

CHAPITRE II

DISPOSITIONS PROPRES AU SECTEUR AURf

Le secteur AURf délimite une zone d'urbanisation à court ou moyen terme vouée à l'accroissement des activités. Elle compte **un sous-secteur AURfh**, situé à proximité d'une future zone d'habitat et du bourg, au sein duquel une programmation et des hauteurs de bâti spécifiques sont définies.

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE AURf 1

OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1. Les établissements dont l'activité serait incompatible avec le caractère et la situation de la zone au regard de la législation sur les établissements dangereux, insalubres ou incommodes.
2. Les constructions à usage d'habitation, hormis celles destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance ou la sécurité des établissements autorisés et à condition qu'elles soient intégrées au bâtiment à usage d'activité.
3. Les aménagements, en dehors des aires de stationnement ou de pique-nique liées aux opérations ou constructions autorisées
4. Les terrains de camping et de caravanning.
5. Le stationnement de caravanes, de camping-cars et les habitations légères de loisirs (au sens du Code de l'Urbanisme : « constructions à usage non professionnel, démontables ou transportables et répondant aux conditions fixées par l'article R 111-16 du Code de la Construction et de l'Habitation »)
10. Les dépôts de toute nature portant atteinte à l'environnement et aux paysages
11. L'ouverture et l'exploitation de carrières
12. Les affouillements et exhaussements des sols, exceptés pour création de sous-sols
13. Les terrains de moto-cross
14. Les constructions sur terre.

De plus, en secteur AURfh, sont interdites les activités autres que les commerces et services de portée locale.

Dispositions particulières :

En zone AURf, tout type d'occupation ou d'utilisation du sol est interdit en dehors des constructions liées à la réalisation des équipements d'infrastructure (ouvrages techniques, y compris postes électriques etc... nécessaires au bon fonctionnement des services publics, et qui respecteront le mieux possible les dispositions des articles 6 à 13 du présent règlement), ou encore en dehors des équipements d'intérêt général.

ARTICLE AURf 2

OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

Sont autorisés tous les types d'occupation ou d'utilisation des sols non expressément visés à l'article AURf1.

Tous les aménagements et constructions devront respecter les principes exposés au sein des Orientations Particulières d'Aménagement.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE AURf 3 ACCES ET VOIRIE

Accès I

Pour être constructible au sens de l'article AU2, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée soit directement soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fond voisin dans les conditions fixées par l'article 682 du Code Civil.

Les constructions et installations autorisées dans la zone doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent à leur destination, en particulier des voies permettant l'approche des véhicules de secours et de lutte contre l'incendie et de ramassage des ordures ménagères.

Aucune création d'accès direct sur la RD 29 n'est autorisée.

Voirie II

Est interdite l'ouverture de toute voie publique ou privée non destinée à desservir une installation autorisée autres que celles déterminées dans le cadre d'un plan d'aménagement d'ensemble.

Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que tous véhicules (de secours, de lutte contre l'incendie et de ramassage des ordures ménagères) puissent faire demi-tour.

Les aires de retournement définitives doivent faire l'objet d'un aménagement urbain (traitement de sol, placette, parvis d'espace public...) qui les distingueront du reste de la voirie.
Si l'aménagement ne concerne qu'une partie de la zone, l'opération devra préserver la continuité de la voirie.

Le groupement des accès parcellaires privés pourra être rendu obligatoire pour des raisons paysagères ou de sécurité.

Les chemins et sentiers répertoriés sur le plan de zonage sont à conserver dans leur tracé et leurs caractéristiques principales.

Déchets III

Les déchets doivent faire l'objet d'un tri sélectif dans des containers différents. Les déchets verts doivent faire l'objet d'un compostage dans une aire réservée à cet usage.

ARTICLE AURf 4 DESSERTE PAR LES RESEAUX

Eau potable I

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités nécessitant un apport en eau doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

A - Eaux usées

- A - Eaux domestiques et industrielles

L'évacuation, l'épuration et le rejet des eaux résiduelles artisanales et industrielles, et l'assainissement de *toute construction à usage d'habitation* et de tout local pouvant servir de jour et de nuit au travail, au repos ou à l'agrément doivent être assurés dans des conditions conformes au règlement en vigueur.

Pour toute construction à même de rejeter des eaux usées, le raccordement au réseau d'assainissement est obligatoire. Il doit s'effectuer sans stagnation des eaux ou matières usées et en respectant les caractéristiques dudit réseau.

- B - Eaux résiduaires non domestiques

Les installations industrielles ne peuvent rejeter au réseau d'assainissement que des effluents pré-épurés conformément aux dispositions législatives et réglementaires en vigueur (article 35-8 du code de la Santé Publique et article R111-2 du Code de l'Urbanisme).

