

**CHAPITRE II****DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER****– ZONE AUb****Zones AU b : zones d'activités**

**AU**1**** : zone d'urbanisation ultérieure (activités industrielles, artisanales ou commerciales) à court terme raccordée au réseau de tout à l'égout.

**AU**2**** : zone d'urbanisation ultérieure (activités industrielles, artisanales ou commerciales) à moyen terme dont l'assainissement individuel est autorisé sous réserve de l'avis du Président de la Communauté de Communes FERCHER

**ARTICLE AU 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES dans l'intégralité de la zone AUb**

\*Les campings et la pratique du camping de façon isolée

\*Les parcs d'attractions permanents et autres installations de loisirs gênantes pour le voisinage,

\*Les dépôts à l'air libre de matériaux divers, de ferrailles, de combustibles, les décharges, les dépôts de véhicules hors d'usage et les casses de véhicules et d'une manière générale toutes constructions ou dépôts d'objets apportant une nuisance, tant sur le point de vue esthétique que du bruit ou des odeurs.,

\*Les affouillements, exhaussements, décaissements et remblaiements des sols qui n'ont pas de rapport direct avec :

- les travaux de constructions autorisées
- les aménagements paysagers ou hydrauliques
- la réalisation d'aires de stationnement ou d'aménagement de voirie
- la création d'espace public

\*Les carrières

**ARTICLE AU 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES dans l'intégralité de la zone AUb****Dans le secteur AU b :**

\*Les constructions à usage d'habitation et d'équipements collectifs nécessaires aux établissements admis dans la zone à condition qu'elles soient intégrées aux bâtiments principaux et destinées au gardiennage ou à la direction des établissements implantés dans la zone

\*Les constructions de toute nature et les dépôts nécessaires au fonctionnement du service public ferroviaire.

\*Les constructions et installations à usage d'activités sont admises à condition :

-de s'inscrire dans un plan d'aménagement de la zone.

-d'être compatibles avec les équipements d'infrastructure qui doivent les desservir.

*\*Les installations classées hormis les carrières sont admises à condition que la localisation envisagée permette de maintenir les zones urbanisées et les zones d'urbanisation future à l'écart des nuisances.*

*\*Les dépôts des véhicules désaffectés et de matériaux divers sont admis à condition d'être masqués à la vue.*

**\*Prescriptions sur le bruit :** La circulaire du 25 Avril 2003, relative à l'application de la réglementation acoustique des bâtiments autre que l'habitation, préconise, lors de la conception du bâtiment, d'éloigner les locaux, zones ou équipements bruyants des endroits sensibles. L'article 6 de la loi N° 92-1444 du 31 Décembre 1992, codifié au Code de l'Environnement à l'Article 571-6, précise " (...) les activités bruyantes, exercées dans les entreprises, les établissements, centres d'activités ou installations publiques ou privées établis à titre permanent ou temporaire et ne figurant pas à la nomenclature des installations classées pour la protection de l'environnement, peuvent être soumises à des prescriptions générales (...)". Celles-ci précisent "les mesures de prévention, d'aménagement ou d'isolation phonique applicables aux activités, les conditions d'éloignement de ces activités des habitations (...)".

### **ARTICLE AU 3 – VOIRIE ET ACCES**

#### **\*Voirie :**

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies nouvelles doivent être adaptées aux usages qu'elles auront à supporter ou aux constructions ou installations qu'elles devront desservir.

Les voies en impasse peuvent être interdites.

Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale, afin de permettre aux véhicules de secours de faire demi-tour. Lorsque d'autres opérations sont possibles en continuité de l'opération projetée, les impasses devront être conçues de façon à permettre une liaison avec les voies de desserte des opérations futures.

#### **Dans le secteur AU b :**

Les voies nouvelles, publiques ou privées, doivent avoir au minimum 10 m de plate-forme et respecter les règles d'accessibilité tout handicap.

#### **\*Accès :**

##### **Dans le secteur AU b :**

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

L'accès de toute construction doit présenter une largeur de 3,50 m au moins.

*\*Dans le secteur signalé par des traits continus sur le plan de zonage le long de la R.N. 151 un seul accès sera autorisé par le giratoire ou par des aménagements routiers spécifiques (giratoires, voies de dégagement, etc...)*

## **ARTICLE AU 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX**

### **Eau :**

#### **Dans le secteur AU b :**

Toute construction ou installation qui, par sa destination implique une utilisation d'eau potable, doit être obligatoirement raccordée au réseau public de distribution.

