CHAPITRE VI :
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AUF

CARACTERE DE LA ZONE AUf

Il s'agit d'une zone à urbaniser destinée, sous réserve de la réalisation des équipements nécessaires, à permettre l'extension de l'urbanisation principalement pour des constructions à usage d'activité économique, construits en ordre discontinu.

Section 1 – NATURE DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE AUf 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES :

Sont interdits :
1.1 : Toutes occupations et utilisations du sol susceptibles d'induire des nuisances ou des dangers pour le voisinage ou l'environnement.
1.2 : Les dépôts de véhicules hors d'usage
1.3 : Les entrepôts non liés aux activités autorisées
1.4 : L'ouverture et l'exploitation de carrières et gravières
1.5 : Les terrains de camping et le stationnement de caravanes, les caravanes isolées soumises à autorisation, les aires naturelles de camping
1.6 : Les habitations légères de loisirs
1.7 : Les constructions agricoles
1.8 : Les constructions à usage d'habitation autres que celles mentionnées à l'article 2.

ARTICLE AUf 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

2.1. Sont admis sous conditions :
Les opérations d'ensemble à vocation d'activités artisanales et industrielles à condition de concerner un tènement d'au moins 2 hectares et d'être compatible avec un aménagement de l'ensemble de la zone et sous réserve de la réalisation des équipements nécessaires et leur raccordement aux réseaux publics, au fur et à mesure de leur réalisation, à la charge de l'opérateur.
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.
Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.
2.2. Sont admis dans les conditions définies au & 2.1 :
2.2.1 : Toutes les constructions autorisées devront être implantées en surélévation par rapport au terrain naturel de :
- 0,60 m pour les constructions principales et notamment les constructions à usage d'habitation.
- 0,30 m pour les constructions annexes et notamment les garages.
2.2.2 : Les installations classées à condition que soient mises en oeuvre toutes dispositions permettant d'éviter les dangers et nuisances pour le voisinage.
2.2.3 : Les affouillements et exhaussements de sols nécessaires à la réalisation des occupations autorisées.
2.2.4 : Les constructions à usage d'habitation à condition qu'elles soient destinées au logement des personnes dont la présence permanente dans la zone est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance ou le gardiennage des établissements et services généraux de la zone

Section 2 – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE AUf 3 : ACCES ET VOIRIE

3.1. Accès

Tout terrain enclavé est inconstructible, à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante instituée par 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.

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques. En particulier, les garages collectifs ou les groupes de garages individuels doivent être disposés de façon à ne créer qu'un seul accès sur la voie publique.
Les accès doivent être adaptés à l'opération et apporter la moindre gêne à la circulation publique. Ceux-ci doivent respecter les écoulements des eaux pluviales.

3.2.: Voirie

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. En outre, les voies devront être compatibles avec un aménagement d'ensemble du secteur.
Les voies nouvelles se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

ARTICLE AUf 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1. : Eau potable
Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable. Des mesures doivent être prises pour protéger le réseau de distribution public d'eau potable contre les risques de pollution et que lorsqu'il s'agit existe une autre alimentation (telle une ressource privée non autorisée par arrêté préfectoral), un double réseau intérieur doit être réalisé pour éviter une interconnexion avec le réseau public.

4.2 : Assainissement :

a) eaux pluviales :
Les aménagements réalisés sur le terrain doivent assurer l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur. En l'absence de réseau ou si le réseau est insuffisant, le constructeur doit prendre toutes dispositions conformes à l'avis des services techniques responsables.
Par référence à l'article 640 du Code Civil, s'il existe, sur votre terrain, ou en bordure, un (ou plusieurs) fossé d'évacuation des eaux de pluie, de ruissellement ou de drainage, il vous est formellement interdit de le (de les) boucher ; vous devrez en assurer l'entretien pour une bonne évacuation permanente des eaux.
Le busage demeurera une exception et ne pourra s'effectuer qu'après visite et autorisation écrite de la Commission Municipale d'urbanisme et du Maire ».

b) eaux usées :
Les eaux usées en provenance de toute occupation et utilisation du sol doivent être rejetées dans le réseau public d'assainissement.

Le déversement des effluents, autres que les eaux usées domestiques, en provenance d'activités à caractère artisanal ou commercial est soumis à autorisation préalable. Cette autorisation fixe, suivant la nature du réseau, les caractéristiques qu'ils doivent présenter pour être reçus.

ARTICLE AUf 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé

ARTICLE AUf 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

6.1. : Sauf indication contraire portée au plan, toute construction doit être implantée à une distance minimum de 5 m à partir de l'alignement actuel ou futur des voies publiques.

ARTICLE AUf 7 : IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Toute construction doit être implantée à une distance des limites séparatives au moins égale à sa demi-hauteur avec un minimum de 5 mètres.

ARTICLE AUf 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUR UNE MEME PROPRIETE

Les constructions non contiguës doivent être éloignées d'au moins 5 mètres.

