

CHAPITRE 2

ZONE D' URBANISATION FUTURE A AFFECTATION DOMINANTE D' ACTIVITES

zone 1 AUH

Caractère de la zone

- Cette zone d'urbanisation future est destinée à recevoir des constructions à usage d'activité industrielle, artisanale ou commerciale.
- Dans cette zone est destinée à être ouverte à l'urbanisation à court ou moyen terme, les conditions de son ouverture à l'urbanisation ont été définies par les orientations d'aménagement (Pièce n°4). La zone doit être à terme desservie par l'assainissement collectif.

SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE 1AUH.1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toute occupation ou utilisation du sol non citée à l'article 1AUH 2 est interdite.

ARTICLE 1AUH.2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

1- Les occupations et utilisations du sol désignées ci-après sont admises à **condition** :

- que leur usage soit lié à l'activité économique (artisanale, commerciale ou industrielle) ou qu'elles soient nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ;
- que les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, d'assainissement existant à la périphérie immédiate de chaque unité de la zone aient une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de la dite unité,
- de respecter les orientations d'aménagement précisées dans la pièce n°4.

- a) les constructions à usage professionnel ou d'accueil du public, pour satisfaire aux besoins de l'activité économique ;
- b) les aménagements et extensions d'installations classées existantes ainsi que les installations classées nouvelles, quels que soient les régimes auxquels elles sont soumises, sous réserve d'être justifiées au regard de la vocation principale de la zone et qu'elles n'entraînent, en cas d'accident ou de dysfonctionnement défectueux, aucune insalubrité ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens ;
- c) les constructions à usage d'habitation destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer le fonctionnement, la surveillance ou le gardiennage des établissements et installations implantés dans la zone ;
- d) les bâtiments annexes liés aux constructions ou installations autorisées dans la zone ;
- e) Les installations et constructions nécessaires au fonctionnement des réseaux de distribution, de collecte ou de transports liés aux services publics.

En outre, l'aménagement et l'extension des constructions à usage d'habitation existantes sont admis à condition de ne pas créer de logement nouveau.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 1AUH.3 - ACCES ET VOIRIE

-1- Accès

Les constructions et installations autorisées doivent avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par passage aménagé sur les fonds voisins, éventuellement obtenu dans les conditions fixées par l'article 682 du Code Civil.

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

Ces accès doivent présenter les caractéristiques minimales définies ci-dessous :

- leurs caractéristiques géométriques doivent répondre à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles qu'ils desservent pour satisfaire aux exigences de la sécurité, de la protection civile, et de la défense contre l'incendie ;
- leur raccordement sur les voies publiques doit être aménagé en fonction de l'importance du trafic des dites voies en assurant notamment une visibilité satisfaisante vers la voie.

En particulier, les accès doivent être adaptés à la circulation des véhicules lourds et leur permettre d'entrer et de sortir sans manœuvre.

-2- Voirie

Les voies publiques ou privées doivent desservir les terrains dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination des constructions qui y sont édifiées.

Les caractéristiques de ces voies doivent notamment permettre la circulation et l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie et d'enlèvement des ordures ménagères.

Les voies d'une longueur supérieure à 50 m se terminant en impasse doivent être aménagées de telle façon qu'elles permettent aux véhicules de faire demi-tour.

ARTICLE 1AUH.4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

-1- Eau potable

Toute construction ou installation qui requiert une desserte en eau potable doit être alimentée par branchement sur une conduite publique de distribution de caractéristiques suffisantes, située au droit du terrain d'assiette.

-2- Assainissement

- a - Eaux usées

Dispositions générales

Les eaux usées de toute nature doivent être évacuées par des canalisations souterraines au réseau public d'assainissement situé au droit du terrain d'assiette, en respectant ses caractéristiques et dans des conditions conformes à la réglementation sanitaire en vigueur. – Tout déversement d'eaux usées autres que domestiques dans les égouts publics doit être préalablement autorisé par la collectivité à laquelle appartiennent les ouvrages qui seront empruntés par ces eaux usées avant de rejoindre le milieu naturel. L'autorisation fixe, suivant la nature du réseau à emprunter ou des traitements mis en œuvre, les caractéristiques que doivent présenter ces eaux usées pour être reçues.

