

# Dispositions applicables aux zones à urbaniser

## ZONE AUe

## **ZONE AUe**

### **DEMILITATION DE LA ZONE**

Cette zone englobe des terrains à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation à court terme en raison de la présence d'équipements publics (voirie, réseaux d'eau, d'électricité et d'assainissement) de capacité suffisante, en périphérie immédiate, pour permettre la desserte de l'ensemble de la zone.

Elle est affectée aux activités artisanales, commerciales ou de services qui, en raison de leur nature, de leur importance ou des conditions dans lesquelles elles s'exercent, ne sauraient trouver place dans les zones d'habitat.

L'aménagement de la ZA du Préjeannot fait l'objet d'une orientation d'aménagement.

La zone AUe comporte une zone d'exposition au bruit correspondant à une bande de 300 mètres mesurée à partir du rail extérieur de la voie extérieure de la ligne ferroviaire Paris-Lyon-Marseille et de 100 mètres mesurée à partir du bord extérieur de la chaussée de la D 906 et D 974.

La loi n° 92-1444 relative à la lutte contre le bruit prévoit qu'à l'intérieur de ces couloirs affectés par le bruit, les bâtiments à construire à usage d'habitation, de santé, de soins et d'action sociale, ainsi que ceux à usage d'hébergement à caractère touristique devront présenter un isolement acoustique minimum conformément aux décrets n° 95-20 et 95-21 du 9 janvier 1995.

### **DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES APPLICABLES**

#### **Section 1 – Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol**

##### *Occupations et utilisations du sol interdites*

- les constructions à usage d'habitation
- les constructions à usage agricole
- les constructions à usage industriel
- les constructions destinées à abriter des activités culturelles
- les aires de jeux et de sports ouvertes au public
- les caravanes isolées
- les camps d'accueil pour tentes et caravanes
- les habitations légères de loisirs
- les dépôts de toute nature à l'air libre
- les terrains affectés au garage collectif de caravanes
- les carrières

### Occupations et utilisations du sol admises à des conditions spéciales

- les affouillements et exhaussements de sol dans la mesure où ils sont nécessaires aux aménagements compatibles avec la vocation de la zone ou dès lors qu'ils sont exécutés en application des dispositions relatives aux eaux pluviales et de ruissellement

## Section 2 - Conditions de l'occupation du sol

### Accès et voirie

#### Accès

- pour être constructible un terrain doit avoir accès à une desserte publique, soit directement, soit par l'intermédiaire d'une voie privée, ou bénéficier d'une servitude de passage suffisant instituée en application des articles 682 et suivants du Code Civil.
- l'aménagement des accès et de leurs débouchés doit être tel qu'il soit adapté au mode d'occupation des sols envisagé, qu'il ne nuise pas à la sécurité et à la commodité de la circulation et qu'il permette de satisfaire aux règles minimales de défense contre l'incendie et de protection civile.
- Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques, l'accès sur celles de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation pourra être interdit.
- L'accès pour piétons doivent être munis de dispositifs rendant les constructions accessibles aux handicapés physiques.

#### Voirie

- les caractéristiques des voies privées de desserte et des passages obtenus en application des articles 682 et suivants du Code Civil doivent permettre d'assurer l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.
- les formes, dimensions techniques des voies privées et des passages doivent être adaptées à la nature et à l'importance du programme.
- L'orientation d'aménagement fixe les prescriptions particulières de desserte de la ZA du Préjeannot.

### Desserte par les réseaux

Toute construction nouvelle devra se raccorder aux réseaux existants. Ce raccordement est à la charge exclusive du pétitionnaire.

### Eau potable

Le raccordement sur le réseau public de distribution d'eau potable est obligatoire pour toute construction et installation nouvelle.

## Assainissement

- eaux usées

Toute construction occasionnant des rejets d'effluents polluants doit être raccordée par un système séparatif aux réseaux collectifs d'assainissement conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

L'évacuation des eaux usées liées aux activités implantées dans le réseau collectif d'assainissement devra être assortie d'un prétraitement approprié : les branchements seront obligatoirement exécutés avec des regards de raccordement permettant de procéder à d'éventuels prélèvements aux fins d'analyses.

- eaux pluviales

Les eaux pluviales doivent être, soit absorbées en totalité sur le terrain, soit déversées vers le réseau collecteur, ou à défaut, dirigées par des aménagements appropriés vers un déversoir. Suivant l'importance des tènements, des bassins de rétention d'orage seront imposés.

Les eaux pluviales en provenance des voiries seront dirigées vers des bassins conçus et dimensionnés pour la récupération des pollutions par déversements accidentels.

Les eaux en provenance d'aire de lavage de matériel ou de ruissellement des aires de stationnement transiteront par un séparateur déshuileur-débourbeur de dimension adaptée, avant d'être rejetées dans le réseau collecteur.

Dans tous les cas, les aménagements nécessaires sont à la charge de utilisateurs du sol.

## Electricité, téléphone et télédiffusion

A l'exception d'impératifs techniques dûment justifiés, la mise en souterrain des lignes de télécommunication, de télédistribution et des lignes électriques basse tension ainsi que leurs branchements est fortement recommandée. Dans tous les cas, ces installations seront réalisées selon les tracés et les techniques ayant le moindre impact sur l'environnement.

