

DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE AUe

CARACTÈRE ET VOCATION DE LA ZONE*

C'est la zone non entièrement équipée, destinée à recevoir les extensions futures de l'urbanisation à vocation économique.

Cette zone à urbaniser est destinée à l'accueil d'activités industrielles, logistiques, commerciales, artisanales, de services ou de bureaux.

L'urbanisation doit s'y effectuer sous forme d'opérations de lotissement, ensembles de constructions groupées ou de zone d'aménagement concerté.

Une partie de la zone AUe est constituée par la Z.A.C. des Granges dont le plan est annexé au P.L.U., riveraine de la déviation de la RD 438 et de la RD 834.

En application du 4° alinéa de l'article L 111-1-4 du Code de l'Urbanisme, en considération des conclusions de l'étude « diagnostics et pistes d'action pour les zones NA de Champeaux, les zones d'activités du Bois du Cours et des Granges » réalisée en mars 1999, annexée au P.L.U., les marges de recul des constructions par rapport aux déviations et aux routes à grande circulation prescrites au premier alinéa du même article, sont réduites comme il est indiqué à l'article AUe 6. »



* article modifié par délibération du Conseil Municipal du 7 avril 2011

* Modification approuvée par délibération du Conseil Municipal du 25 juin 2012 – Pour le Maire, l'Adjoint délégué, Dominique BETOURNE

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

ARTICLE AUE 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL INTERDITES

- L'implantation des constructions à usage d'habitation sauf celles qui sont admises sous conditions à l'article 2 ;
- L'implantation et l'extension des constructions à usage agricole ;
- L'ouverture de carrières ;
- Les dépôts et décharges non liés à une activité autorisée ;
- Les terrains de camping ou de caravanage ainsi que ceux affectés à l'implantation d'habitations légères de loisir ;
- Le stationnement des caravanes à usage de résidence principale ou d'annexe à l'habitation.

ARTICLE AUE 2 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

Toute utilisation du sol est autorisée, sous réserve des interdictions définies à l'article 1 et des conditions énoncées ci-dessous.

- Les occupations et utilisations du sol prévues sont admises sous réserve que :
 - * elles ne compromettent pas ou ne rendent pas plus onéreux par leur situation ou leur configuration l'aménagement du reste de la zone ;
 - * les réseaux soient étudiés en tenant compte de la desserte totale de la zone d'urbanisation future, y compris du point de vue de la gestion des eaux pluviales.
- L'implantation ou l'extension des constructions et utilisations du sol, à usage industriel, d'entrepôts, hôtelier, de commerce ou d'artisanat, de bureau ou de service, de stationnement, dans la mesure où elles sont jugées compatibles avec le voisinage du point de vue de l'environnement et des nuisances pouvant être générées lors de leur exploitation.
- Les constructions à usage d'habitation et leurs annexes, destinées au logement des personnes dont la présence permanente est indispensable sur le site, pour assurer la direction, la sécurité, l'entretien ou la surveillance des établissements autorisés.
- les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, dans la mesure où toutes dispositions sont prises pour prévenir les dangers ou inconvénients résultant de leur implantation en zone à vocation économique.
- L'adaptation ou la réfection des constructions existantes, sous réserve qu'elles n'aient pas pour effet d'aggraver les contraintes, nuisances ou dangers pour le voisinage résultant de leur présence en zone d'activités.
- Les constructions et installations nécessaires à l'implantation des différents réseaux de distribution (eau potable, électricité, gaz, téléphone, télédiffusion, assainissement, etc.), sous réserve qu'elles soient conformes aux règles du secteur. En cas de contraintes techniques spécifiques, certaines prescriptions édictées dans les articles 3 à 14 du présent règlement de la zone peuvent toutefois ne pas leur être imposées.

*
* *
*

PROTECTION – RISQUES ET NUISANCES

Archéologie

Cette zone est susceptible de contenir des vestiges archéologiques. Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions sont de nature, par leur localisation, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.

Nuisances sonores des infrastructures terrestres

Dans le couloir de présomption de nuisances sonores repéré à l'annexe « secteur d'exposition aux nuisances de bruit des infrastructures terrestres », les constructions doivent respecter les normes d'isolation acoustique conformes à la réglementation en vigueur.

