

CHAPITRE 7 – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 2AUE

Caractère de la zone

Cette zone regroupe les espaces peu ou pas construits, équipés ou non, qui sont destinés à recevoir une extension géographique de l'urbanisation à vocation économique.

L'état des équipements étant actuellement insuffisant, la zone 2AUE sera ouverte à l'urbanisation par voie de modification ou de révision du plan local d'urbanisme conformément aux dispositions de l'article R.123-6 du code de l'urbanisme.

La zone 2 AUE correspond à des urbanisations complémentaires pour le développement économique dans le secteur de la route de Bel Air et des Broquetiers.

Cette zone est concernée par les **voies bruyantes** le long desquelles la valeur de l'isolement acoustique requise pour chaque façade du bâtiment à usage d'habitation, par rapport à la voie sera justifiée dans la demande entrant dans le champ d'application du permis de construire ou d'autorisation de lotir, conformément aux articles 6 et 7 de l'arrêté du 30 mai 1996 (voir l'article 9.1 du titre 1 du présent règlement). Les sections de ces voies concernées par ces dispositions sont repérées aux plans de zonage, les arrêtés préfectoraux de classement des voies figurant en annexe.

Cette zone est concernée par le **plan d'exposition au bruit** (PEB) approuvé le 28 juillet 1999 par arrêté préfectoral. Les zones de bruit définies par le PEB sont reportées aux plans de zonage, le dossier de PEB figurant en annexe au présent dossier. Ses dispositions sont opposables à toute personne publique ou privée pour l'exécution de tous travaux, constructions, affouillements ou exhaussements des sols, pour la création de lotissements et l'ouverture des installations classées (voir article 9.2 du titre 1 du présent règlement).

Les dispositions du plan d'exposition au bruit prévalent sur les occupations et utilisations du sol interdites ou admises sous condition définies aux articles 1 et 2 de chaque zone du plan local d'urbanisme.

Cette zone est concernée par le passage de **canalisations de transports de matières dangereuses**.

- La canalisation d'intérêt général de transport d'hydrocarbures liquides DN 450 (45 bar) PSM de SAGESS et la canalisation de transport de gaz DN 80 PMS 67, 7b (dossiers en annexe).

Le risque induit par ces canalisations impose des prescriptions réglementaires spécifiques précisées dans le dossier en annexe et rappelées à l'article 5.7 des Dispositions Générales.

Ces prescriptions prévalent sur les occupations et utilisations interdites ou admises sous condition définies aux articles 1 et 2 de chaque zone du plan local d'urbanisme.

A l'intérieur de cette zone, tous les dossiers de demande de permis de construire ou d'aménager, de démolir, ainsi que tous les dossiers d'autorisation d'installation ou de travaux divers et de décision de réalisation de ZAC, devront être transmis aux services gestionnaires de la canalisation de Gaz.

Le projet peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur volume, leurs dimensions ou leur hauteur, sont de nature à porter atteinte à l'harmonie des constructions environnantes.

SECTION 1 – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE 2 AUE 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOLS INTERDITES

Sont interdits :

- Les carrières
- Les constructions à usage agricole, industriel, artisanal, commerce et entrepôts commerciaux, hôtels services, bureaux non réalisées dans les conditions définies à l'article 2 suivant
- Les constructions à usage d'habitation
- Les installations classées
- Les caravanes isolées, les habitations légères de loisirs
- Les terrains d'accueil de camping-caravanage, les parcs résidentiels de loisirs
- Les affouillements et exhaussements non réalisés dans les conditions définies à l'article 2 suivant
- Les garages collectifs de caravanes
- Les parcs d'attraction, les aires de jeux et de sports ouvertes au public,
- Les constructions à usage de stationnement
- Les constructions à usage d'équipement collectif
- Les aires de stationnement et les dépôts de véhicules non réalisés dans les conditions définies à l'article 2 suivant

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

Les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions ci-après :

