

CHAPITRE II

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

– ZONE AUc

Les zones **AUc** sont réservées à une urbanisation pour des activités industrielles, artisanales ou commerciales et communale à caractère technique, dans laquelle la Communauté des Communes en "Terre Vives" à la compétence, exception faite de la zone de l'atelier technique communal.

ARTICLE AU 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

AUc1

- *Les terrains de stationnement de caravanes destinés à l'habitation permanente.
- *Les terrains de camping.
- *Les lotissements à usage d'habitation.

ARTICLE AU 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

AUc2

- *Les constructions et installations destinées à un usage d'activité artisanale ou commerciale et communale à caractère technique, si elles sont compatibles avec les équipements d'infrastructure qui doivent les desservir.
- *Les constructions à usage d'habitation à condition d'être destinées au gardiennage, ou à la direction des établissements implantés dans la zone.
- *Les équipements collectifs nécessaires aux établissements admis dans la zone.

- *Les installations classées, hormis les carrières, quel que soit le régime (autorisation ou déclaration) auquel elles sont soumises, à condition que la localisation envisagée permette de maintenir les zones urbanisées et les zones d'urbanisation future à usage d'habitation à l'écart des nuisances.

- *Les constructions ouvrages et installations liées à la réalisation des équipements d'infrastructure.

- *Les dépôts de matériaux divers liés à une activité professionnelle devront être masqués à la vue par une haie végétale d'un maximum de 2m de haut.
- *Toute nouvelle construction ne devra pas être implantée à moins de 10 mètres de l'axe d'un cours d'eau.

ARTICLE AU 3 – VOIRIE ET ACCES**AUc3*****Voirie :**

-Pour être constructible un terrain doit être desservi par une voie publique ou privée dont les dimensions, formes et caractéristiques techniques doivent être adaptées aux usages qu'elle aura à supporter et aux constructions ou installations qu'elle devra desservir.

-Les voies nouvelles, publiques ou privées, doivent avoir au minimum 8 m de plateforme

-Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale, afin de permettre aux véhicules de faire demi-tour.

***Accès :**

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

-Lorsque le terrain n'est pas directement desservi, son accès doit présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

-L'aménagement ou l'extension de la zone doit être compatible avec l'accès unique sur la RD 944.

ARTICLE AU 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX**AUc4*****Eau potable:**

-Les constructions et installations doivent être raccordées au réseau public de distribution d'eau potable.

***Assainissement – Eaux usées :**

-suite à l'aménagement par la Communauté des communes des "Terres Vives", les constructions et installations doivent être raccordées au réseau public d'assainissement.

-Les activités industrielles ne doivent rejeter au réseau public que des effluents pré-épurés dans les conditions fixées par la réglementation en vigueur.

-Les réseaux d'eaux usées doivent être conçus pour être branchés sur le réseau d'assainissement lorsqu'il sera mis en place.

-L'évacuation d'eaux usées dans les fossés, cours d'eau ou égouts pluviaux est interdite.

***Assainissement – Eaux pluviales :**

-Les aménagements réalisés sur le terrain sont à la charge du pétitionnaire. Ils doivent permettre l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

-En l'absence de réseau, ou en cas de réseau insuffisant, ils doivent permettre le libre écoulement des eaux et, si nécessaire, la maîtrise des débits évacués de la propriété.

- *Electricité et télécommunication :**
-Des raccordements ensevelis sont imposés.

ARTICLE AU 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

AUc5

- *Néant

ARTICLE AU 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES

AUc6

*Les constructions peuvent être édifiées à l'alignement ou en retrait par rapport aux voies publiques existantes, à modifier ou à créer. Cette prescription s'applique également aux constructions édifiées en bordure de voies privées déjà construites à l'alignement;

*Le long de la RD 944, les constructions doivent être implantées à 25 mètres au moins de l'axe de la voie.

*Les constructions non implantées à l'alignement doivent être en retrait de 5 m de celui-ci.