Les eaux de refroidissement ainsi que les eaux résiduaires ne nécessitant pas de pré-traitement ne peuvent être rejetées que dans les conditions prévues par la législation et la réglementation en vigueur.

B - Eaux pluviales

Les eaux usées de toute nature, à épurer, ne doivent pas être mélangées aux eaux pluviales. Cependant, un mélange peut être autorisé par l'administration compétente si la dilution qui en résulte n'entraîne aucune difficulté d'épuration.

Pour les toitures présentant une surface supérieure à 150 m², la mise en place de dispositifs de récupération des eaux de pluies est obligatoire.

Les eaux pluviales doivent être rejetées dans les noues prévues à cet effet. En cas d'impossibilité technique, elles doivent être infiltrées à même la parcelle, par l'intermédiaire d'un dispositif approprié réalisé à la charge du constructeur, en accord avec les services publics techniques compétents.

Electricité et Télécommunication**III**

Les réseaux créés et les raccordements d'installations sur les parcelles seront réalisés en souterrain.

ARTICLE Aurf 5**SURFACE ET FORME DES PARCELLES**

Compte-tenu de la présence de cavités et de souterrains dans la commune, il est fortement conseillé de procéder à des sondages de terrain avant toute occupation ou utilisation du sol.

Assainissement

II

A - Eaux usées

- A - Eaux domestiques et industrielles

L'évacuation, l'épuration et le rejet des eaux résiduelles artisanales et industrielles, et l'assainissement de *toute construction à usage d'habitation* et de tout local pouvant servir de jour et de nuit au travail, au repos ou à l'agrément doivent être assurés dans des conditions conformes au règlement en vigueur.

Pour toute construction à même de rejeter des eaux usées, le raccordement au réseau d'assainissement est obligatoire. Il doit s'effectuer sans stagnation des eaux ou matières usées et en respectant les caractéristiques dudit réseau.

- B - Eaux résiduaires non domestiques

Les installations industrielles ne peuvent rejeter au réseau d'assainissement que des effluents pré-épurés conformément aux dispositions législatives et réglementaires en vigueur (article 35-8 du code de la Santé Publique et article R111-2 du Code de l'Urbanisme).

Les eaux de refroidissement ainsi que les eaux résiduaires ne nécessitant pas de pré-traitement ne peuvent être rejetées que dans les conditions prévues par la législation et la réglementation en vigueur.

B - Eaux pluviales

Les eaux usées de toute nature, à épurer, ne doivent pas être mélangées aux eaux pluviales. Cependant, un mélange peut être autorisé par l'administration compétente si la dilution qui en résulte n'entraîne aucune difficulté d'épuration.

Pour les toitures présentant une surface supérieure à 150 m², la mise en place de dispositifs de récupération des eaux de pluies est obligatoire.

Les eaux pluviales doivent être rejetées dans les noues prévues à cet effet. En cas d'impossibilité technique, elles doivent être infiltrées à même la parcelle, par l'intermédiaire d'un dispositif approprié réalisé à la charge du constructeur, en accord avec les services publics techniques compétents.

Electricité et Télécommunication

III

Les réseaux créés et les raccordements d'installations sur les parcelles seront réalisés en souterrain.

ARTICLE Aurf 5**SURFACE ET FORME DES PARCELLES**

Compte-tenu de la présence de cavités et de souterrains dans la commune, il est fortement conseillé de procéder à des sondages de terrain avant toute occupation ou utilisation du sol.

ARTICLE AUrf 6

IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

- ⇒ Le long de la RD 29 :
 - en secteur AUrfh, la façade avant des bâtiments se situera dans une bande de 0 à 3 m à compter de la limite du domaine public.
 - ⇒ à partir de la voie projetée au sud du secteur AUrfh :
 - une marge de recul est imposée conformément au document graphique.
-
- | | | |
|--|---|---|
| <ul style="list-style-type: none"> ⇒ Dans le reste de la zone AUrf ⇒ Pour les annexes, extensions et équipements d'infrastructure de toute la zone AUrf ⇒ En zone AUf | } | <p>Les constructions ou installations peuvent être implantées à l'alignement de la voie ou en retrait minimal d'un mètre par rapport à la voie-existante ou à créer – ou à la limite qui s'y substitue.</p> |
|--|---|---|

ARTICLE AUrf 7

IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions pourront être édifiées en limite séparative ou en retrait par rapport à ces limites séparatives.

Les constructions non contiguës aux limites séparatives (latérales ou de fonds de parcelles), les installations ou dépôt seront positionnés à une distance au moins égale à la moitié de la hauteur du mur ou de la façade faisant vis-à-vis, avec un minimum de 4 mètres.