## Caractéristiques des terrains

Néant

## Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions à l'exclusion des locaux annexes (locaux poubelle, locaux sprinkler, etc.) et, à moins de raisons techniques particulières (poste EDF, etc.), seront obligatoirement implantées en retrait d'au moins 4 mètres par rapport aux limites d'emprise des voies routières.



### Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions nouvelles doivent être implantées en respectant une marge d'isolement de 4 mètres par rapport aux limites séparatives.

Toutefois, la construction en limite séparative peut être admise si la construction est réalisée en mitoyenneté suivant les règles du Code Civil.

### Implantation des constructions des unes par rapport aux autres sur une même propriété

Les constructions non jointives sur une même propriété doivent être implantées ainsi : la distance comptée horizontalement de tout point d'une construction à tout point d'une autre construction doit être au moins égale à 5 mètres.

### Emprise au sol

Néant

### Hauteur maximum des constructions

La hauteur d'une construction est mesurée à partir du niveau du sol existant jusqu'au faîtage du bâtiment.

Pour l'application de ce §, ne sont pas pris en compte les parties de constructions énumérées ci-après : ouvrages techniques et autres infrastructures tels que les ouvrages de faible emprise (souches de cheminées et de ventilation, antennes, paratonnerres, capteurs solaires, etc.).

La hauteur des constructions ne doit pas excéder 8 m.

Lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent, les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif peuvent être exemptés de la règle de hauteur.

### Aspect extérieur

#### Généralités

L'aspect d'ensemble et l'architecture des constructions, installations et de leurs dépendances, doivent être en concordance avec le caractère général du site et l'harmonie des paysages environnants.

Les constructions dont certains détails architecturaux sont d'un type régional étranger à la région, pourront être refusées.

Les couvertures des aires de stockage devront être traitées en harmonie avec l'architecture des bâtiments accueillant les programmes dont elles dépendent.

La finition des extérieurs et des abords doit être prévue dans la même tranche de travaux que l'opération de construction ou d'installation proprement dite. L'utilisation de cabanes de chantiers n'est autorisée que pour la durée des chantiers de construction et jusqu'à la date de réception des constructions, installations ou ouvrages, terme de rigueur.

### Façades

Les pignons ou façades secondaires seront traités avec le même soin et dans le prolongement des façades principales ;

Les bétons pourront rester brut de décoffrage si le coffrage a fait l'objet d'une étude d'appareillage et si la qualité des matériaux qui le constitue correspondant à cet emploi.

Doivent être recouverts d'un enduit, tous les matériaux qui, par nature et par l'usage de la région, sont destinés à l'être, tels que béton grossier, les parpaings agglomérés, etc.

### Toitures

Les toitures à un seul versant sur volume isolé ne sont autorisées que pour les appentis et les annexes.

Les toitures en tôle galvanisée ou éléments non peints sont interdites.

### Couleurs

L'emploi de couleurs criardes ou discordantes est interdit. Les projets de couleur de façade doivent être joints à la demande de permis de construire.

### Enseignes et sigles

Toute signalisation, telle que raison sociale d'une société, sera peinte ou posée sur le corps même du bâtiment et son emprise restera inférieure à 10 % de la surface de la façade sur laquelle elle est appliquée.

Les enseignes rapportées en dehors des façades sont interdites.

### Abords et dépendances

La finition des extérieurs et des abords doit être prévue dans la même tranche de travaux que l'opération de construction ou d'installation proprement dite.

Les couvertures des aires de stockage devront être traitées en harmonie avec l'architecture des bâtiments accueillant les programmes dont elles dépendent.

### Clôtures

Il est rappelé que les clôtures doivent être édifiées en respectant les dispositions réglementaires en vigueur. La hauteur maximum des clôtures est de 2,50 mètres.

En règle générale, ces clôtures doivent :

- être d'aspect sobre et en concordance avec le paysage environnant
- être constituées soit par des grilles, grillages ou tout autre dispositif à claire-voie doublée ou non d'une haie vive

### Divers

Les citernes de gaz et de fioul doivent être dissimulées de manière à minimiser l'impact visuel de ces équipements dans le paysage.

### Stationnement

Le stationnement des véhicules (automobiles et camions) ou des deux roues correspondant aux besoins des constructions et installations admises doit être assuré en dehors des voies publiques ou de desserte collective. Il devra être assuré sur le terrain d'assiette de la construction ou de l'installation, ou intégré à ces dernières.

En toute hypothèse, les zones de manœuvre doivent être indépendantes des voies publiques.

Il est exigé :

- pour les constructions à usage artisanal ou de services : 1 place pour 30 m<sup>2</sup> SHON au moins
- pour les constructions à usage commercial ou de services, destinées à recevoir du public :
  - o 2 places pour 30 m<sup>2</sup> de SHON pour une SHON < 1 000 m<sup>2</sup>
  - o 3 places pour 30 m<sup>2</sup> de SHON pour une SHON > 1 000 m<sup>2</sup>