Dispositions applicables dans l'attente du réseau public de collecte des eaux usées.

Lorsque le réseau public n'est pas mis en place, et seulement dans ce cas, l'installation de dispositifs d'assainissement non collectif peut être autorisée, à condition de satisfaire à la réglementation sanitaire en vigueur.

En outre, les installations devront être conçues et établies, de manière à pouvoir se raccorder ultérieurement au réseau public prévu dans les projets d'assainissement.

Les bénéficiaires de ces dispositions seront tenus de se brancher sur le réseau dès qu'il sera construit et devront satisfaire à toutes obligations réglementaires vis-à-vis du gestionnaire de ce réseau.

Ce raccordement sera effectué à leur frais.

- **b - Eaux pluviales**

L'évacuation des eaux pluviales doit pouvoir être assurée et il ne doit pas être fait obstacle à leur libre écoulement. Le rejet devra être compatible avec la capacité des réseaux ou des fossés.

En l'absence de réseau, les constructions ou installations sont autorisées sous réserve que le constructeur réalise à sa charge les aménagements permettant l'écoulement ou l'absorption des eaux pluviales.

3- Autres réseaux

Il convient de respecter les dispositions du chapitre 3 de l'annexe du présent règlement.

ARTICLE 1AUH.5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Aucune superficie minimale n'est imposée. Néanmoins, il est rappelé que Pour toute construction ou installation nécessitant un dispositif d'assainissement non collectif conformément aux dispositions de l'article 1AUH 4-2 ci-dessus, les caractéristiques du terrain d'assiette (surface, forme, pente, etc...) et la nature du sol, doivent être conformes aux besoins de la filière autorisée.

Toutefois, cette disposition ne s'applique pas lorsqu'il s'agit de l'aménagement, de la restauration et de l'extension d'une construction existante

ARTICLE 1AUH.6 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Cet article est applicable aux voies, publiques ou privées, desservant plusieurs propriétés et ouvertes à la circulation générale ainsi qu'aux emprises publiques

Le long des voies et emprises publiques, les constructions doivent être implantées à cinq mètres (5,00m) au moins de l'alignement et à neuf mètres (9,00m) au moins de l'axe de la voie.

Les extensions de bâtiments existants, ainsi que les servitudes et annexes d'une construction existante, qu'il serait impossible de réaliser suivant la réglementation énoncée à l'alinéa précédent, pourront être autorisées. Il en est de même pour les extensions situées dans le prolongement du bâti existant.

Les dispositions du présent article ne sont pas applicables aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des divers réseaux de service public et téléphonique.

ARTICLE 1AUH.7 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

1- Construction à usage d'activité :

La distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à cinq mètres (5,00m).

Des marges plus importantes peuvent être imposées par l'autorité compétente lorsque les conditions particulières de sécurité ou de défense civile doivent être strictement respectées.

La construction en limite séparative est autorisée en cas d'extension d'une construction déjà implantée en limite séparative.

2- Constructions à usage d'habitation et bâtiments annexes :

Les constructions peuvent être implantées sur une limite séparative. Dans le cas contraire, les constructions doivent être implantées à une distance des limites séparatives au moins égales à trois mètres (3,00 m).

Les dispositions du présent article ne sont pas applicables aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des divers réseaux de service public et téléphonique.

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

a) Les constructions non contiguës situées sur une même propriété doivent être édifiées de telle manière que la distance, comptée horizontalement de tout point d'une construction au point le plus bas et le plus proche d'une autre construction édifiée sur le même terrain soit au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à quatre mètres (4,00m).

b) Des marges plus importantes peuvent être imposées par l'autorité compétente lorsque des conditions particulières de sécurité doivent être strictement respectées.

c) Une distance inférieure peut être admise pour des impératifs fonctionnels liés à la nature des activités.

Les dispositions du présent article ne sont pas applicables aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des divers réseaux de service public et téléphonique.

ARTICLE 1AUH.9 - EMPRISE AU SOL

1 – définition :

L'emprise au sol correspond à la projection verticale du volume de la construction au sol, à l'exclusion des saillies telles que les balcons ou les débords de toiture.