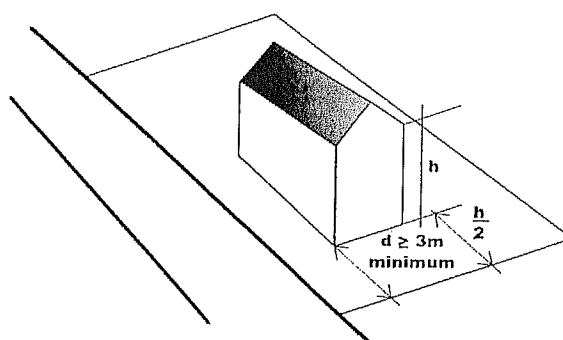
**Toutefois, des implantations à une distance moindre peuvent être autorisées dans certains cas particuliers, pour tenir compte de l'implantation des constructions voisines ou de la configuration du terrain. Ou s'il s'avère qu'elles contribuent à la qualité d'un projet de lotissement ou de construction groupées.*

*La distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point le plus proche de l'alignement opposé doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points.

ARTICLE AU 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

AUc7

*Les constructions et installations de toute nature doivent être implantées de telle manière que la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 5 m.



**Toutefois, l'implantation sur limite séparative, éventuellement avec un mur coupe feu, peut être autorisée dans le cas de projets coordonnés sur deux terrains contigus, ou il s'avère qu'elle ne crée aucune gêne pour l'utilisation du terrain voisin.*

*L'implantation sur limite séparative peut être autorisée pour des constructions liées aux installations techniques nécessaires au fonctionnement du service public, dans les conditions fixées à l'article précédent.

ARTICLE AU 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

AUc8

*Néant

ARTICLE AU 9 – EMPRISE AU SOL

AUc9

*Néant.

ARTICLE AU 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

AUc10

*Néant.

*Dans le couloir de ligne de transport d'énergie électrique, elle est limitée à 8m au faîtage

Rappel : il est fait application de l'article R 111.21 du code de l'urbanisme.

ARTICLE AU 11 – ASPECT EXTERIEUR

AUc11

*Les bâtiments, y compris leurs éventuelles annexes, doivent présenter une unité d'aspect et de volume et s'intégrer au paysage. Ils doivent être adaptés à la pente du terrain, le cas échéant. Leur architecture doit être compatible avec l'architecture de la région y compris les constructions en bois.

*Les toitures des maisons d'habitation devront avoir une pente de 70% minimum.

**Toutefois une pente différente pourra être acceptée suivant le caractère exceptionnel de l'architecture.*

*Les toitures terrasses ne sont admises que pour des constructions basses en rez-de-chaussée uniquement ne dépassant pas 3.50m.

*Les couvertures et les bardages en tôles métalliques brillantes sont interdits.

*Les clôtures ne devront pas dépasser 2m de haut.

ARTICLE AU 12 – STATIONNEMENT DES VEHICULES

AUc12

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

*Pour les constructions à usage commercial d'au moins 500 m² de surface de vente, il est imposé au minimum une place de stationnement pour 25 m² de surface de vente.

**Toutefois, en cas d'impossibilité technique de pouvoir aménager le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement sur le terrain des constructions projetées, le constructeur peut être autorisé à reporter sur un autre terrain situé à moins de 300 mètres du premier, les aires de stationnement qui lui font défaut, à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise, ou fait réaliser, lesdits emplacements*

ARTICLE AU 13 – ESPACES LIBRES – PLANTATIONS – ESPACES BOISES CLASSES

AUc13

*Les arbres existants doivent être maintenus. Les arbres détruits à l'occasion des travaux d'aménagement ou de construction doivent être remplacés par des plantations équivalentes.

*Les surfaces libres de toute construction, ainsi que les aires de stationnement doivent être arborées.

*Les dépôts doivent être masqués par une haie végétale de 2m maximum de haut. de 2 mètres de hauteur.

ARTICLE AU 14 – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

AUc14

*Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation des sols