

TITRE 3

REGLEMENT DES ZONES D'URBANISATION FUTURE

CHAPITRE 2 ZONE A U e

Caractère du territoire concerné

Cette zone est destinée à recevoir les futures activités économiques, artisanales et commerciales. Elle prolonge les zones urbaines de même nature.

Les opérations d'aménagement doivent s'intégrer dans une organisation d'ensemble de la zone et respecter la cohérence urbaine et la continuité des équipements publics (voirie, réseaux divers, espaces publics).

Le règlement de cette zone alternative doit permettre un accueil d'activités diverses et variées.

Les équipements nécessaires seront pris en charge par les aménageurs, lorsqu'ils sont la conséquence directe du projet, soit par réalisation de travaux, soit par des participations financières (L 332.6.1), soit par mise en oeuvre d'un programme d'aménagement d'ensemble institué par l'article L 332.9 du Code de l'Urbanisme.

A terme, cette zone pourra être classée en zone UE.

Le secteur AUe1 correspond au site de Verdale.

Le secteur AUe2 correspond à l'extension d'Intermarché.

Article AUe 1 - Occupation et utilisation du sol interdites

- Les opérations d'habitat groupé et les lotissements d'habitations.
- Les nouveaux sièges d'exploitation agricole et les bâtiments agricoles.
- Le stationnement de plus de trois mois de caravanes isolées.
- Les habitations légères de loisirs et les terrains affectés à leur accueil.
- Les terrains de camping et de caravanage.
- Les parcs d'attractions ouverts au public.
- Les aires de jeux et de sport ouvertes au public.
- Les carrières.

Article AUe 2 - Occupation et utilisation du sol admises sous conditions

• Les constructions à usage d'habitation à condition qu'elles soient destinées au logement de personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance ou le gardiennage des établissements et des services autorisés dans la zone. Cette construction doit être attenante aux bâtiments de l'activité économique.

- Les installations classées compatibles avec le caractère de la zone et la proximité des zones urbaines, à condition que :
 - des dispositions particulières soient prises afin d'éviter toute gêne et tous risques pour le voisinage (nuisances, incendie, explosions, incommodité),
 - les nécessités de leur fonctionnement soient compatibles avec les infrastructures existantes, les autres équipements collectifs et d'une manière générale avec le caractère de la zone.
- les lotissements à usage d'activités économiques à condition que les travaux d'équipement internes nécessaires à l'opération soient pris en charge par les lotisseurs ou les aménageurs et à qui il pourra être demandé une participation pour la réalisation des équipements publics (cf. annexe du règlement).
- dans le secteur AUe2 les constructions et installations diverses à condition d'en vérifier, par une étude hydraulique préalable, la compatibilité avec l'état des lieux.

Article AUe 3 – Conditions de desserte et d'accès aux voies

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 le fonds voisin. Cet accès devra préserver la sécurité routière. A défaut, l'autorisation de construire pourra être refusée.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à préserver la sécurité routière ; à ce titre ils peuvent être limités.

Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche des véhicules de lutte contre l'incendie et d'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 nouvelles publiques ou privées en impasse de plus de 150 m sont interdites.

Les voies nouvelles publiques ou privées de plus de 30 m se terminant en impasse doivent être aménagées de telle façon qu'elles permettent aux véhicules de faire demi-tour.

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

Les nouveaux accès directs sur la R.D.938 peuvent être interdits ou soumis à la réalisation d'aménagements de sécurité.

Article AUe 4 – Conditions de desserte par les réseaux

§ 1 Eau potable

Le raccordement au réseau public d'eau potable est obligatoire pour toute construction le nécessitant ainsi que pour toute occupation ou utilisation du sol qui requiert une alimentation en eau potable.

§ 2 Assainissement

1/ Eaux usées

Le raccordement au réseau public est obligatoire lorsqu'il existe, ou dès la réalisation de celui-ci.

A défaut de réseau collectif, un dispositif d'assainissement individuel peut être admis (cf. annexe du règlement). Il doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit et à permettre le raccordement de la construction au réseau collectif quand celui-ci se réalise.

