

Zone IV AU

Caractère de la zone

Il s'agit d'une zone partiellement ou non équipée, destinée à accueillir des activités multiples à caractère artisanal ou commercial après réalisation des équipements de viabilité.

SECTION I – NATURE DE L'UTILISATION ET DE L'OCCUPATION DES SOLS

Article IV AU 1 - Occupations ou utilisations du sol interdites

Sont interdites toutes les formes d'utilisation et d'occupation des sols non mentionnées à l'article IV AU 2 ci-dessous.

Article IV AU 2 : Occupations ou utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Sont admis dans le cadre d'opérations d'ensemble (lotissement, opération groupée, association foncière urbaine) :

- Les constructions à usage d'activité artisanale, commerciale (relevant éventuellement du régime des installations classées si elles sont compatibles avec la vie urbaine), de bureau et de service.
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt public.
- Les aires de stationnement ouvertes au public.
- Les constructions à usage d'habitation nécessaires au fonctionnement ou au gardiennage des établissements de la zone, réalisées à l'intérieur de la masse bâtie.
- Les exhaussements et affouillements des sols strictement nécessaires à la mise en œuvre des installations.
- Les clôtures.

Les opérations d'aménagement et d'équipement des terrains devront concerner des unités foncières d'une superficie minimale de 5000 m².

Les installations électriques devront être placées à une hauteur minimale de 0,50 m NGF.

SECTION II – CONDITIONS D’OCCUPATION DU SOL

Article IV AU 3 - Accès et voirie.

Tout terrain enclavé est inconstructible sauf si son propriétaire obtient un passage aménagé sur les fonds voisins dans les conditions de l'article 682 du Code Civil.

Les accès et les voies doivent avoir des caractéristiques correspondant à la destination des constructions projetées et répondre aux exigences de la sécurité publique, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

Les accès directs sur la route départementale 62 sont interdits.

Article IV AU 4 - Desserte par les réseaux

Les opérations devront prendre en compte la nécessité d'aménagement global de la zone dans la conception des réseaux (ex : dimensionnement et localisation permettant un bouclage entre les différentes opérations).

▪ **Eau potable :**

Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau potable doit être desservie par une conduite de distribution publique d'eau potable sous pression de caractéristiques suffisantes.

▪ **Eaux usées :**

Toute construction nécessitant un équipement sanitaire doit être raccordée au réseau public d'assainissement.

▪ **Eaux pluviales :**

Les aménagements réalisés sur tout terrain devront être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales et leur évacuation vers un exutoire approprié.

▪ **Electricité – Téléphone :**

Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements aux lignes de distribution d'énergie électrique ainsi qu'aux câbles téléphoniques, sur le domaine public comme sur les propriétés privées, doivent être réalisés en souterrain.

Article IV AU 5 - Caractéristiques des terrains

Les opérations d'aménagement et d'équipement des terrains devront concerner des unités foncières d'une superficie minimale de 5000 m².

Article IV AU 6 - Implantation des constructions par rapport aux emprises publiques

Sauf indications contraires mentionnées aux documents graphiques, les constructions doivent être implantées à une distance minimale de 60 mètres de l'axe de la route départementale 62.

Article IV AU 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

À moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite séparative, la distance, comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 5 mètres.

Pour les lots situés en façade de la RD 62, les constructions seront implantées obligatoirement sur la limite séparative Nord et sur une limite séparative latérale.

Article IV AU 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété ou plusieurs propriétés liées par acte authentique.

Il n'est admis qu'un seul bâtiment par lot.

Article IV AU 9 - Emprise au sol

L'emprise au sol de la construction ne devra pas excéder 60% de la superficie de chaque lot.

Article IV AU 10 - Hauteur des constructions

La hauteur maximale des constructions, comptée à partir du terrain naturel, n'excèdera pas 10 mètres hors tout

La hauteur maximale des constructions à usage d'équipements publics ou d'intérêt collectif (tels que bâtiments scolaires, sanitaires, sportifs, etc.) n'excèdera pas 12 m au faitage

Article IV AU 11 - Aspect extérieur

Il est rappelé que 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 (article R. 111-27 du Code de l'Urbanisme).

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec le respect des perspectives, du paysage et de l'environnement en général.

En façade Nord sur la RD 62, la continuité des façades implantées à la limite séparative sera assurée par un mur de clôture. L'homogénéité du traitement des façades et des clôtures sera recherchée.

Article IV AU 12 - Stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions neuves doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées ou en sur-largeur de celles-ci sur des emplacements prévus à cet effet.

La superficie à prendre en compte pour le stationnement est de 25 m² par véhicule, y compris les accès et les aires de manœuvre.

Il est exigé une surface de stationnement au moins égale à 4 places par lot.

Article IV AU 13 - Espace libre et plantations.

Des espaces verts aménagés seront réalisés sur les terrains libres et les surfaces de stationnement seront plantées.

Les clôtures devront être en harmonie et compatibles avec le respect des perspectives du paysage et de l'environnement de la zone.

SECTION III – POSSIBILITE D'OCCUPATION DES SOLS

Article IV AU 14 - Possibilités maximales d'occupation du sol

Le coefficient d'occupation des sols (C.O.S.) de la zone est fixé à 0,60.

La surface hors œuvre nette affectée au logement de fonction ou de gardiennage ne pourra en aucun cas être supérieure au tiers de la surface de plancher hors œuvre nette affectée à l'activité et excéder 150 m².

Ne sont pas soumises à cette règle de COS, les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (tels que bâtiments scolaires, sanitaires, sportifs, etc.).

TITRE IV : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

Les zones agricoles ou zones A couvrent les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles (article R. 123-7 du Code de l'urbanisme)