

ZONE 1AUA

La zone 1AUA est une zone naturelle suffisamment équipée en périphérie où est prévue à court terme l'accueil d'activités (artisanat, industries, commerces, services ...) qui compte tenu de leur nature ou de leur importance ne peuvent être admises au sein des zones d'habitation.

Son urbanisation doit encourager la création d'opérations d'ensembles (activités) permettant un développement rationnel et harmonieux.

L'urbanisation de la zone s'effectuera par une succession d'opérations. Chacune d'elles devra être conçue de manière à ne pas enclaver les terrains non urbanisés.

L'urbanisation de toute ou partie de la zone ne pourra se faire qu'après la réalisation ou la programmation des équipements publics primaires par la Communauté de Communes donnant aux terrains un niveau d'équipement suffisant identique à celui de la zone UA, aux conditions particulières prévues par le présent règlement.

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

ARTICLE 1AUA 1 - TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL INTERDITS

1.1- Dans les marges de reculement :

Voir article 5 des dispositions générales

1.2- Dans les secteurs soumis au risque d'inondation :

Voir article 6 des dispositions générales

1.3- Dans les zones de nuisances sonores :

Voir article 7 des dispositions générales

1.4-Sur l'ensemble de la zone :

Au titre de la protection de la qualité de l'eau, toute construction est interdite dans une bande de **5 m** de part et d'autre des cours d'eau identifiés au plan.

Dans le cône visuel matérialisé par la zone non-aédificandi, les constructions ne sont pas autorisées.

Les constructions et occupations du sol non liées aux activités répondant à la vocation de la zone sauf celles visées à l'article 2.

**ARTICLE 1AUA 2 - TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL
AUTORISES SOUS CONDITIONS**

Sont admis sous réserve que ne soient pas compromises les possibilités techniques ou financières d'utilisation prochaine du site:

2.1- Dans les marges de reculement :

Voir article 5 des dispositions générales

2.2-Dans les secteurs soumis au risque d'inondation :

Voir article 6 des dispositions générales

2.3- Dans les zones de nuisances sonores :

Voir article 7 des dispositions générales

Tout projet de construction neuve ou de rénovation de bâtiment destinés à l'habitation, situé à l'intérieur de la zone de nuisance sonore de la **RN 176**, classées voies bruyantes de **type 2** définie au plan, sera soumis aux dispositions de l'arrêté interministériel du 6 Octobre 1978 modifié le 23 Février 1983 relatif à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation contre les bruits de l'espace extérieur.

2.4- Sur l'ensemble de la zone :

2.4.1. Les constructions à usage d'habitation à condition qu'elles soient destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction ou la surveillance des établissements existants ou déjà autorisés, ou des services généraux de la zone. Ces logements devront être intégrés dans un des bâtiments dont la destination principale sera l'accueil d'activités économiques.

2.4.2. Les installations nécessaires au bon fonctionnement de la zone (foyers, restaurants...).

2.4.3. Les entrepôts

2.4.4. Les dépôts et les aires de stockage sous réserve qu'ils ne soient pas perçus des voies publiques.

2.4.5. Les constructions et installations assimilées (silos, sous réserve du respect de l'article UA 10)

2.4.6. Les aires de stationnement ouvertes au public et les dépôts de véhicules prévus à l'article R.442.2b du Code de l'Urbanisme, s'ils s'intègrent à l'environnement.

2.4.7. La reconstruction des bâtiments détruits à la suite d'un sinistre, nonobstant les dispositions des articles 3 à 14 sous réserve de l'implantation, des emprises et des volumes initiaux.

2.4.8. Les affouillements et exhaussements de sol visés à l'article R 442-2 c du Code de l'Urbanisme à condition qu'ils soient nécessaires à la réalisation des constructions admises dans la présente zone, aux ouvrages et voiries, à la défense incendie ou à la régulation des eaux pluviales.

2.4.9. Les constructions et installations directement liées à l'entretien, l'exploitation de la route ou la création de voie nouvelles.

