

CHAPITRE 2

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AUE

Article AUE 1 – Occupations et utilisations du sol interdites

Tout mode d'occupation ou d'utilisation autre que ceux énumérés à l'article 1AUE2.

Article AUE 2 – Occupations et utilisations du sol admises sous condition

Sont admis sous conditions :

- Les constructions à usage d'habitation dont la présence permanente est indispensable pour assurer le fonctionnement, la surveillance et la sécurité des établissements et à condition qu'elle soient intégrées dans le volume des constructions autorisées.
- Les affouillements et exhaussements du sol nécessaires à la réalisation des occupations et utilisations du sol autorisées.
- Dans le secteur AUEp : les installations photovoltaïques et les constructions liées à leur exploitation.

Article AUE 3 – Accès et voirie

3.1 Accès

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Ils ne devront présenter aucun risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou celle des personnes utilisant ces accès.

3.2 Voirie

Le permis de construire peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Article AUE 4 – Desserte par les réseaux

4.1. Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant une alimentation en eau potable doit être desservie par une conduite de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes.

4.2. Alimentation en eau industrielle

L'alimentation en eau industrielle par captage ou forage particulier susceptible de satisfaire, sans préjudice pour l'environnement, les besoins prévisibles, est permise mais doit être faite avec l'accord des services compétents et en respectant les législations existantes.

4.3. Assainissement

Eaux usées : En l'absence du réseau public, un réseau d'assainissement autonome devra être réalisé avec l'accord des services compétents. Les eaux usées industrielles ne doivent être rejetées directement au réseau public que si elles ne nécessitent pas de pré-épuration conformément aux dispositions législatives et réglementaires en vigueur, sinon un pré-traitement avant rejet devra être réalisé.

Eaux pluviales : En l'absence de réseau ou en cas de réseaux insuffisants, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Rappel : *Tout propriétaire doit établir des toits de manière que les eaux pluviales s'écoulent sur son terrain ou sur la voie publique ; il ne peut les faire verser sur le fonds de son voisin (article 681 du Code Civil).*

Article AUE 5 – Caractéristique des terrains

Il n'est pas fixé de règle.

Article AUE 6 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Rappel :

Les clôtures sont soumises à déclaration préalable.

Par dérogation à l'article R 123-10-1 du Code de l'Urbanisme, dans le cas de lotissements ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division parcellaire en propriété ou en jouissance, les constructions sont autorisées à condition d'appliquer les règles du présent article à chaque lot issu de la division parcellaire et non à l'ensemble du projet.

Les constructions liées aux activités autorisées dans la zone seront implantées à maximum 10 m de l'alignement des voies. Ce retrait pourra être réduit pour les locaux à usage de bureau, service, commerce, sans pour autant être inférieur à 3 mètres de l'alignement des voies.

Dans le secteur AUEp : le recul des installations et constructions autorisées par rapport aux voies sera au moins égal à 3m

Ces dispositions ne sont pas exigées pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement du service public, ni aux constructions à destination d'équipements collectifs.

Article AUE 7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Rappel :

Les clôtures sont soumises à déclaration préalable.

Par dérogation à l'article R 123-10-1 du Code de l'Urbanisme, dans le cas de lotissements ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division parcellaire en propriété ou en jouissance, les constructions sont autorisées à condition d'appliquer les règles du présent article à chaque lot issu de la division parcellaire et non à l'ensemble du projet.

Les constructions ou installations à usage d'activités doivent être implantées à une distance des limites séparatives au moins égale à leur demi-hauteur et jamais inférieure à 6 mètres.

Les constructions dont la hauteur est supérieure à 10 mètres doivent être implantées, par rapport aux limites des zones habitées, à une distance égale à leur hauteur.

Pour les locaux à usage de gardiennage, bureau, service, commerce, et à défaut d'être implantées en limite séparative, la distance horizontale de tout point du bâtiment à édifier au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la différence de niveau entre ces deux points, avec un minimum de 3 mètres.

Dans le secteur AUEp : la distance des installations et constructions autorisées des limites séparatives, sera au moins égale à 3 m

Ces dispositions ne sont pas exigées pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement du service public, ni aux constructions à destination d'équipements collectifs.

Article AUE 8 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Les bâtiments seront implantés de telle manière que la distance de tout point d'un bâtiment au point le plus proche d'un autre bâtiment soit au moins égale à la hauteur du bâtiment le plus élevé, cette distance ne pouvant être inférieure à 5 mètres.

La distance entre deux bâtiments devra respecter les accès des véhicules incendie prévus pour chaque établissement.

Dans le secteur AUEp : non réglementé

Ces dispositions ne sont pas exigées pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement du service public, ni aux constructions à destination d'équipements collectifs.

