

CARACTERE DE LA ZONE (*rappel extrait du rapport de présentation, non opposable aux demandes d'autorisations de construire*)

Cette zone d'urbanisation future est réservée aux activités. Elle est située en limite de commune, en bordure de la RD 18.

1AUI

ARTICLE 1AUI 1

OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

I - Sont interdites :

- 1 - Les constructions ou installations qui par leur nature, leur importance ou leur aspect seraient incompatibles avec la sécurité, la salubrité, le caractère du voisinage ou la capacité des infrastructures et autres équipements collectifs existants.
- 2 - Les constructions à usage d'habitation à l'exception de celles nécessaires au gardiennage et au bon fonctionnement des activités implantées dans la zone.
- 3 - Les constructions à usage agricole.
- 4 - L'ouverture et l'exploitation de carrières et de gravières.
- 5 - Les installations classées autres que celles mentionnées à l'article suivant,
- 6 - Les terrains de camping-caravaning et les parcs résidentiels de loisirs
- 7 - Les constructions isolées autre que celles autorisées à l'article suivant.

ARTICLE 1AUI 2

OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

I - Rappels :

- 1 - L'édification des clôtures est soumise à autorisation en application de l'article R 421-12 du code de l'urbanisme.
- 2 - Tous travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage identifié dans les documents graphiques et non soumis à autorisation doivent faire l'objet d'une déclaration préalable.

II - sont soumises à des conditions particulières les occupations et utilisations du sol ci-après :

1 - Les opérations d'aménagement d'ensemble et lotissements à usage d'activité sous réserve qu'ils ne compromettent pas l'aménagement ultérieur cohérent de la zone, et qu'ils respectent les principes définis dans les orientations d'aménagement.

2 - Les constructions à usage d'activité et leurs annexes et les installations classées sous réserve que :

- elles soient comprises dans une opération d'aménagement telle que définie ci-dessus,
- leur implantation ne présente pas de risque pour la sécurité des voisins (incendie, explosion,...)
- les nécessités de leur fonctionnement soient compatibles avec les infrastructures existantes et les autres équipements collectifs.

3 - Les logements destinés à la surveillance des installations, sous réserve qu'ils soient associés à une activité précédemment autorisée;

ARTICLE 1AUI 3

ACCES ET VOIRIE

I - Accès :

Pour être constructible, tout terrain doit avoir accès à une voie publique.

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

Le long des voies marquées des signes ★★★ sur les documents graphiques, les créations d'accès directs ou les changements d'affectation d'accès existants pour des constructions nouvelles, ne peuvent être autorisés que s'ils présentent les garanties de sécurité tant pour les usagers de la voie publique que pour ceux des accès envisagés.

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

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

II - Voirie :

Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de secours et de lutte contre l'incendie, l'enlèvement des ordures ménagères,...

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

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

I - Eau :

Toute construction ou installation à usage d'habitation ou d'activité, établissement recevant du public qui requiert une alimentation en eau doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable. Il en va de même pour les lotissements.

II - Assainissement :**1 - Eaux usées :**

1 A – pour les zones d'assainissement collectif

a - eaux usées domestiques :

Toute construction ou installation à usage d'habitation, doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau public d'assainissement en respectant ses caractéristiques.

b – Eaux usées non domestiques :

L'évacuation des eaux usées non domestiques dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un pré traitement conforme aux normes de rejet. Elle doit faire l'objet d'une autorisation particulière de la collectivité et d'une convention de rejet conforme à la réglementation en vigueur.

Des dispositions permettront de collecter et retenir les eaux susceptibles d'être polluées lors d'un accident ou d'un incendie, y compris celles utilisées pour l'extinction d'un sinistre et ainsi d'éviter leur rejet soit dans le milieu naturel soit dans le réseau d'évacuation des eaux pluviales.