Les eaux industrielles seront dissociées des eaux domestiques afin d'être gérées de manière différenciée (collecte, traitement, rejet).

L'évacuation des eaux industrielles dans le réseau public d'assainissement doit être conforme aux règlements en vigueur (hygiène et salubrité publique).

L'évacuation des eaux non traitées dans les rivières, fossés, égouts ou caniveaux d'eaux pluviales est interdite.

2/ Eaux pluviales

A défaut de réseau public, l'aménagement ne doit jamais faire obstacle au libre écoulement des eaux. Le propriétaire doit réaliser les dispositifs rendus nécessaires par l'aménagement envisagé.

§ 3 Electricité

La création, l'extension des réseaux de distribution existants ainsi que les nouveaux raccordements seront réalisés en souterrain.

Article AUe 5 - Caractéristiques des terrains

Il n'est pas fixé de règle à l'article AUe 5.

Article AUe 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

• Les constructions doivent s'implanter :

- en retrait avec un minimum de 10 mètres de l'emprise de la R.D. 938,
- en retrait avec un minimum de 6 mètres de l'emprise des autres voies,
- nonobstant les dispositions ci-dessus, des implantations différentes pourront être autorisées pour assurer une cohérence architecturale dans les opérations de constructions groupées ou de lotissements.

• Ces dispositions ne s'appliquent pas pour l'implantation des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Article AUe 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions peuvent s'implanter :

- soit en limite de propriété lorsque la construction projetée est inférieure à 6 mètres de hauteur (la hauteur se mesure dans le respect de l'article 10),
- soit en retrait à une distance égale ou supérieure à 6 mètres.

Une règle d'implantation différente peut être admise dans les opérations groupées et les ensembles immobiliers, en raison de caractéristiques d'urbanisme ou d'harmonie architecturale.

• Ces dispositions ne s'appliquent pas pour l'implantation des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Article AUe 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Il n'est pas fixé de règle à l'article AUe 8.

Article AUe 9 - Emprise au sol

Le coefficient d'emprise au sol ne peut excéder 60 %.

Ces dispositions ne s'appliquent pas pour l'implantation des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Article AUe 10 - Hauteur des constructions

§ 1 - Rappel

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

§ 2 - Hauteur maximum

La hauteur des constructions doit être en harmonie avec les constructions avoisinantes, sans excéder 12 mètres. Toutefois cette règle ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif.

Article AUe 11 - Aspect extérieur

Rappel : article R 111-21 du Code de l'Urbanisme (annexe du règlement).

Les constructions devront s'adapter au tissu local existant (trame parcellaire et volumétrie des constructions voisines). Elles devront également s'accorder avec la topographie originelle du terrain de façon à limiter les terrassements extérieurs. Elles pourront s'inspirer de l'expression architecturale contemporaine s'intégrant naturellement à l'environnement existant.

A ce titre sont interdits :

- le blanc, le noir et les couleurs criardes pour le gros œuvre,
- l'emploi à nu, des matériaux fabriqués en vue d'être recouverts,
- l'usage de la tôle non prélaquée,
- les toitures monopente d'une construction de plus de 2,50 m de hauteur non adossée à un bâtiment existant,
- les clôtures de façade sur rue en murs pleins ou bahuts dont la hauteur est supérieure à 2,00 mètres.

Article AUe 12 - Stationnement

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

Les besoins en emplacements de stationnement sont précisés en annexe du règlement.

Article AUe 13 - Espaces libres – Plantations

Toute opération comprendra 10 % d'espaces verts.

Les aires de stationnement publiques ou privées liées ou non à une activité économique doivent être plantées à raison d'un arbre par 100 m² de stationnement.

Les plantations existantes notamment les haies, doivent être conservées ou remplacées par des plantations équivalentes.

Article AUe 14 - Coefficient d'occupation du sol

Il n'est pas fixé de C. O. S.

PLU approuvé le 18/04/2005 - opposable le 20 mai 2005

Révision simplifiée 1, 2 et 3 et modification 1 approuvées le 25/04/2008 – PLU opposable le 6 juin 2008