Les équipements d'infrastructure peuvent être implantés en limite parcellaire ou en retrait minimal d'un mètre par rapport à cette limite.

ARTICLE AUrf 8

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

La distance entre deux constructions séparées sur un même terrain doit permettre le passage des véhicules de protection civile lorsque les activités ou l'usage des locaux le nécessitent. Il n'est pas fixé de distance minimum entre les constructions principales et les annexes.

ARTICLE AUrf 9

EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE Aurf 10

HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est à mesurer du point le plus haut du terrain naturel sous l'emprise de la construction **au faitage** ou à l'acrotère*.

La hauteur maximale des constructions est fixée à 15 mètres.

En secteur Aurfh, la hauteur est limitée à 10 m. Les hôtels ne sont pas concernés par cette disposition.

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux installations techniques de grande hauteur (antennes, silos ...).

ARTICLE Aurf 11

ASPECT EXTERIEUR

Les dispositions de l'article R 111-21 du Code de l'Urbanisme sont applicables :

« 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. »

En outre, tout projet d'architecture d'expression contemporaine ne respectant pas les règles suivantes sera recevable dès lors que cette architecture ne porte pas 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 prescriptions s'appliquent à l'ensemble d'un projet (façades et "arrières", couvertures, clôtures...), parce que les perspectives s'exercent de l'espace public comme depuis les milieux naturels ; l'objectif consiste à présenter un programme harmonieux, participant à la qualité de l'environnement et du site dans lequel il s'insère.

Les techniques de construction à vocation écologique non prises en compte dans le présent règlement pourront être acceptées sous réserve d'une bonne intégration paysagère.

Matériaux

Les dispositions suivantes font aussi bien référence aux matériaux cités qu'aux matériaux d'aspect similaire – qu'ils soient autorisés ou interdits selon les cas.

Volumes et terrassements

Les constructions nouvelles, les aménagements et les extensions doivent s'harmoniser avec les composantes dictées par le site lui-même, respectant ainsi l'environnement naturel et bâti immédiat. Les constructions annexes doivent former, avec le bâtiment principal, une véritable entité

* voir glossaire en fin de Règlement

architecturale de qualité s'harmonisant parfaitement avec les éléments environnants. Les constructions doivent s'adapter au relief du terrain.

Les constructions sur terre * sont interdites.

Volumes des constructions I

Les constructions à usage d'habitation nécessaires au fonctionnement de l'activité seront intégrées au volume principal du bâtiment d'activités.

Toitures II

Il n'est pas fixé de pente minimale.

Couvertures III

L'emploi de tout matériau brillant et de tôles ondulées est interdit. Quelque soit le matériau utilisé, et hormis pour les menuiseries et pour les toitures-terrasses, les couvertures seront respectueuses du nuancier d'accompagnement (voir nuancier RAL en annexe).

Sont autorisés les capteurs solaires et les toitures végétalisées.

Choix des matériaux et traitement des façades IV

Une qualité architecturale sera recherchée, les constructions étant particulièrement visibles depuis la RD29 et le plateau agricole alentour.

Les façades de grande longueur ne devront pas être traitées de façon uniforme.

Toutes les façades devront être traitées avec soin.

- L'emploi à nu de matériaux destinés au départ à être enduits ou peints (briques creuses, parpaings d'aggloméré, etc ...) est interdit.

- Pour toutes constructions, l'emploi de tôles d'aspect métallique non peintes et de tout matériau brillant est interdit.

- Hormis pour les menuiseries et quelque soit le matériau utilisé, le choix des teintes sera effectué au sein du nuancier d'accompagnement (voir nuancier RAL en annexe). Les tonalités naturelles des matériaux tels que le bois, le béton ou l'acier et les briques de couleurs traditionnelles sont autorisées.

- La couleur dominante pourra être complétée en façade par des couleurs propres à l'entreprise ou à une marque.

- En façade, seuls sont autorisés, l'emploi de bardages d'aspect métallique, de bardages d'aspect bois, de matériau d'aspect béton teinté dans la masse, ou d'éléments verriers ou d'aspect similaire.

- Pour les menuiseries, à l'exception des volets roulants qui devront s'harmoniser avec la couleur de la façade, l'emploi de teintes vives différenciées est admis et devra s'inscrire en harmonie avec la signalétique de l'entreprise.

- Les façades vitrées en totalité ou en partie, de même que les façades végétalisées sont autorisées.

* voir glossaire en fin de Règlement

Les luminaires prévus sur les espaces privés devront être en harmonie avec l'éclairage des espaces publics.

Clôtures IV

Les clôtures représentent un élément déterminant pour le caractère des lieux : le choix de leur aspect découle d'un objectif de participation à la définition du statut de l'espace public et à l'insertion paysagère, et non pas seulement à la volonté de clore le terrain.