1 B – Pour les zones d'assainissement non collectif

a – Eaux usées domestiques

Toutes les eaux et matières usées doivent être dirigées par des canalisations souterraines, sur des dispositifs de traitement et d'évacuation compatibles avec ceux mentionnés dans le zonage d'assainissement et d'eaux pluviales annexé et adaptés à la topographie, à l'importance des rejets, à la nature et à la superficie du terrain.

b - Eaux usées non domestiques

L'évacuation des eaux usées non domestiques dans le milieu naturel sans traitement préalable conforme à la réglementation en vigueur est interdite.

Des dispositifs permettront de collecter et retenir les eaux susceptibles d'être polluées lors d'un accident ou d'un incendie, y compris celles utilisées pour l'extinction d'un sinistre et ainsi d'éviter leur rejet soit dans le milieu naturel soit dans le réseau d'évacuation des eaux pluviales.

2 - Eaux pluviales :

Le constructeur ou l'aménageur doit mettre en œuvre en tant que de besoin :

- Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales.

- Les mesures propres à limiter l'imperméabilisation des sols et à assurer la maîtrise du débit et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement.

Lorsque la construction ou l'installation envisagée est de nature à générer des eaux pluviales polluées, dont l'apport risque de nuire gravement au milieu naturel ou à l'efficacité des dispositifs d'assainissement, le constructeur ou l'aménageur doit mettre en œuvre les installations nécessaires pour assurer la collecte, le stockage éventuel et le traitement des eaux pluviales et de ruissellement. Tout rejet au fossé d'une route départementale est soumis à autorisation dans le respect des articles 15 et 16 du règlement de voirie départemental.

III - Electricité - téléphone :

L'alimentation et le raccordement des constructions aux divers réseaux doivent être réalisés en souterrain.

ARTICLE 1AUI 5

CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

En l'absence d'assainissement collectif, chaque terrain destiné à accueillir une nouvelle construction à usage d'habitation ou d'activité doit être de surface suffisante et présenter des caractéristiques compatibles avec la réalisation d'un assainissement individuel.

ARTICLE 1AUI 6

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

- 1 - Les constructions doivent respecter un retrait minimum de :
 - 15 m par rapport à l'axe des Routes Départementales.
 - 10 m par rapport à l'axe des autres voies.
- 2 - Des implantations autres que celles prévues au § 1 sont possibles :
 - Lorsque la construction projetée jouxte une construction existante. Dans ce cas la nouvelle construction peut être implantée avec un recul au moins égal à celui de la construction existante.
 - Lorsqu'il s'agit de la reconstruction d'un bâtiment existant après sinistre.
 - Dans le cadre de la création d'un lotissement, l'implantation des constructions à 5 m de l'alignement des voies et emprises intérieures nouvelles peut être autorisée.

Les dispositions des paragraphes précédents peuvent être adaptées dans le cas de constructions de bâtiments techniques de faible volume nécessaires au fonctionnement et à la gestion de réseaux d'intérêt public (télécommunications, distribution d'énergie,...)

ARTICLE 1AUI 7

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions doivent observer un retrait égal en tout point à la moitié de la hauteur du bâtiment, sans être inférieur à 3 m. (les débords de toiture ne dépassant pas 0,50 m ne sont pas pris en compte dans le calcul du retrait).

Toutefois une implantation différente est autorisée pour les installations d'intérêt public lorsque des raisons techniques l'imposent;

ARTICLE 1AUI 8

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé.

ARTICLE 1AUI 9

EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol maximale autorisée est fixée à 60 % de la superficie de la parcelle.

Les dispositions des paragraphes précédents peuvent être adaptées dans le cas de constructions d'ouvrages techniques d'intérêt public.

ARTICLE 1AUI 10

HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

La hauteur d'une construction est la différence de niveau entre le point le plus haut et le point le plus bas de cette construction. Elle est mesurée à partir du sol existant jusqu'au sommet du bâtiment ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

Le nombre de niveaux des constructions individuelles à usage d'habitation ne doit pas excéder un étage sur rez-de-chaussée, plus combles aménageables, la hauteur maximale autorisée étant de 9 m. au faîtage.

Pour les autres constructions, la hauteur maximale est de 10 m au faîtage.

ARTICLE 1AUI 11

ASPECT EXTERIEUR

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec le caractère des lieux avoisinants, du site et du paysage.

