

CHAPITRE II : dispositions applicables à la zone AUe

Zone non équipée destinée aux activités industrielles, artisanales, commerciales et de bureaux à urbaniser à partir d'une opération d'aménagement d'ensemble.

ARTICLE AUe 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toutes constructions ne s'inscrivant pas dans un projet d'aménagement d'ensemble.

Les constructions ou installations qui, par leur nature, ne correspondent pas à la destination générale du secteur de zone.

Les constructions à usage d'habitation, autres que celles admises à l'article AUe2.

Les parcs résidentiels de loisirs.

Le stationnement isolé ou collectif de caravanes .

Les terrains aménagés de camping et de caravanage .

Les affouillements et les exhaussements des sols, les décharges et les dépôts de véhicules.

Les aires de jeux et de sports et les installations sportives.

ARTICLE AUe 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

Les opérations d'aménagement devront respecter les principes et l'esprit des orientations d'aménagement du PLU. Dans ce cadre, la réalisation par phases est possible à la condition d'assurer la possibilité de poursuivre l'aménagement de la zone défini par les orientations d'aménagement.

Les locaux d'habitations doivent être strictement liés avec une nécessité de gardiennage de l'activité. Ils seront obligatoirement intégrés dans le volume des bâtiments d'activités. Leur superficie est limitée à 50 m².

Conformément à l'article R.123-10-1 du code de l'urbanisme, l'ensemble des règles édictées par le PLU s'appliquent à la parcelle et non au regard de l'ensemble du projet lorsque celui-ci conduit à une division en propriété ou en jouissance du terrain d'assiette d'origine.

ARTICLE AUe 3 - ACCES ET VOIRIE

Les terrains destinés aux constructions et installations doivent être desservis par des voies dont les caractéristiques correspondent à leur destination et permettent notamment l'accès permanent en tout temps des véhicules de secours et de lutte contre l'incendie.

Le schéma de voirie devra respecter les principes définis par le document d'orientations d'aménagement.

Les voies de desserte principales devront avoir une chaussée de 6 m.

ARTICLE AUe 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

- **Eau :**

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, nécessite l'eau potable, doit être raccordée à une conduite publique de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes.

- **Assainissement :**

Les eaux usées des locaux d'habitations doivent être raccordées au réseau d'assainissement. L'évacuation des eaux résiduaires industrielles dans le réseau public d'assainissement, si elle est autorisée, doit faire l'objet d'une convention signée par l'industriel, le Maire et le représentant habilité de l'exploitant du réseau collectif d'assainissement. Elle peut être subordonnée à un traitement approprié avant rejet dans ce réseau. En cas d'interdiction de rejeter dans celui-ci, un traitement spécifique des eaux industrielles devra être mis en place conformément à la législation en vigueur.

Toutes les eaux pluviales devront être infiltrées sur l'îlot de propriété concerné. Pour les eaux de voirie, un système sera mis en place et défini en fonction des caractéristiques pédologiques du terrain. Un pré traitement de déshuilage pourra être exigé. Si des dispositifs de collecte et stockage doivent être installés, ils devront respecter un souci de gestion intégrée des eaux pluviales grâce à des aménagements favorisant l'infiltration sur site et tenant compte des possibilités de réutilisation in situ des eaux récupérées (arrosage, usage domestiques ...) et participant à la composition urbaine et paysagère de l'opération (insertion dans des espaces traités paysagèrement).

ARTICLE AUe 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Sans prescription.

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

Toute construction doit être implantée à 10 mètres minimum en retrait de l'alignement existant ou à créer des voies ouvertes à la circulation publique (en tout point du bâtiment).

ARTICLE AUe 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Toute construction doit être implantée, soit en limite séparative s'il existe un mur coupe feu, soit à une distance des limites au moins égale à la moitié de sa hauteur, cette distance ne pouvant être inférieure à 3 mètres (en tout point du bâtiment).

Dans les secteurs soumis à risque incendie de forêt, toute construction doit être implantée à 12 mètres minimum des limites séparatives avec les terrains en état de bois ou de forêt comportant des arbres résineux. Cette distance est ramenée à 6 mètres au niveau des terrains situés au sein d'une opération d'aménagement d'ensemble comportant un espace collectif large de 6 mètres minimum le long de ces limites.

ARTICLE AUe 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

La distance entre deux bâtiments non contigus doit être au moins égale à la demi-somme des hauteurs des deux constructions, avec un minimum de 4 mètres.

ARTICLE AUe 9 - EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des constructions de toute nature ne peut excéder 50 % de la superficie du terrain.

ARTICLE AUe 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Sans prescription.

ARTICLE AUe 11 - ASPECT EXTERIEUR

Les constructions ainsi que les espaces extérieurs devront être soignés.

Au niveau des murs, menuiseries et tous éléments extérieurs apparents hormis les enseignes, les couleurs seront limitativement le sable clair et le gris.

Les seuls matériaux utilisés pour les clôtures sont le bois et le métal. Les murs et murets sont interdits.

- Dans les secteurs soumis à risque incendie de forêt :

Au niveau des haies, clôtures et installations provisoires de même usage, les matériaux et végétaux inflammables sont proscrits le long des limites avec les terrains en état de bois ou de forêt comportant des arbres résineux.

ARTICLE AUe 12 - STATIONNEMENT

Afin d'assurer le stationnement des véhicules en dehors des voies publiques les constructeurs doivent aménager un nombre de places de stationnement correspondant aux besoins des constructions et installations.

ARTICLE AUe 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Conformément au document d'orientations d'aménagement, les abords de la RD 652 devront être traités en espace libre paysager sur une largeur minimale de 20 mètres et les accotements des voies seront plantés d'arbres d'alignement. Les limites avec les terrains classés en zone Uh devront être aménagées avec un talus d'au moins 10 mètres de large et 1,50 m de haut, planté d'arbres et arbustes.

Les espaces libres et les aires de stationnement pour véhicules légers doivent être aménagés et plantés.

Les dépôts et équipements techniques inesthétiques extérieurs doivent être masqués à l'aide de plantation d'une haie vive.

- Dans les secteurs soumis à risque incendie de forêt :

- Toute opération d'ensemble devra maintenir un espace libre large de 6 mètres minimum le long des limites avec les terrains en état de bois ou de forêt comportant des arbres résineux. Cet espace devra être accessible pour les véhicules de lutte contre les incendies depuis les voies ouvertes à la circulation publique. Ils seront engazonnés et plantés d'arbres feuillus peu combustibles sans que ces plantations ne gênent la circulation des véhicules de lutte contre les incendies.
- Au sein des terrains privés bâtis, le recul minimum de 6 ou 12 mètres (voir article 7) des limites séparatives avec les terrains en état de bois ou de forêt comportant des arbres résineux devront être maintenu libre de tout matériau ou végétal inflammable.

ARTICLE AUe 14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Sans prescription.