Risque d'inondation pluviale

Pour maîtriser ou réduire l'impact des eaux pluviales dans le milieu naturel, les projets de construction doivent mettre en œuvre des mesures pour écrêter les volumes d'eaux pluviales rejetés et permettre leur résorption à l'intérieur de la propriété, suivant les prescriptions de la collectivité.

Il est nécessaire de prévoir des installations pour assurer la collecte, le stockage éventuel et, en tant que de besoins, le traitement des eaux pluviales et de ruissellement lorsque la pollution qu'elles apportent au milieu aquatique risque de nuire gravement à l'efficacité des dispositifs d'assainissement.

Marnières et Carrières

Marnière dont la présence est certaine

Dans les secteurs de protection autour des cavités souterraines avérées, repérés au document graphique du règlement par une trame, toute construction nouvelle sera interdite en application de l'article R.111.1.2 du Code de l'Urbanisme tant que la présence du risque ne sera pas écartée.

Cette prescription ne concerne pas les projets d'extensions mesurées et les annexes.

Présomption de cavités souterraines

Dans les secteurs où la présence de cavités souterraines est suspectée et indiquée au plan de recensement des indices de ces cavités, il est rappelé que le pétitionnaire devra s'assurer que le terrain pourra supporter sans dommage les constructions et installations projetées.

Petit patrimoine

Les éléments ou parties d'éléments bâtis ou naturels, recensés au titre de l'article L.123.1 §7 du Code de l'Urbanisme, repérés au document graphique du règlement et à l'annexe « Inventaire du petit patrimoine », ne peuvent être transformés ou détruits sans autorisation (régime de la déclaration préalable).

SECTION II : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE AUE 3 : ACCÈS ET VOIRIE

- **Accès**

Pour être constructible, un terrain doit être accessible par une voie carrossable publique ou privée en bon état de viabilité, présentant des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile dans les conditions de l'article R.111.5 du Code de l'Urbanisme.

Tout terrain enclavé est inconstructible sauf si son propriétaire obtient un passage aménagé sur des fonds voisins, dans les conditions définies par l'article 682 du Code Civil.

Aucun nouvel accès direct n'est autorisé vers la RD 438 et la RD 834.

- **Voirie**

Les dimensions, formes et caractéristiques des voies publiques ou privées existantes ou à créer doivent être adaptées aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les voies en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent y faire demi-tour, dès lors que l'importance du secteur ainsi desservi le justifie.

ARTICLE AUE 4 : DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

- **Eau potable**

- L'alimentation en eau potable doit être assurée par le réseau public. Chaque construction doit disposer d'un branchement particulier et de compteurs individuels pour les logements autorisés.

- **Assainissement**

- Toute construction ou installation, compte-tenu de sa fonction, doit être raccordée aux réseaux d'assainissement collectif.
- L'assainissement interne est de type séparatif.

Eaux usées

- Pour tout déversement d'eaux usées dans le réseau collectif, le raccordement doit faire l'objet d'une demande préalable auprès de la collectivité à laquelle appartiennent les ouvrages.
- En cas d'impossibilité technique de raccordement, d'insuffisance ou d'absence de réseau public d'assainissement, toutes les eaux usées doivent être dirigées vers des dispositifs de traitement non collectifs conformes aux prescriptions en vigueur sur la commune.
- Ces dispositifs doivent être conçus de telle sorte qu'ils puissent être raccordés ultérieurement au réseau public si sa mise en place est prévue par le zonage d'assainissement.
- Les eaux de lavage, des aires de lavage de véhicule et de matériel industriel, doivent être évacuées vers le réseau d'eaux usées après passage dans un déboureur-déshuileur.

Eaux pluviales.

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (article 640 et 641 du Code Civil) et garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur. Le rejet de ces eaux en rivière doit faire l'objet de l'autorisation des services compétents.

Pour tout projet de construction :

- Le raccordement au réseau collectif n'est pas obligatoire, l'infiltration des eaux à la parcelle ou leur réutilisation est recommandée.
 - 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. Le débit de fuite des ouvrages de régulation est limité à 2 l/s/hectare imperméabilisé pour une pluie d'occurrence vingtennale.
 - Les eaux issues des parkings de surface de plus de 5 places doivent subir un traitement de débouillage-déshuilage avant rejet.
 - Les aires de lavage des véhicules et de matériel industriel doivent être couvertes afin que les eaux de toiture non polluées soient dirigées vers le réseau d'eaux pluviales.
- **Distribution électrique**
 - Les réseaux électriques sur le terrain doivent être enterrés.

