

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AUF

Espace pour recevoir des activités, spécialement à urbaniser, non suffisamment équipée: destinée à l'accueil d'activités, urbanisable sous réserve de la réalisation des équipements.

S'agissant d'une zone d'urbanisation future, dans le domaine privé, les voiries, les réseaux et tous les ouvrages techniques nécessaires à la viabilisation complète de la zone ou de la partie de zone sont à la charge du constructeur du ou des aménageurs. Chaque opération devra faire l'étude d'une intégration dans l'ensemble de la zone, afin de démontrer que son implantation ne bloque pas l'évolution cohérente de la dite zone, cette étude devra bien spécifier les équipements réalisés et la faculté pour le restant de la zone d'être, aisément, raccordé aux divers équipements.

SECTION 01 NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE AUF 01 OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL INTERDITES

Les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article AUF 2 sont interdites, en particulier :

- 01-01 Les constructions et occupations du sol à usage agricole,
- 1-2 Les parcs d'attraction, les équipements sportifs et de loisirs.
- 1-3 Les dépôts de débris, les affouillements et exhaussements des sols prévus à l'article R-442-2 du Code de l'Urbanisme, autres que ceux nécessaires à la constitution de l'assiette des constructions autorisées.
- 1-4 les terrains de camping et de caravanes.
- 01-05 Le stationnement des caravanes isolées
- 01-06 Les carrières

ARTICLE AUF 02 OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL SOUMISES A CONDITION PARTICULIERE

Sont soumises à conditions particulières toutes constructions ou toutes confortations de bâtiments non liées aux activités économiques.

- 02-01 Toutes les occupations et utilisations autorisées à condition qu'elles s'inscrivent dans un aménagement cohérent du secteur concerné. Une notice justificative de la compatibilité de l'opération avec l'aménagement de l'ensemble de la zone devra être établie avant toute demande d'autorisation.
- 2-5 Les affouillements et exhaussements de sol sous conditions qu'ils soient directement nécessaires à la réalisation et au fonctionnement des activités autorisées.
- 2-6 Les constructions à usage d'habitation à condition qu'elles soient destinées soit au logement des personnes dont la présence permanente, dans la zone, est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance ou le gardiennage des établissements autorisés. Dans la mesure du possible, les locaux à usage d'habitation seront intégrés dans le volume aux établissements d'activités auxquels ils sont liés, et, ne pourront être vendus séparément du local d'activités.
- 2-7 Les dépôts et stockage de matériaux finis, dans la mesure où ils présentent un rangement ordonné.
- 02-08 La reconstruction à l'identique des bâtiments sinistrés.
- 2-9 Les constructions d'activités à usage commercial limitées à une surface de plancher de 3 000, 00 m².
- 2-10 Les constructions ou ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics dès lors qu'ils ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel ils sont implantées et qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

SECTION 02 NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE AUF 03 ACCES ET VOIRIE

- 3-1 Voirie Les terrains doivent être desservis par une voie publique ou privée permettant l'accès des véhicules de secours. Les voies nouvelles doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie. Leurs dimensions, formes et caractéristiques techniques doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir et permettre le croisement des véhicules lourds. Les voiries structurantes auront une emprise maximale de 20 mètres. Des espaces dédiés au stationnement pourront être aménagés ponctuellement. Les voiries secondaires auront une emprise maximale de 15 mètres. Des espaces dédiés au stationnement pourront être aménagés ponctuellement.
- 3-2 Accès Pour qu'un terrain enclavé soit constructible, son propriétaire doit produire une servitude de passage (largeur 2,80 m) suffisante et instituée par un acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil. Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit. Un seul accès sera autorisé pour desservir à la fois le bâtiment d'activité et le logement.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

- la visibilité soit assurée sur une distance de l'ordre de 50 m de part et d'autre de l'axe des accès.

- les véhicules puissent entrer et sortir des établissements sans avoir à effectuer de manœuvres dangereuses sur la voie.

Les garages et portails doivent être placés de façon que, si un véhicule doit stationner avant de pénétrer dans le garage ou franchir le portail, il puisse le faire en dehors de la chaussée. Les accès doivent respecter les conditions générales (DG 07) énoncées ci-dessus.