2 - règles :

L'emprise au sol des constructions est limitée à 50 % de la superficie du terrain.

Les dispositions du présent article ne sont pas applicables aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des divers réseaux de service public et téléphonique.

ARTICLE 1AUH.10 - HAUTEUR MAXIMUM

1- définition :

La hauteur d'une construction est la différence de niveau entre le sol naturel avant terrassement et l'égout du toit. Sur terrain plat, elle est mesurée le long de chaque façade de la construction. Lorsque le terrain naturel est en pente, la hauteur est mesurée à la partie médiane de la façade le long de laquelle la pente est la plus accentuée.

Lorsque la construction est implantée à l'alignement d'une voie, la hauteur d'une construction se mesure de l'égout des couvertures en façade sur rue, au trottoir.

Lorsque la voie est en pente, la hauteur est mesurée à la partie médiane de la façade dans le sens de la pente.

2- règles :

Constructions à usage d'activité : la hauteur des constructions ne doit pas excéder quinze mètres (15,00m) sauf exigences techniques particulières.

Constructions à usage d'habitation : la hauteur des constructions ne doit pas excéder six mètres (6,00m).

Les dispositions du présent article ne sont pas applicables aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des divers réseaux de service public et téléphonique.

ARTICLE 1AUH.11 - ASPECT EXTERIEUR

1- Dispositions générales :

Les constructions doivent présenter une unité d'aspect et de matériaux compatible avec le caractère des constructions avoisinantes, du site et des paysages.

Conformément à l'article R 111-1 du code de l'urbanisme, le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de prescriptions spéciales si les constructions par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments à édifier ou à 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. Ces dispositions sont également applicables aux travaux soumis à déclaration.

2- Prescriptions particulières :

La forme des bâtiments sera simple et extérieurement justifiée par les impératifs techniques liés à la nature de la construction.

Les matériaux suivants sont interdits pour un usage extérieur :

- tôle galvanisée employée à nu.
- parpaings ou briques creuses non revêtus d'un enduit.

3 - Traitement des abords

Les clôtures et portails devront être conçus et traités avec simplicité et ne pas créer une gêne dans la visibilité des accès.

. Celles ci devront présenter un aspect fini qui exclu l'emploi à nu de tôle galvanisée ou des matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit tels que briques creuse, parpaing....Les ouvrages grillagés devront être doublés d'une haie bocagère réalisée de préférence avec des essences locales.

ARTICLE1A UH.12 - STATIONNEMENT

- Disposition générale :les besoins en matière de stationnement devront être assurés hors des voies publiques et être quantitativement conformes aux normes indiquées en annexe du règlement(chapitre 1). Les constructions ou établissements non prévus dans cette liste sont soumis à la règle de ceux qui leur sont le plus directement assimilables dans la liste citée. Ils devront en outre, être non clos et accessibles aux visiteurs.

- Rappel de superficie à prévoir :

Afin d'assurer, en dehors des voies publiques, le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations, l'emprise à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule étant de 2,5 m X 5 A ces espaces à aménager pour le stationnement des véhicules de transport des personnes s'ajoutent les espaces à réserver pour le stationnement des camions et divers véhicules utilitaires.

ARTICLE 1AUH.13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES

-1- Espaces libres :

Les espaces libres de toute construction ainsi que le délaissé des aires de stationnement doivent être aménagés et entretenus en espaces verts.

Les espaces libres de toute construction ainsi que les délaissés des aires de circulation, de stationnement ou de stockage doivent être aménagés en espaces verts.

-2- Plantations :

Les abords des bâtiments à usage artisanal ou commercial devront faire l'objet d'un traitement paysager.

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'UN arbre au moins pour quatre places. Les plantations existantes sur l'unité foncière doivent être conservées ou remplacées par des plantations en nombre équivalent.

Le dossier de permis de construire devra comprendre un plan d'aménagement de ces espaces.

-3- Espaces boisés classés :

Sans objet.

SECTION 3 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 1AUH.14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation du sol dans la zone 1AUH