ARTICLE AUE 5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

Sauf raccordement au réseau collectif, pour application des dispositions de l'article R-123-9 §5 du code de l'urbanisme, la superficie des parcelles doit être suffisante pour permettre la réalisation d'un dispositif d'assainissement non collectif réglementaire adapté au nombre d'équivalent-habitant développé par le projet.

ARTICLE AUE 6 : IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES*

- Les constructions doivent être implantées en retrait avec une marge de recul au moins égale à :
 - 20 mètres par rapport à la limite de propriété de la déviation de la RD 438 et de la RD 834
 - 6 mètres de l'alignement des autres voies publiques (ou de la limite d'emprise des voies privées ouvertes à la circulation publique).
- Les postes de distribution de carburant, postes de garde, dispositifs de contrôle d'accès et assimilés peuvent être autorisés dans la marge de recul.
- Les aménagements de voirie, les parkings paysagés et plantés peuvent être autorisés dans la marge de recul.

* article modifié par délibération du Conseil Municipal du 7 avril 2011

ARTICLE AUE 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES*

Les constructions doivent être implantées en retrait des limites séparatives.

La marge de recul doit être égale :

1°/ à la hauteur du bâtiment avec un minimum de 8 mètres lorsque la surface du terrain d'assiette de la construction est supérieure à 3 000 m² ;

2°/ à la moitié de la hauteur du bâtiment avec un minimum de 5 mètres lorsque la surface du terrain d'assiette de la construction est inférieure ou égale à 3 000 m². »

ARTICLE AUE 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Il n'est fixé aucune prescription pour l'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété, dans la zone.

ARTICLE AUE 9 : EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol maximale des constructions est fixée à 40 % de la surface du terrain.

ARTICLE AUE 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

- La hauteur totale ne doit pas excéder 12 mètres.
- Les installations dont la hauteur est imposée par destination : antennes, pylônes, silo adapté au tri gravitaire... ne sont pas soumises à ces dispositions.

ARTICLE AUE 11 : ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS

Les constructions nouvelles, comme les extensions de bâtiments existants doivent présenter une harmonie d'aspect, de volume et de couleur d'ensemble.

Les superstructures, les plantations et les parties de terrain libre de chaque parcelle doivent être aménagées de telle sorte qu'elles constituent une composition d'ensemble.

• Les toitures

- Les toitures dont l'inclinaison sur l'horizontale est inférieure à 10° sont dissimulées par un acrotère horizontal et de préférence équipées pour la production d'énergie solaire ou photovoltaïque.
- Les pentes supérieures à 10° sont autorisées à condition qu'elles constituent des éléments d'animation architecturale.

• Les matériaux de façade

- Les matériaux des façades sont soit le bardage métallique, soit le béton architectonique, soit le verre et les matériaux verriers. Est interdit l'emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts (briques creuses, parpaings, etc.).
- Les façades secondaires doivent être traitées en harmonie avec la façade principale de la construction.

* article modifié par délibération du Conseil Municipal du 7 avril 2011

- **Les annexes techniques**

- Les éléments des dispositifs de production d'énergie alternative (éolien, solaire, photovoltaïque,...) sont autorisés en façade, en toiture ou sur le terrain d'emprise de la construction, à condition qu'ils soient intégrés à la construction par tous les moyens adaptés de manière à en réduire l'impact dans les paysages naturels et urbains de la zone.
- Les annexes ou ajouts techniques doivent être traités en harmonie architecturale avec le bâtiment principal. En cas d'impossibilité technique, ils sont dissimulés par un écran végétal de la vue depuis les voies publiques.
- Les postes électriques HTA/BT privés doivent être posés en limite de propriété. Si le bâtiment est implanté en limite de propriété, ils sont intégrés ou accolés au bâtiment. La hauteur hors sol des postes préfabriqués ne doit pas excéder 2,50 mètres.
- Les citernes à eau, à gaz ou à mazout ainsi que les installations similaires doivent impérativement être enterrées ou dissimulées par des écrans végétaux.

- **Télécoms – Distribution radiodiffusion – Télévision– Multimédia :**

- Les réseaux téléphoniques sur le terrain doivent être enterrés.