ARTICLE AUF 04 DESSERTE PAR LES RESEAUX

- 04-01 Eau potable Le raccordement au réseau d'eau potable sera conforme aux prescriptions contenues dans l'article DG 08-02
- 04-02 Assainissement Le traitement des eaux usées et pluviales sera effectué selon :
- © Les prescriptions du Règlement du Service de l'Assainissement Collectif, annexé au présent règlement du PLU.
 - © Les règles émises du DG 08-03 au DG 08-05 (raccordement - débit de fuites du SAGE - regards de conformité)
- 04-03 Courants Electriques et Courants Faibles Dans la mesure du possible, les nouveaux réseaux de desserte des divers courants électriques (EDF...) ou des courants faibles (France Télécom ou autres, liaisons informatiques.....) seront créés dans un réseau enterré.

ARTICLE AUF 05 CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Pas de réglementation particulière.

ARTICLE AUF 06 IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES EMPRISES PUBLIQUES..

Les constructions nouvelles doivent s'implanter à une distance minimum de 8 mètres comptée à partir de l'alignement ou, si elle existe, de la marge de recul portée aux plans. Des reculs supplémentaires peuvent être imposés :

▫ en cas de construction de bâtiments destinés à abriter des activités créant des risques ou des nuisances exceptionnelles.

▫ lorsque le terrain est situé à l'angle de deux voies, pour dégager la visibilité dans les carrefours.

Les constructions devront, aussi, respecter les conditions d'implantation énoncées dans l'article des dispositions générales (DG XX) page YY du règlement.

Le recul minimum de 8 mètres pourra être réduit dans le cas de constructions annexes (poste de garde, équipements techniques liés à la sécurité ...).

ARTICLE AUF 07 IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES.

- 7-1 Les constructions doivent s'implanter à une distance des limites séparatives au moins égale à la moitié de leur hauteur, sans être inférieur à 5 mètres. (distance horizontale de tout point d'un bâtiment au point le plus proche de la limite séparative)
Cette disposition peut ne pas être appliquée lorsque des mesures indispensables sont prises pour éviter la propagation des incendies (notamment murs coupe- feu) pour des bâtiments réalisés, en mitoyen ou en limites de propriété.
- 7-2 Les projets de constructions nouvelles doivent tenir compte de l'implantation et de l'orientation des constructions voisines, afin de s'intégrer d'une manière ordonnée aux volumes existants.

ARTICLE AUF 08 IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE.

Les constructions doivent être implantées de manière à respecter l'ensoleillement des constructions voisines.

ARTICLE AUF 09 EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE AUF 10 HAUTEUR

- 10-1 La hauteur des constructions est mesurée à partir du point bas du terrain naturel (sur la parcelle considérée et avant la réalisation des constructions) jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures compris. Toutes les constructions doivent satisfaire à deux ensembles de règles : l'une se rapportant à la hauteur absolue, l'autre à la hauteur relative.
- 10-2 Le long des voiries publiques, la hauteur des constructions est limitée par un gabarit de hauteur applicable comme indiqué sur le schéma ci-dessous.
Hauteur du bâtiment : $h = L + l$.
- 10-3 La hauteur de toute construction ne doit pas excéder 40 mètres.
- 10-4 La hauteur maximum des constructions, à usage d'habitation, depuis les niveaux du terrain naturel est fixée à 9 mètres.
- 10-5 Cas particuliers : ces dispositions concernant la hauteur maximum ne s'appliquent pas aux équipements publics et aux ouvrages de transport d'énergie électrique ou téléphonique.

ARTICLE AUF 11 ASPECT EXTERIEUR

Si la construction par son implantation, son volume, son aspect général ou certains détails de ses façades est de nature à porter atteinte à l'environnement bâti, le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de certaines prescriptions particulières. Les constructions, quelle que soit leur destination, et les terrains, même s'ils sont utilisés pour des dépôts de matériaux, matériels ou véhicules, doivent être aménagés et entretenus de telle sorte que la propreté et l'aspect de la zone ne s'en trouvent pas altérés.