Les nouvelles plantations doivent être d'essences locales variées.

Les clôtures doivent présenter une simplicité d'aspect (forme, matériaux, couleur) en harmonie avec la construction principale et les clôtures voisines.

La hauteur des clôtures, minérales ou végétales, et des portails ne doit pas excéder 2,00 mètres.

Les clôtures seront composées de grillage rigide ou treillage d'aspect métallique, doublées ou non d'une haie vive obligatoirement constituée d'essences locales.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être enduit est interdit.

L'emploi en clôture de matériaux hétéroclites ou disparates non prévus pour cet usage est interdit.

Les couleurs criardes sont interdites.

Il n'est pas obligatoire de clore un terrain. En l'absence de clôture, un soin particulier devra cependant être porté à l'espace resté libre entre la voirie et la construction. Le sol restera majoritairement perméable et fera l'objet d'un traitement paysager de qualité.

Enseignes, sigles, lettrage à usage d'activités autorisées en AUrf et constructions autorisées en AUrf et AUrfh V

L'affichage publicitaire est interdit.

Est autorisée l'indication de la raison sociale de l'entreprise occupant la parcelle ou de sa marque.

Les enseignes, accrochées ou non, doivent être traitées en harmonie avec l'architecture des bâtiments et la polychromie employée.

L'enseigne sera placée en façade ou sur muret d'entrée sans dépassement en hauteur du volume architectural et devra être conforme à la réglementation en vigueur le long des voies publiques.

Les enseignes "totem" sont interdites.

ARTICLE AUrf 12 **STATIONNEMENT**

Le stationnement des véhicules légers et poids lourds correspondant aux besoins des activités devra être assuré à l'intérieur du périmètre de chaque parcelle, en dehors des voies publiques.

Le stationnement des véhicules de livraison en attente de chargement ou de déchargement doit également s'effectuer en dehors des voies de circulation.

Les aires de stationnement doivent être suffisamment vastes pour accueillir les véhicules des salariés de l'entreprise et les visiteurs, sur la base de :

- 2 places de parking par tranche de 40 m² de surface utile de bureaux
- 1 place de parking par tranche de 100 m² de surface utile de local d'activité ou d'atelier de fabrication
- 1 place de parking par tranche de 200m² de surface utile d'entrepôt.

Les établissements commerciaux, de restauration et d'hébergement doivent justifier spécifiquement le dimensionnement de leur parking lors de leur demande d'autorisation.

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'assumer le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur est tenu d'aménager, sur un autre terrain situé à moins de 300 mètres du premier, les surfaces de stationnement manquantes ou de participer à la réalisation de stationnements publics proportionnellement au nombre de places qu'il ne peut aménager, dans les conditions fixées par les articles R332.17 et R332.23 du Code de l'Urbanisme.

Toute aire de stationnement de plus de 150 m² doit être plantée à raison d'un arbre d'essences locales pour 4 places.

Les places de stationnement moins utilisées parce que plus écartées des entrées des bâtiments, surtout quand elles longent la voie publique, *peuvent* être traitées avec du gazon armé d'un mélange de graminées adaptées ou de sédum.

ARTICLE AUrf 13

ESPACES LIBRES, PLANTATIONS, ESPACES BOISÉS

Espaces boisés classés – Paysage I

Les espaces boisés figurant au plan sont classés "espaces boisés à conserver ou à protéger". Ils sont soumis aux dispositions des articles L 130.1 à L 130.6 du Code de l'Urbanisme.

Espaces libres et plantations II

L'aménagement des espaces extérieurs sera étudié avec le même soin que l'architecture des bâtiments.

La surface des espaces verts doit couvrir un minimum de 25 % de la surface totale de l'unité foncière. Ce pourcentage peut être composé d'engazonnements, prairies, massifs plantés, arbres et arbustes... Au sein des 25 % d'espaces verts, il sera planté au minimum 3 arbres et quelques arbustes par tranche de 500 m².

Les espaces restants libres et les délaissés des aires de stationnement doivent être traités en espaces verts. Les terrains éventuellement réservés aux extensions doivent être plantés et engazonnés et entretenus en attendant leur utilisation définitive.

Les noues aménagées pour la gestion des eaux pluviales et les bassins de rétention d'eau doivent être paysagées. Les plantations doivent y être d'essences locales et adaptées aux milieux humides.

L'utilisation des essences locales est obligatoire (liste en annexe).

Les 3 premiers mètres à compter de l'alignement des voiries (existantes ou à créer) seront végétalisés en essences obligatoirement variées.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE AUrf 14

COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS (C.O.S.)

Non réglementé.