- les affouillements et les exhaussements du sol à condition qu'ils soient nécessaires à la réalisation des occupations et utilisations du sol admises dans la zone et qu'ils ne compromettent pas la stabilité des sols, l'écoulement des eaux ou la qualité de la nappe et qu'ils ne portent pas atteinte au caractère du site.
- l'extension des constructions existantes à usage d'habitation sous réserve qu'elles disposent d'une surface de plancher initiale égale ou supérieure à 50 m² et dans la limite de 30 % de surface de plancher existant, sans toutefois dépasser une surface de plancher totale y compris l'existant de 120 m², avec une emprise au sol totale y compris l'existant limitée à 150 m² par unité foncière. Ces extensions ne doivent pas compromettre pas l'aménagement cohérent ultérieur de la zone.
- l'extension des constructions existantes à usage d'activités dans la limite de 30 % de la surface de plancher et de l'emprise au sol existantes et sous réserve de ne pas compromettre l'aménagement ultérieur de la zone.
- les aires de stationnement et les dépôts de véhicules sous réserve de constituer l'accompagnement d'une occupation ou utilisation du sol admise ou existante dans la zone.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 2 AUE 3 – ACCES ET VOIRIE

3.1 Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'une servitude de passage.

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, collecte des ordures ménagères...

3.2 Voirie

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées, de caractéristiques suffisantes, et répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiées.

ARTICLE 2 AUE 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1 Eau potable et assainissement des eaux usées : toute construction ou extension pouvant servir de jour ou de nuit au travail, au repos, doit être raccordée aux réseaux publics d'eau potable et d'assainissement des eaux usées.

En l'absence de réseau d'eau potable, les constructions peuvent être autorisées qu'à condition de disposer, par puits ou forage, d'une eau propre à la consommation humaine et si toutes les précautions sont prises pour les mettre à l'abri de toutes contaminations.

Tout dispositif de prélèvements, puits ou forage réalisé pour obtenir de l'eau destinée à un usage domestique unifamilial doit être déclaré auprès de M. Le Maire.

Le dossier de demande d'autorisation ou de déclaration d'urbanisme doit contenir la déclaration complète effectuée en Mairie.

La production et la distribution d'eau en vue de l'alimentation humaine pour tout autre configuration (installation comportant 2 logements ou plus, construction accueillant plus d'une famille, logement pour ouvriers agricoles, hôtel, restaurant, camping, entreprise, etc.) est soumise à autorisation préfectorale après avis du CODERST (Conseil Départemental de l'Environnement et des Risques Sanitaires et Technologiques) au titre du L. 1321-7 du Code de la Santé Publique (autorisation préfectorale « eau »).

Il est nécessaire pour accorder une autorisation d'urbanisme de disposer de l'autorisation préfectorale pour considérer le projet comme étant alimenté en eau potable.

Si l'autorisation est refusée, si l'ARS n'a pas été saisie par le demandeur ou si la demande est en cours de traitement, il convient de considérer que la construction n'est pas alimentée en eau potable.

En l'absence d'informations sur la déclaration ou l'autorisation préfectorale, il convient de considérer que les constructions ne sont pas alimentées en eau potable et les autorisations d'urbanisme doivent être refusées sur le motif de l'article R 111-2 du Code de l'Urbanisme.

En l'absence de réseau public d'assainissement des eaux usées, les extensions de constructions existantes peuvent être autorisées à condition de disposer d'un dispositif non collectif conforme aux dispositions de l'arrêté du 7 mars 2009, modifié par l'arrêté du 7 mars 2012, conçu et entretenu de manière à ne pas présenter de risques de contamination ou de pollution des eaux. Ce dispositif doit être conçu de façon à pouvoir directement être relié au réseau public quand celui-ci est réalisé.

L'évacuation des eaux usées, traitées ou non, dans les rivières, canaux, fossés, égouts d'eaux pluviales est interdite.

L'autorisation du gestionnaire du réseau d'assainissement et de la station d'épuration doit être préalablement obtenue pour des installations classées ainsi que pour tout rejet autre que domestique nécessitant ou non un traitement préalable.

4.2 Eaux pluviales : Toute construction, extension ou aménagement devra répondre aux dispositions relatives à la gestion des eaux pluviales définies à l'article 6 du titre 1 du présent règlement.

Les dispositions de l'article 18. 2 – Limitation du ruissellement pluvial et réduction de la consommation d'eau potable des Dispositions Générales sont applicables.

4.3 Autres réseaux : Toutes les installations nouvelles doivent être réalisées en souterrain ou en encorbellement.

ARTICLE 2 AUE 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementées

ARTICLE 2 AUE 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES

6.1 Toute construction doit être implantée sur ou au-delà de la marge de reculement figurant au document graphique.

6.2 En l'absence de marge de reculement, toute construction doit être implantée à une distance de l'alignement ou de la limite d'emprise des voies privées ou de la limite se substituant à l'alignement au titre d'emplacement réservé, au moins égale à 4 mètres.