2.4.10. Les installations et équipements techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou des établissements d'intérêt collectif (assainissement, eau potable, électricité...) pour lesquels les règles des articles 5, 6, 7, 8, 9, 10, 12,13 et 14 du règlement ne s'appliquent pas.

2.4.11. - Les constructions, installations, aménagements et équipements techniques publics ou des établissements d'intérêt collectif (réseaux, assainissement, eau potable...)

2.4.12- les affouillements et les exhaussements de sols à condition qu'ils soient rendus nécessaires à la réalisation de constructions, travaux, aménagements ou installations autorisés dans la zone ou des infrastructures routières.

Conditions particulières aux nouvelles opérations de la zone 1AUA

Dès lors que les équipements publics nécessaires à l'urbanisation des secteurs seront réalisés ou programmés, les opérations nouvelles pourront être réalisées. Elles devront respecter les schémas présentés dans les orientations d'aménagement et des dispositions particulières qui s'y rattachent.

SECTION II - CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 1AUA 3 : ACCES ET VOIRIE

3.1 – Accès

3.1.1. 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 voisins ou éventuellement obtenu en application de l'article 682 du code Civil.

3.1.2. Dans tous les cas, les caractéristiques des accès doivent répondre à l'importance et à la destination de l'immeuble ou ensemble d'immeubles à desservir.

3.1.3. L'autorisation d'utilisation du sol peut être subordonnée à la réalisation d'aménagements particuliers concernant les accès en tenant compte de l'intensité de la circulation et de la sécurité publique.

3.1.4. Aucun accès ne pourra être autorisé sur les voies publiques ayant le statut de route express ou de déviation de route à grande circulation en vue du contournement d'une agglomération en dehors des points prévus et aménagés à cet effet.

3.1.5. Aucun accès direct sur la déviation de la RD 89 n'est autorisé en dehors de l'accès indiqué au schéma de l'article 2. Les accès au secteur se feront depuis la voie de desserte interne à créer en accroche sur la déviation de la RD 89

3.2 – Voirie

3.2.1. Les terrains devront être desservis par des voies publiques ou privés carrossables et en bon état d'entretien dans des conditions répondant à l'importance et à la destination des constructions qui doivent y être édifiées, notamment en ce qui concerne la commodité de la circulation, des accès et des moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie.

3.2.3. La desserte du secteur sera assurée par la voie de desserte interne qui prend naissance sur le nouveau tracé de la RD 89.

ARTICLE 1AUA 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1 - Eau potable :

Toute construction ou installation nouvelle susceptible de requérir une alimentation en eau potable doit être desservie par un réseau de distribution d'eau potable conforme aux règlements en vigueur.

4.2 - Assainissement :

4.2.1 - Eaux usées :

Toutes les eaux et matières usées doivent être évacuées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement ou à défaut par un dispositif autonome respectant les dispositions réglementaires en vigueur. Dans ce cas, la construction n'est autorisée que si le dispositif d'assainissement autonome a reçu un accord de l'autorité compétente. Dans le cadre du recueil de cet accord, la mise en place du dispositif doit être justifiée par une étude particulière réalisée à la parcelle par un bureau spécialisé si pour le secteur considéré l'étude de zonage n'a pas arrêté le choix d'une filière adaptée.

Le cas échéant, le rejet des eaux résiduaires industrielles peut être subordonné à un traitement préalable.

Lorsque le réseau d'assainissement collectif est prévu, mais non susceptible d'être réalisé avant l'utilisation des locaux, un assainissement individuel pourra être autorisé à la condition d'être conçu de manière à pouvoir être branché sur le futur réseau. Les dispositifs provisoires seront alors mis hors circuits lors du branchement aux collecteurs.

Lorsque le terrain est situé en contrebas du réseau collectif existant, son raccordement aux collecteurs par dispositifs individuels appropriés (pompe de refoulement) sera imposé.