- **Les aires de stockage ou de manœuvre doivent être dissimulées par des écrans végétaux de la vue depuis les voies publiques.**

- **Les clôtures, le cas échéant, sont simples et traitées en harmonie avec le bâtiment principal.**

- Sauf impératifs de sécurité avérés, elles sont constituées d'un grillage à maille soudée de couleur sombre obligatoirement doublé d'une haie.
- Les clôtures du type plaques / poteaux béton sont interdites.
- La hauteur maximale des clôtures est fixée à 2,50 mètres

ARTICLE AUE 12 : STATIONNEMENT

Afin d'assurer, en dehors des voies publiques ou privées, le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations, il est exigé :

Nature de la construction	Nombre de places requises*
1. Constructions à usage d'habitation	
	2 places / logement autorisé
2. Hébergement hôtelier	
	1 place / chambre
3. Activités	
Bureaux	1 place par tranche de 50 m ² de <i>surface de plancher</i> *
Commerces, services, restaurants, professions libérales	1 place par tranche de 50 m ² de <i>surface de plancher</i> *
Artisanat	1 place par tranche de 150 m ² de <i>surface de plancher</i> *
Industrie	1 place par tranche de 150 m ² de <i>surface de plancher</i> *
Entrepôts, archives, stockage	1 place par tranche de 250 m ² de <i>surface de plancher</i> *
4. Constructions et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif	
Bâtiments d'administration publique	1 place par tranche de 40 m ² de <i>surface de plancher</i> *
Etablissements festif, culturel, culturel ou sportif (salle des fêtes, de congrès, de réunions, de spectacles, de sport...)	1 place par tranche de 40 m ² de <i>surface de plancher</i> *
Etablissement d'enseignement (de formation...)	4 places par tranche de 50 m ² de <i>surface de plancher</i> *

* Toute tranche engagée est prise en compte pour le calcul du nombre de places dues.

- Pour les établissements d'activités, de commerces, garage, équipements, les aires de stationnement et de manœuvre doivent être proportionnées aux trafics générés et permettre, en dehors des voies, le stockage et l'évolution de tous les types de véhicules concernés par l'opération envisagée.
- Les utilisations nouvelles, résultant de changements de destination, de création de surfaces (*surface de plancher* *) supplémentaires dans un volume existant, sont soumises à ces prescriptions.
- Une aire couverte pour le stationnement des bicyclettes, vélomoteurs et motocyclettes doit être prévue à l'intérieur de la parcelle : 1 % de la *surface de plancher* * et 6 m² minimum.
- Lorsqu'une construction comporte plusieurs affectations, les normes afférentes à chacune d'elles sont appliquées de manière additive.

* Modification simplifiée n°2 approuvée par délibération du Conseil Municipal du 25 juin 2012

ARTICLE AUE 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

- Les plantations doivent être composées d'essences locales ou choisies parmi les espèces recommandées en annexe (Titre 6).
- Les espaces libres de construction et de circulation doivent être traités en espaces paysagers et plantés d'arbres de haute tige, d'arbustes et de haies vives, développés en pleine terre.
- Ils doivent représenter au moins :
 - * 40 % de l'emprise des marges de recul imposées sur l'alignement ;
 - * 30 % de l'emprise des marges d'isolement par rapport aux limites séparatives.
- Les aires de stationnement :
 - * Elles peuvent être implantées dans les marges de recul et d'isolement imposées.
 - * Elles doivent comporter au moins un arbre de haute tige pour 4 places de stationnement.
 - * Les parcs de stationnement extérieurs publics ou privés, de plus de 20 places doivent faire l'objet d'une composition paysagère : plate bande engazonnée ou plantée d'arbustes, petites haies, massifs buissonnants..., destiné à les diviser et les masquer depuis les voies publiques.
- Les annexes techniques, les citernes, les aires de stockage et de manœuvre doivent être masquées par des haies vives et des arbres pour constituer un écran visuel.
- En limite de la zone d'activité et d'une zone d'habitat, il est demandé un renforcement de la protection végétale (a minima sur une bande de 2 mètres au moins comptés depuis la limite séparative) : densité des plantations, associations de hautes tiges (un tiers des plantations) et de strates arbustives et de haies, panachage pour moitié d'essences à feuilles caduques et de persistants.

**SECTION III : POSSIBILITÉS D'UTILISATION
DU SOL**

ARTICLE AUE 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation des sols dans la zone.