRS, ET CE PLANTATIONS

Les nouvelles plantations doivent être d'essences locales et peuvent s'inspirer de la liste jointe en annexe.

Les espaces verts au sol ou en terrasse doivent couvrir au moins 30 % de la surface du terrain. Les espaces libres de construction doivent être engazonnés (gazon ou prairie de fauche) et plantés sous forme de bosquets (arbres de hautes tiges et arbustes), à raison au minimum d'un bosquet pour 200 m² d'espaces libres.

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige par 1.00 m² de terrain.

Les aires de plus de 10 places doivent en outre être ceinturées de haies vives, dont la hauteur n'excédera pas 1 mètre.

Les dépôts, les citernes de gaz liquéfiés ou à mazout et installations similaires, les aires de stockage extérieur, et autres installations techniques doivent être plantées de haies vives, accompagnées d'arbres de haute tige en bosquet ou en alignement à raison au minimum d'un arbre ou d'un bosquet tous les 20 mètres linéaire de haie.

SECTION III - POSSIBILITES DE L'OCCUPA NON DU SOL

ARTICLE 1AUE.14 : LE COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non règlementé

ARTICLE 1AUE.15 : OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

D'autres aspects et d'autres dispositions peuvent être autorisés pour répondre aux quatorze cibles de la « Haute Qualité Environnementale... » et/ou aux exigences de « l'architecture écologique ».

ARTICLE 1AUE.16 : OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Non règlementé