4.2.2 - Eaux pluviales :

Tout aménagement réalisé sur un terrain ne doit jamais faire obstacle à l'écoulement des eaux pluviales. Le dispositif de récupération des eaux pluviales par le principe d'infiltration à la parcelle, sera privilégié. Les aires de stationnement public situées en dehors des chaussées seront traitées en matériaux perméables.

Lorsque le réseau correspondant existe et présente des caractéristiques suffisantes, les eaux pluviales recueillies sur le terrain doivent y être dirigées par des dispositifs appropriés.

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 évacués par la propriété doivent être réalisés par des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain (bassins tampons...).

Au besoin, des ouvrages de régulation des eaux pluviales pourront être réalisées à l'intérieur du secteur non-aédificandi.

4.3 - Réseaux divers :

(électricité, gaz, éclairage public, télécommunications, fluides divers).

L'enfouissement du raccordement aux lignes ou conduites de distribution ainsi que ces dernières sera imposé notamment lorsque le réseau primaire est souterrain.

ARTICLE 1AUA 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS.

Pour être constructible un terrain doit avoir des dimensions suffisantes pour qu'il soit possible d'y inscrire une construction respectant les règles d'implantation fixées par les articles 6, 7 et 8 du présent règlement.

Ces dispositions devront être prise en compte dans tous les cas, notamment :

- lors des divisions de terrain
- du changement de destination d'un bâtiment.
- **dans le cas d'un permis d'aménager, où les règles s'appliqueront pour chaque lot à bâtir résultant d'une division en propriété ou en jouissance et non pas au regard de l'ensemble du projet.**

En l'absence de réseau collectif d'assainissement, les caractéristiques du terrain (nature du sol, surface) devront permettre la mise en oeuvre d'un assainissement autonome conforme aux règlements en vigueur.

Les dispositions de cet article ne s'appliquent pas aux installations et équipements techniques liés aux réseaux des services publics ou des établissements d'intérêt collectif (assainissement, eau potable, électricité, télécommunications...)

ARTICLE 1AUA 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES, EMPRISES PUBLIQUES ET RESEAUX DIVERS.

Dans le cas d'un permis d'aménager, les dispositions qui suivent s'appliqueront pour chaque lot à bâtir résultant d'une division en propriété ou en jouissance et non pas au regard de l'ensemble du projet.

6.1- Voies publiques ou privées ouvertes à la circulation automobile

Les constructions se feront avec un retrait **minimum de 5 m** par rapport à l'alignement des voies sous réserve des dispositions spéciales figurées au plan par des lignes tiretés y compris le long des voies à créer prévues en emplacement réservé.

Elles et se feront en retrait minimum de **25 m** par rapport à l'axe de la déviation de la **RD 89**.

6.2- Autres emprises publiques (chemins piétons, espaces verts...):

Les constructions se feront soit à l'alignement des voies ou à la limite qui s'y substitue en cas de voie privée **ou (et) en retrait minimum de 5 m** sous réserve des dispositions spéciales figurées au plan par des lignes tiretées y compris le long des chemins à créer prévus en emplacement réservé et au schéma des orientations d'aménagement.

6.3- Règles alternatives

6.3.1. Dans le cas d'immeubles voisins construits selon un alignement particulier, l'implantation des constructions pourra être imposée en prolongement d'un immeuble voisin afin de ne pas rompre l'harmonie de l'ensemble.

6.3.2. Les extensions des constructions existantes ne respectant pas le recul imposé pourront être autorisées dans le prolongement de celles-ci sans se rapprocher de la voie ou de l'emprise publique ou privée par décrochement.

6.4- Réseaux divers

En application du décret n° 91.1147 du 14 octobre 1991, relatif à l'exécution de travaux à proximité de certains ouvrages souterrains, aériens ou subaquatiques de transport ou de distribution d'énergie, de fluide ou de télécommunication, tous travaux, même non soumis à autorisation, doit faire l'objet d'une déclaration auprès de l'exploitant des installations dans les conditions fixées par ce décret.