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable doit être alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes et cela après avis du Président de la Communauté de Communes FERCHER.

#### **\*Assainissement – Eaux usées :**

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

#### **Dans le secteur AU b :**

Les installations ne sont autorisées que si elles sont raccordées sur un système de traitement et d'évacuation des effluents industriels sous réserve de l'accord du Président de la Communauté de Communes FERCHER

#### **\*Assainissement – Eaux pluviales :**

Les aménagements réalisés sur le terrain sont à la charge du pétitionnaire. Ils doivent garantir 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 leur traitement et, si nécessaire, la maîtrise des débits évacués de la propriété (bâche à eau ou bassin de rétention) sont à la charge du constructeur qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain. Ils devront permettre le branchement sur le réseau collectif dès sa réalisation.

Rappel de l'Article L 640 du Code Civil : « Tout particulier ne peut s'opposer au libre écoulement des eaux du fond supérieur sur le fond inférieur ».

#### **\*Electricité - Télécommunication - Eclairage public, Télédistribution :**

Des raccordements ensevelis peuvent être imposés.

Ils sont obligatoires dans le cas de lotissements ou d'opérations groupées comportant une création de voirie.

#### **\*Défense incendie**

La défense incendie doit pouvoir être assurée conformément aux dispositions réglementaires en vigueur

## **ARTICLE AU 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

#### **Dans le secteur AU b :**

\*Les dépôts de matériaux, véhicules et autres devront être masqués par des plantations.

## **ARTICLE AU 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES**

\*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.

### **Dans le secteur AU b :**

\*Sauf s'il s'agit de postes de garde, les constructions doivent être implantées à une distance minimale de 10 m de l'alignement à l'exception des parcelles de moins de 1500 m<sup>2</sup> où la distance minimale pourra être de 5 mètres.

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

### **Dans le secteur AU b :**

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

Dans le cas où une implantation à distance moindre peut être envisagée dans le cadre d'une adaptation mineure, l'autorisation peut être subordonnée à la réalisation d'un mur coupe-feu.

\*Les postes de transformation et locaux techniques de télécommunication peuvent être implantés en limites séparatives.

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

\*Les bâtiments doivent être implantés de telle manière que les baies éclairant les pièces d'habitation ou d'activités ne soient masquées par aucune partie d'immeuble qui, à l'appui de ces baies, serait vue sous un angle de plus de 45° au-dessus du plan horizontal.

### **Dans le secteur AU b :**

- La distance entre deux bâtiments non contigus ne doit pas être inférieure à 4 mètres

## **ARTICLE AU 9 – EMPRISE AU SOL**

### **\*Dans le secteur AU b :**

\*L'emprise au sol de l'ensemble des bâtiments ne doit excéder 80 % de l'ilot de propriété.

## **ARTICLE AU10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

### **Dans le secteur AU b :**

\*Néant.

Rappel : Il est fait application des dispositions des articles R 111.14.2 et R 111.21 du code de l'urbanisme.

### **ARTICLE AU 11 – ASPECT EXTERIEUR**

#### **Dans le secteur AU b :**

\*Néant.

Rappel : Il est fait application des dispositions des articles R 111.14.2 et R 111.21 du code de l'urbanisme.

### **ARTICLE AU 12 – STATIONNEMENT DES VEHICULES**

#### **Dans le secteur AU b :**

\*Le stationnement des véhicules (de service, du personnel et des visiteurs) doit être assuré en dehors des voies publiques et des cinq premiers mètres de la marge de reculement.

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

#### **Dans le secteur AU b :**

\*Les surfaces libres de toute occupation, et notamment les cinq premiers mètres de la marge de reculement, doivent recevoir un revêtement végétal ou des plantations d'arbres ou d'arbustes.

\*Les installations nuisantes et les dépôts doivent être masqués par un écran de verdure.

\*Dans l'espace boisé, seul l'abattage des arbres dans les espaces boisés ne sera autorisé que pour la construction et la réalisation de voirie.

### **ARTICLE AU 14 – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

\*Appliqué à la superficie d'un terrain, le coefficient d'occupation du sol (C.O.S.) fixe, sous réserve des autres règles du P.L.U. et des servitudes grevant l'utilisation du sol, une surface maximale de plancher hors œuvre nette susceptible d'être utilisée, qui est calculée selon les règles fixées à l'article R 111.2 du code de l'urbanisme.

#### **Dans le secteur AU b :**

\*Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation du sol (C.O.S.).