6.3 Des implantations différentes de celles indiquées aux 6.1 et 6.2 ci-dessus peuvent être autorisées ou imposées :

- a) en cas d'extension d'un bâti existant ou d'harmonisation avec les constructions environnantes, notamment en matière de volume et de hauteur,
- b) pour les installations et constructions nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif

ARTICLE 2 AUE 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7.1 Toute construction doit être implantée à une distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite qui en est le plus proche au moins égale la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points.

7.2 Des implantations différentes de celles indiquées ci-dessus peuvent être autorisées ou imposées :

- a) en cas d'extension d'un bâti existant ou d'harmonisation avec les constructions environnantes, notamment en matière de volume et de hauteur,
- b) pour les installations et constructions nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE 2 AUE 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementée

ARTICLE 2 AUE 9 - EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol ne doit pas excéder 50% de la superficie du terrain.

ARTICLE 2 AUE 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

10.1 Conditions générales :

- a) La hauteur des constructions définie au 10.2 ci-après est mesurée en tout point des façades, du sol existant avant travaux jusqu'au niveau de l'égout du toit ou au plus haut de la construction en l'absence d'égout de toit, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclues. Cette mesure est reprise tous les 20 mètres.
- b) Les installations telles que réservoirs, machineries, chaufferies et autres ouvrages nécessaires au fonctionnement des constructions réalisées en toiture doivent être conformes aux prescriptions de l'article 2AUE 10.3
- c) Dans le cas de toiture terrasse, la hauteur est mesurée du sol existant avant travaux jusqu'au point le plus haut de l'acrotère.

10.2 Hauteur maximale

La hauteur des constructions ne peut excéder 7 mètres.

10.3 Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif la hauteur est limitée à 12 mètres sous réserve de leur intégration paysagère, mesurée depuis le sol existant avant travaux jusqu'au plus haut point de l'installation ou de la construction.

Les ouvrages nécessaires à la radiotéléphonie, antennes radio électriques et réflecteur paraboliques pourront dépasser le plan de toiture de 4 m si leur caractère architectural ou paysager est de nature à favoriser leur intégration sur le bâtiment (fausse cheminée, arbre d'ornement, etc.).

En outre, les règles prévues ci-dessus ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques fixés au sol naturel dont le bon fonctionnement nécessite des hauteurs plus importantes que celles fixées dans le présent article, tels que les pylônes et mâts supports d'antennes. Le caractère architectural ou paysager devra être de nature à favoriser l'intégration de ces ouvrages dans l'environnement proche et lointain.

La hauteur de ces installations devra toutefois respecter les contraintes issues des Servitudes d'Utilité Publique (voir dossier en annexe).

ARTICLE 2 AUE 11 – ASPECT EXTERIEUR

En référence à l'article R.111 –21 du code de l'urbanisme : par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, les constructions doivent respecter le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, les sites, les paysages naturels et urbains ainsi que la conservation des perspectives monumentales.

Tout projet de construction doit participer à la préservation et à la mise en valeur, y compris par l'expression architecturale contemporaine, des caractéristiques dominantes du paysage dans lequel il s'insère.

Les couleurs sombres sont déconseillées.

Seules les clôtures légères d'une hauteur maximale de 2 m sont admises à condition qu'elles ne compromettent pas le développement ultérieur de la zone.

ARTICLE 2 AUE 12 – STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules y compris des deux roues doit être assuré en dehors des voies publiques et privées, sur des emplacements prévus à cet effet.

Des places de stationnement sécurisées pour les deux roues doivent être prévues.

ARTICLE 2 AUE 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS – ESPACES BOISES CLASSES

Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article L.130-1 et suivants du code de l'urbanisme.

Les marges de recul figurant au document graphique doivent être faire l'objet d'un traitement paysager végétal ou minéral cohérent.

Les terrains doivent être aménagés en espaces verts plantés sur une superficie minimale de 30 %.

La surface des toitures terrasses végétalisés ainsi que celle des places de stationnement en matériaux perméables, n'est pas prise en compte au titre du pourcentage de la superficie d'espace vert.

13.1 Protection des éléments paysagers remarquables

Les ensembles et éléments paysagers identifiés aux documents graphiques, en application de l'article L.123-1-5 du Code de l'urbanisme doivent faire l'objet d'une préservation et d'une mise en valeur conformément aux dispositions de l'article 15 des Dispositions Générales.

Les stockages extérieurs doivent être masqués par des écrans végétaux pérennes et persistants.