Article AUE 9 – Emprise au sol

L'emprise au sol des constructions de toute nature ne peut excéder 50% de la superficie des terrains.

Dans le secteur AUEp : l'emprise au sol n'est pas réglementée

Article AUE 10 – Hauteur maximale des constructions

La hauteur maximale à l'acrotère des bâtiments est limitée à 15 mètres. Des hauteurs supérieures motivées par des contraintes techniques ou fonctionnelles pourront être autorisées.

Pourront dépasser cette hauteur pour des raisons techniques ou fonctionnelles dans la mesure où le dépassement ne porte pas atteinte au cadre bâti et aux paysages, les ouvrages publics et les constructions d'équipements d'intérêt général.

Ces dispositions ne sont pas exigées pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement du service public, ni aux constructions à destination d'équipements collectifs.

Article AUE 11 – Aspect extérieur

L'utilisation des énergies renouvelables pour l'approvisionnement énergétique des constructions en fonction des caractéristiques de ces constructions pourront faire l'objet de dérogation aux dispositions de cet article, sous réserve de ne pas 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.

Les projets d'architecture innovante de qualité, notamment dans la mesure où ceux-ci découlent d'une démarche cohérente s'inscrivant dans le cadre du développement durable pourront faire l'objet de dérogation aux dispositions de cet article.

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume et une unité d'aspect et de matériaux permettant une bonne intégration dans le paysage. 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, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages 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.

Sont interdits :

- les constructions de quelque importance que ce soit, édifiées en matériaux présentant un caractère précaire,
- les imitations de matériaux tels que fausses briques, faux pans de bois, les matériaux bruts destinés à être enduits et non revêtus (parpaings bruts, briques creuses, briques plâtrières),
- tout pastiche d'architecture étrangère à la région.

11.1. Les murs

Les teintes des matériaux doivent s'harmoniser entre elles et avec le paysage environnant, bâti ou non.

Les murs doivent présenter une unité d'aspect et de couleur sur toute la hauteur apparente.

Sont interdits le blanc pur et les surfaces réfléchissantes

11.2. Dépôts et installations diverses

Les citernes à gaz liquéfié ou mazout, dépôts de matériaux ou résidus, ainsi que les installations similaires doivent être placés dans des lieux peu visibles des voies publiques ou masqués par un rideau végétal.

Article AUE 12 – Obligation des réaliser des places de stationnement

Sur chaque parcelle, il doit être aménagé des aires suffisantes pour assurer le stationnement et l'évolution des véhicules de livraison et de service, ainsi que ceux du personnel.

- Pour les constructions à usage de bureaux et d'activités tertiaires : Une place de stationnement par 25 m² de surface de plancher de bureau hors-oeuvre construite, cette norme pouvant être modifiée soit en fonction du nombre de visiteurs envisageable soit en fonction de l'effectif réel de l'établissement.
- Pour les constructions à usage de commerce : Une surface de parking au moins égale à 60% de la surface de plancher hors-oeuvre de l'établissement, dès que celui-ci présente une surface de vente au moins égale à 100 m².
- Pour les établissements industriels, artisanaux et les activités diverses : Une place de stationnement par 80 m² de surface hors-oeuvre de la construction. Toutefois, le nombre d'emplacements pour le stationnement des véhicules peut être réduit, sans être inférieur à une place pour 200 m² de la surface hors-oeuvre, si la densité d'occupation des locaux industriels à construire doit être inférieure à un emploi par 25 m². En outre, si une surface de vente est annexée à l'établissement, il devra être prévu une surface de stationnement au moins égale au double de la surface de vente considérée, cette norme pouvant être réduite avec l'accord des services compétents s'il est admis que la nature de l'établissement n'est pas susceptible d'induire un nombre important de visiteurs.

A ces espaces à aménager pour le stationnement des véhicules de transport des personnes, il faut ajouter les espaces nécessaires au stationnement des camions et divers véhicules utilitaires.

Article AUE 13 – Espaces libres et plantations – Espaces Boisés Classés.

La surface des espaces verts et plantés ne peut être inférieure à 5 % de la surface totale de la parcelle.

Il est imposé la création de rideaux d'arbres, d'écran de verdure et le cas échéant, de levées de terre dans les espaces libres intérieurs pour les bâtiments ou installations qui, par leur bruit, leurs odeurs, leurs émanations ou leur aspect, seraient de nature à nuire au voisinage.

Les parcs de stationnement, qu'ils soient publics ou privés, doivent être plantés.

Les plantations d'arbres et d'arbustes seront composées d'essences locales non résineuses.

Dans le secteur AUEp : non réglementé

Article AUE 14 - Coefficient d'occupation du sol (C.O.S.)

Il n'est pas fixé de règle.