11-1 Dispositions générales

Les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrage à édifier ou à modifier, ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants.
L'insertion des bâtiments dans le paysage sera analysée avec l'aménageur de la zone et ses conseils (architecte et paysagiste).
Les façades vues de loin, feront l'objet d'un traitement particulièrement soigné.
Cette disposition s'applique notamment aux façades le long des déviations des RD498 et RD8, et des voiries structurantes.
Les matériaux tels que le bois, les surfaces métalliques et le béton seront à privilégier. Ils seront de bonne qualité et offriront une bonne tenue au temps.
L'emploi de matériaux bruts est autorisé à condition que leur mise en œuvre concoure à la qualité architecturale du projet et ne soit pas de nature à compromettre son insertion dans le site. De surcroît, les enduits doivent présenter un aspect lisse.
En règle générale, les volumes construits devront répondre à une expression unitaire et être construits dans une gamme de couleurs à dominante de teinte d'ombre et rappelant les couleurs présentes dans le paysage. L'emploi de couleurs vives est proscrit ainsi que le blanc cru sur de grandes surfaces.
Chaque permis de construire devra faire l'objet d'une maquette de coloration à soumettre pour avis à l'aménageur et à ses conseils.

11-2 Volumétrie

Le traitement des arrêtes hautes de bâtiments (bandeaux, acrotères, retraits, auvents etc.) devra être particulièrement soigné.

Les volumes devront être simples et cohérents entre eux.

Les transformateurs et installations techniques seront :

- ~ soit intégrés au volume des bâtiments ;
- ~ soit enterrés ;
- ~ soit intégrés au paysage par modelage de terrain.

Les coffrets et les boîtes aux lettres seront intégrés dans les ensembles d'entrée.

Les façades sur voies publiques devront comporter des ouvertures.

11-3 Enseignes

▫ Les enseignes ne pourront être positionnées que sur les façades des bâtiments ou sur le portail. Les lettres peintes ou posées en applique auront une hauteur de 5 mètres, au maximum.

▫ Elles devront s'intégrer à l'architecture générale des bâtiments et utiliser des matériaux de bonne qualité.

11-4 Mise en valeur lumineuse des bâtiments

▫ La mise en valeur lumineuse des bâtiments se fera grâce à un éclairage appliqué selon le principe de contre-plongée (de bas en haut) et sera traité par des éléments conformes à l'image du secteur dans une gamme de produits homogènes.

11-5 Toitures

La toiture sera traitée comme une entité propre, cohérente avec les façades. Les toitures - terrasses ou les toitures à faible pente seront privilégiées.

Les éléments techniques (machineries, extracteurs, cheminées ...) seront intégrés à l'architecture générale de la toiture (5ème façade), en vue de la définition d'une silhouette des constructions.

Les matériaux utilisés pour les toitures devront être de grande qualité et présenter un aspect homogène avec les façades.

L'utilisation de tuiles en terre cuite est proscrite.

Les matériaux de toiture de ton vif sont exclus

11-05 Clôtures

▫ Les clôtures sont facultatives

▫ L'aspect des clôtures devra être précisé dans le dossier de permis de construire ou fera l'objet d'une déclaration de travaux ultérieure.

▫ Elles seront positionnées en limite de parcelles, adossées systématiquement à une composition végétale suivant les prescriptions indiquées à l'article AUf 13 et obligatoirement de couleur verte. Un treillis soudé d'une hauteur maximum de 2 mètres

▫ Les coffrets extérieurs destinés au branchement et au comptage des divers fluides, devront être intégrés aux clôtures ou aux murs de façades et non pas disposés en applique ou isolément.

▫ La hauteur des clôtures, tant sur le domaine public qu'en limites séparatives, est limitée à 2,50 mètres maximums.

▫ La hauteur des clôtures en limite avec le domaine public est mesurée à partir du niveau de la voie

▫ La hauteur des clôtures situées sur limites séparatives est mesurée à partir du terrain naturel.

▫ Les murs maçonnés devront être utilisés uniquement pour encadrer le portail d'entrée et seront limités à une hauteur maximale de 2 mètres.

▫ Les clôtures en façade sur le domaine public et construites avec des matériaux destinés à être enduits devront être recouvertes d'un enduit sur les 2 faces.

ARTICLE AUf 12 STATIONNEMENT

12-1 Quelle que soit la destination des bâtiments, la capacité de stationnement devra répondre aux besoins à satisfaire et les places de stationnement devront obligatoirement être prévues en dehors du domaine public.

- 12-2 Les aires de stationnement seront de préférence en sol stabilisé ou engazonnées, afin de limiter l'imperméabilisation des terrains. Il sera planté un arbre de haute tige pour 4 places de stationnement et il y aura au maximum 12 places de stationnement d'un seul tenant.

Il est pour cela exigé :

Pour les constructions à usage de bureaux :

- ≈ 1 place de stationnement minimum par tranche de 20 m² de surface de plancher, plus un nombre de places de stationnement suffisant pour les véhicules des visiteurs.