ARTICLE AUf 9 : EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des constructions à usage d'activités ne doit pas dépasser 50 % de la superficie du terrain support de la construction.

ARTICLE AUf 10 : HAUTEUR

La hauteur au faîtage des constructions est limitée à 12 mètres sauf contrainte technique dûment justifiées (cheminées, silos).

ARTICLE AUf 11 : ASPECT EXTERIEUR

11.1 : Insertion des constructions dans le paysage

111.1 : Rappel (article R 421-2) :
Le dossier joint à la demande de permis de construire doit notamment comporter une notice permettant d'apprécier l'impact visuel du projet. A cet effet, elle décrit le paysage et l'environnement existants et expose et justifie les dispositions prévues pour assurer l'insertion dans ce paysage de la construction, de ses accès et de ses abords.

111.2 : Les constructions nouvelles doivent être en harmonie avec le site et le paysage naturel ou bâti existant, notamment dans leur implantation, leurs abords, leur volume, leur sens de faîtage, leur aspect général ou certains détails de façades. Cette disposition s'applique également aux annexes qui devront être en harmonie avec les autres bâtiments.

Si dans les alentours, un matériau de façade ou de toiture est d'usage dominant, il peut être imposé de l'introduire dans la construction projetée ou de choisir un matériau voisin par l'aspect ou la couleur.
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, leur architecture, 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.
Il sera fait référence à la notice exigée pour toute demande de permis de construire (volet paysager).

11.2 : Aspect des constructions

112.1 : Toitures
Les toitures doivent être en harmonie avec le site et le paysage naturel ou bâti existant. Cette disposition s'applique également aux annexes qui devront être en harmonie avec les autres bâtiments.
Les couvertures seront de nature à ne pas créer d'effets de réflexion pour les secteurs situées dans l'environnement de la zone, rapproché ou éloigné.
Les équipements en toitures devront être intégrés dans l'architecture des bâtiments.
D'autres types de toitures pourront être autorisées selon la situation de la parcelle et le caractère du site, sous réserve d'être en harmonie avec le paysage naturel ou bâti existant. Il sera fait référence à la notice du permis de construire relative au volet paysager.

112.2 : Façades
Toutes les façades (annexes comprises) devront faire l'objet d'un traitement en harmonie avec le paysage naturel ou bâti existant.

Doivent être recouverts d'un enduit tous les matériaux qui, par leur nature ou par l'usage de la région, sont destinés à l'être, tels le béton grossier, les briques qui ne sont pas de parement, les parpaings agglomérés, etc ...
Les enduits de façade seront de couleur de ton sable s'intégrant dans l'environnement bâti existant. On se référera au nuancier tenu à disposition en mairie.
Les extension seront réalisées avec les mêmes traitements de façades que les bâtiments existants, à l'exception des vérandas et autres éléments d'architecture sous réserve d'être en harmonie avec ceux-ci.
Les constructions en bois sont admises sous réserve que celles-ci s'intègrent dans le paysage naturel ou bâti.

Tout projet d'expression contemporaine et innovant par rapport aux règles définies ci-dessus, devra prendre en compte, les caractères naturels et bâtis du site, et pourra être accepté après examen de chaque cas d'espèce par les instances responsables.

11.3 Clôtures
L'aspect des clôtures, sur domaine public, devra être précisé dans le dossier de permis de construire ou d'autorisation de clôture. 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
Les clôtures devront avoir une hauteur maximum de 1,6 mètre.
Elles seront constituées :
- soit d'une haie vive
- soit par un mur bahut de 0,6 mètre en pierres apparentes ou en matériaux enduits avec le même soin que les façades de la construction surmonté d'un dispositif à claire-voie en métal, en bois ou d'autres matériaux d'une hauteur maximum de 1 mètre, l'ensemble doublé ou non d'une haie végétale. Cette haie végétale ne pourra pas dépasser une hauteur de 1,60 mètre.
La hauteur maximale de 1,6 mètre pourra être réduite pour des raisons de sécurité ou visibilité.
D'autres types de clôtures pourront être autorisés selon le site et la localisation (mur plein le long de la RN , reconstruction des clôtures pleines existantes...).

ARTICLE AUf 12 : STATIONNEMENT DES VEHICULES

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

12.1. - Pour les constructions à usage d'habitation:
2 places par logement.

12.2. - Pour les autres constructions :
une surface nécessaire au stationnement des véhicules de livraison, de service, du personnel et des visiteurs, le parc destiné au personnel pouvant se situer sur une parcelle voisine.

ARTICLE AUf 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

13.1 : Les plantations existantes doivent être conservées ou remplacées par des plantations équivalentes.
13.2 : Les surfaces libres de toute construction ainsi que les aires de stationnement devront être aménagées et plantées en harmonie avec la composition paysagère de la zone.
13.3 : Les dépôts et stockages seront entourés d'un écran de verdure à feuillage persistant, d'une hauteur minimum de 2 m.

Section 3 – POSSIBILITE MAXIMALE D'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE AUf 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS (COS)

Non réglementé