6.5- Réseaux d'énergie électrique

6.5.1. Lignes existantes - Les projets de constructions, surélévation ou modification à proximité des lignes électriques existantes seront soumis à Electricité de France pour vérifier leur conformité avec les dispositions de sécurité.

6.5.2. Lignes futures - Sans objet.

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

Dans le cas d'un permis d'aménager, les dispositions qui suivent s'appliqueront pour chaque lot à bâtir résultant d'une division en propriété ou en jouissance et non pas au regard de l'ensemble du projet.

7.1- Par rapport aux limites séparatives:

7.1.1 Lorsque les constructions ne jouxtent pas la limite séparative, la distance horizontale de tout point d'un bâtiment à édifier au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à **5 m minimum**.

7.1.2. La construction pourra s'implanter en limite séparative sous réserve de la réalisation d'un mur coupe feu en cas de mitoyenneté avec une construction voisine.

7.2- Implantations différentes:

Les dispositions de cet article peuvent ne pas s'appliquer aux extensions de bâtiments existants ne respectant pas ces règles lorsqu'elles sont réalisées en prolongement de ceux-ci sans restreindre la bande séparant le bâtiment de la limite séparative.

ARTICLE 1AUA 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME UNITE FONCIERE.

Entre deux constructions non jointives, qu'elles qu'en soient la nature et l'importance, doit toujours être aménagée un espace suffisant pour permettre :

- l'entretien facile du sol et des constructions
- le passage et le fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie. Cet espace ne pourra être inférieur à **5 m**.

Les dispositions de cet article ne s'appliquent pas aux installations et équipements techniques liés aux réseaux des services publics ou des établissements d'intérêt collectif (assainissement, eau potable, électricité, télécommunications...).

ARTICLE 1AUA 9 - EMPRISE AU SOL

Il n'est pas fixé de règle particulière

ARTICLE 1AUA 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Les volumes des constructions projetées seront étudiés de manière à assurer leur parfaite intégration dans l'aménagement d'ensemble.

10.1 - Hauteur des constructions par rapport aux voies :

Il n'est pas fixé de règle de hauteur par rapport aux voies.

10.2 - Hauteur maximale :

La hauteur maximale autorisée est de **12 m** au point le plus haut de la construction, à l'exception des ouvrages techniques (cheminées, silos, machineries,...) n'excédant pas 5% de l'emprise de la construction.

10.3- Les dispositions de cet article ne s'appliquent pas aux installations et équipements techniques liés aux réseaux des services publics ou des établissements d'intérêt collectif (assainissement, eau potable, électricité, télécommunications...).

ARTICLE 1AUA 11 - ASPECT EXTERIEUR & CLOTURES

11.1. Tout projet de construction devra présenter un volume, une implantation et un aspect satisfaisants permettant une bonne intégration dans l'environnement dans le site général dans lequel il s'inscrit et notamment la végétation existante et les constructions voisines.

11.2. La qualité recherchée vise aussi bien les volumes, y compris la forme de la toiture que les percements, les couleurs, la nature des matériaux apparents et les détails architecturaux.

11.3. Les clôtures seront d'un style simple et constituées de matériaux de bonne qualité, en harmonie avec le paysage environnant. Les clôtures en plaque béton sont autorisées seulement en partie basse (hauteur maximum **0.50 m**) pour permettre le soutènement des terres en pieds de clôture.

11.4. D'une manière générale, sauf cas particulier de projets d'une grande richesse architecturale, les bâtiments seront d'un style simple.

11.5. Sauf dans le cas de projets intégrés dans des ensembles cohérents qui feront l'objet d'études particulières.

11.6. Les couleurs apparentes devront favoriser une insertion ou une intégration optimale dans le site et le paysage.

11.7. La végétation nouvelle qui peut être prévue au projet devra également s'intégrer au cadre végétal environnant. Elle devra être de nature bocagère.