Pour les autres constructions :

- ≈ Un nombre de places de stationnement suffisant pour les véhicules de livraison, du personnel et des visiteurs.

ARTICLE AUF 13 ESPACES LIBRES, PLANTATIONS

Les surfaces libres de toute construction ainsi que les aires de stationnement doivent être aménagées et entretenues. Les aires de stationnement ainsi que toutes les aires de stockage ou de dépôt devront faire l'objet d'un aménagement paysager adapté. Ces espaces devront également être entretenus. En limite de zone, des plantations d'arbres de haute tige devront être réalisées.

- 13-1 Les surfaces libres de toute construction, autres que les bandes de roulement, les aires de stationnement et de stockage, seront obligatoirement engazonnées et entretenues.

- 13-2 Les plantations seront faites avec des essences adaptées au sol du site et existant déjà, selon la liste ci-dessous annexée. Les végétaux seront choisis pour avoir, à plein développement, une hauteur à pleine expansion inférieure à 25 mètres.

- 13-3 Plantations sur limites *En limite entre les lots et les voiries structurantes (hors déviations de la RD498 et de la RD8) :*

© Sur les espaces destinés à entrer dans le domaine public :

L'aménageur réalisera l'aménagement paysager le long de la voirie publique. Cet aménagement comportera la plantation d'arbres d'alignement de part et d'autre de la voie et la végétalisation des accotements et des noues.

© Dans les parcelles privées :

≈ Dans le cas de parcelles closes, la clôture devra obligatoirement être doublée d'arbustes et/ou de couvre-sol et une bande de 5 mètres contiguë au domaine public sera engazonnée ou plantée de couvre-sol. Ces aménagements seront à la charge du constructeur.

≈ En l'absence de clôture, le constructeur devra obligatoirement prendre à sa charge la plantation d'arbres et buissons à raison de 1 unité minimum pour 70 m² sur une bande engazonnée ou plantée de couvre-sol d'une largeur de 5 mètres et contiguë au domaine public.

- 13-4 En limite de lots sur voirie secondaires :

© Sur les espaces destinés à entrer dans le domaine public :

L'aménageur réalisera l'aménagement paysager le long de la voirie publique. Cet aménagement comportera la plantation d'arbres d'alignement de part et d'autre de la voie et la végétalisation des accotements et des noues.

© Dans les parcelles privées :

≈ Dans le cas de parcelles closes, la clôture devra obligatoirement être doublée d'arbustes et/ou de couvre-sol et une bande de 5 mètres contiguë au domaine public sera engazonnée ou plantée de couvre-sol. Ces aménagements seront à la charge du constructeur.

≈ En l'absence de clôture, le constructeur devra obligatoirement prendre à sa charge la plantation d'arbres et buissons à raison de 1 unité minimum pour 70 m² sur une bande engazonnée ou plantée de couvre-sol d'une largeur de 5 mètres et contiguë au domaine public.

- 13-5 En limite entre la zone et les zones d'habitations :

© Sur les espaces destinés à entrer dans le domaine public :

≈ L'aménageur réalisera un espace vert de 16 m de large qui comprendra un merlon végétalisé large de 12 mètres environ et des espaces enherbés larges de 4 mètres environ.

© Dans les parcelles privées :

≈ Le constructeur prendra à sa charge l'engazonnement d'une bande de 4 mètres minimum.

13-6 En limite latérale et limite de fond de parcelle :
© des haies mixtes d'arbustes et d'arbres de haute tige habilleront toutes les limites séparatives à raison de 1 arbre haute tige ou baliveau minimum pour 10 mètres linéaires. Chaque constructeur est tenu de planter la limite de fond de sa parcelle et au moins une des deux limites séparatives latérales.

13-7 Plantations des espaces de stationnement et espaces libres

- Les espaces de stationnement devront être plantés à raison de 1 arbre à haute tige minimum pour 100 m² de stationnement. (Suivant la liste en annexe)
- Les aires de stockage devront être plantées globalement ou ponctuellement de haies mixtes. (Suivant la liste en annexe)
- Les espaces libres autres que les stationnements et les aires de stockage seront engazonnés ou plantés de couvre-sol.

SECTION 03 POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE AUF 14 SURFACE HORS OEUVRE NETTE MAXIMUM AUTORISEE

Pas de réglementation particulière.