Les constructions doivent être adaptées à la topographie du terrain. En cas d'impossibilité technique, les déblais, remblais liés aux terrassements des constructions doivent être en pente douce et végétalisés.

L'installation de systèmes domestiques solaires thermiques ou photovoltaïques ou de tout autre dispositif individuel de production d'énergie renouvelable, l'utilisation en façade du bois ou de tout autre matériau renouvelable permettant d'éviter des émissions de gaz à effet de serre ou la pose de toitures végétalisées ou retenant les eaux pluviales est autorisée.

1 - Toiture

Dans le cas de construction à usage d'activité, l'utilisation du bac acier est autorisée sous réserve d'adopter une teinte sombre (rouge foncé, brun, gris foncé ou noir);

Pour les constructions nouvelles à usage d'habitation, le matériau utilisé est la tuile plate ou à emboîtement, de teinte rouge vieilli ou brun, ou similaire (couleur, dimensions) posée sur des pentes de toit définies en fonction du matériau utilisé.

D'autres matériaux et d'autres pentes peuvent être autorisés dans le cadre d'une architecture contemporaine de qualité sous réserve d'être de teinte sombre, et de présenter une bonne insertion au paysage.

L'introduction d'éléments de type capteur, serre, vitrage est admise. Tout matériau réfléchissant est interdit. Dans le cas de réfection de toiture ou d'extension d'une construction existante, l'utilisation du même matériau est autorisée.

2 - Façades

Les murs peuvent être appareillés en pierre du pays ou enduits.

Ils peuvent également être recouverts de matériaux s'harmonisant avec le cadre bâti environnant : bardages bois, plaques de bardage dont les teintes seront choisies en harmonie avec le cadre naturel : beige, gris, brun ou vert.

Les imitations de matériaux telles que fausses briques, faux pans de bois sont interdites. Les matériaux qui ne sont pas destinés à rester apparents doivent obligatoirement être crépis. La couleur blanche est interdite. Seules sont autorisées les couleurs comprises dans le nuancier départemental.

Les différentes parties d'un bâtiment et de ses annexes doivent être traitées de façon homogène.

3 - Clôtures

Les clôtures doivent être de forme simple en harmonie avec le bâtiment et l'environnement.

ARTICLE 1AUI 12

STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins engendrés par l'opération envisagée doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique.

ARTICLE 1AUI 13

ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS ESPACES BOISES CLASSES

Les éléments de végétation identifiés sur les documents graphiques (alignements d'arbres, haies bocagères) doivent être maintenus.

Aux abords des constructions, l'utilisation d'essences locales, feuillues est à privilégier. Les marges d'isolement sur limites séparatives doivent être plantées.

Les aires de stationnement à l'air libre doivent faire l'objet d'une composition paysagère adaptée au site environnant et être plantées à raison d'un arbre pour quatre emplacements.

Les dépôts et stockages à l'air libre doivent être dissimulés par une composition végétale, d'essences locales et variées formant écran, tant sur la voie publique que sur les limites séparatives.

Aux intersections de deux ou plusieurs voies ou à l'approche des traversées de voies ferrées, la hauteur des haies vives et clôtures ne pourra excéder 1 mètre au-dessus de l'axe des chaussées, sur une longueur de 50 mètres comptée de part et d'autre du centre des embranchements, carrefours, bifurcations ou passages à niveau. La même hauteur doit être observée du côté du petit rayon, sur tout le développement des courbes du tracé et sur une longueur de 30 mètres dans les alignements droits adjacents.

Toutes les plantations d'arbres et de haies sur des propriétés riveraines des routes départementales doivent respecter les distances minimales avec le domaine public départemental.

Les abords de la RD 18 et des principales voies de desserte doivent faire l'objet d'un traitement paysager. Les plantations peuvent être réalisées sous forme de haies végétales composées d'essences variées ou sous forme de bosquets associant arbustes et arbres de haute tige, sous réserve de respecter les distances minimales avec le domaine public départemental.

ARTICLE 1AUI 14

COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.