11.8. La tonalité générale des constructions sera celle du RAL 7000 (ou plus sombre).

11.9. La conception des bâtiments et leur implantation devront permettre d'optimiser un ensoleillement maximum et un éclairage naturel des lieux de travail et d'activités et permettre de favoriser l'utilisation de dispositifs de captation (panneaux solaires).

ARTICLE 1AUA 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

12.1. Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations devra être assuré en dehors des voies publiques.

12.2. Le stationnement est autorisé en dehors de la marge de recul de **25 m** par rapport à l'axe de la déviation de la **RD 89** et en dehors de la zone non-aédificandi.

12.3. Le calcul du nombre de places de stationnement sera apprécié sur la base des données suivantes :

12.3.1. Construction à usage de bureau et de service, y compris les bâtiments publics:
Une place de stationnement par 40m² de SHON (surface hors œuvre nette). En fonction de la densité d'occupation, des normes supérieures pourront être exigées.

12.3.2. Constructions à usage artisanal:

Une place de stationnement par 80 m² de SHON (surface hors œuvre nette) construite.
A ces places de stationnement s'ajoutent celles destinées aux camions et divers véhicules utilitaires.

12.3.3. Constructions à usage commercial:

Commerces :

- Une **surface de stationnement équivalente à 60 % de la SHON** (surface hors œuvre nette) totale (vente + réserve) pour les commerces de moins de **100 m²**.
- **Une place de stationnement pour 40 m² de SHON** (surface hors œuvre nette) totale (vente + réserve) pour les commerces de **100 m² à 500 m²**.
- **Une place de stationnement pour 25 m² de SHON** (surface hors œuvre nette) totale (vente + réserve) pour les commerces de **500 m² à 1000 m²** (exclus).
- **Une place de stationnement pour 20 m² de SHON** (surface hors œuvre nette) totale (vente + réserve) pour les commerces d'au moins **1000 m²**.

- **En tout état de cause, la surface affectée au stationnement des constructions commerciales est fixée au maximum à 1 fois ½ la SHON des bâtiments affectés au commerce**

Hôtels et restaurants :

- **Une place pour 2 chambres et une place pour 20 m² de salle de restaurant**

12.4 - La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle auxquels ces établissements sont le plus directement assimilables.

12.5 – Modalités d'application :

12.5.1 En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur pourra être autorisé à aménager sur un autre terrain situé à moins de 300 m du premier, les surfaces de stationnement qui lui feront défaut à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser les dites places.

Il peut dans ce cas, sous réserve d'accord de la collectivité et de la fixation du montant de la participation par délibération du conseil municipal, verser une participation dans les conditions fixées par l'article L421.3 du Code de l'Urbanisme.

12.5.2 Dans les cas de transformation, d'extension ou de changement d'affectation des constructions existantes, seules seront prises en compte pour le calcul des besoins, les places supplémentaires nécessitées par l'opération (sans résorption, le cas échéant, du déficit existant).

ARTICLE 1AUA 13 - ESPACES LIBRES - PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES

13.1. Les espaces libres de toute construction ou de stationnement seront aménagés en espaces paysagers adaptés à l'environnement.

13.2. Lors de la réalisation de lotissement des plantations pourront être imposées.

13.3. La marge de recul de **25 m** par rapport à l'axe de la **RD 89** devra être aménagée en espace vert paysager ou banquette enherbée et pourra autoriser l'implantation d'ouvrage de régulation des eaux pluviales et la création de chemins piétonniers (ou/et cyclables).

13.4. Les aires de stockages feront l'objet d'un aménagement particulier. Elles seront masquées par des haies ou "écran végétal" et seront situées en dehors des marge de recul de **25 m** par rapport à l'axe de la **RD 89**.

13.5. Les plantations et la création du chemin sur les limites extérieures de la zone 1AUA devront être réalisées dans le respect du principe schématisé au document des orientations d'aménagement.

SECTION III - POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 1 AUA 14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de règle d'occupation du sol.
