

ZONE AUe

CARACTERISTIQUES DE LA ZONE

Zone peu ou pas équipée, réservée pour une urbanisation future destinée à assurer, à terme, la pérennisation d'activités économiques en place.

La desserte en équipements à la périphérie de la zone n'existe pas et ne sera pas réalisée à brève échéance ; la zone est donc inconstructible.

Le règlement ci-dessous précise les règles qui s'appliquent dans la zone ; mais les permis de construire ne pourront être délivrés aussi longtemps que la commune n'aura pas réalisé les équipements nécessaires.

La zone est partiellement concernée par des risques géologiques faibles.

Les prescriptions définies ci-après s'appliquent sur l'ensemble de la zone AUe sauf stipulations contraires.

RAPPELS

1. L'édification des clôtures* est subordonnée à une déclaration préalable prévue à l'article L 441-2 du Code de l'Urbanisme.
2. Les installations et travaux divers*, lorsqu'ils sont admis, sont soumis à l'autorisation prévue à l'article L 442-1 du Code de l'Urbanisme.
3. Les défrichements sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés, en application de l'article L 311-3 du Code Forestier et interdits dans les espaces boisés classés* figurant au plan, en application de l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme.
4. Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés* figurant au plan, en application de l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme.
5. Les démolitions ne sont pas soumises au permis de démolir sauf pour les éléments à protéger au titre du paysage (art. L. 123.1 7° du C.U.) répertoriés sur le plan de zonage (conformément aux articles L 430-1 et suivants du Code de l'Urbanisme).

ARTICLE AUe 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions à usage :
 - d'habitation, autres que celles prévues à l'article AUe 2 ;
 - hôtelier,
 - agricole,
 - de stationnement.
- Les installations et travaux divers suivants :
 - parcs d'attractions ouverts au public,
 - aires de jeux et de sports ouvertes au public,
 - dépôts de véhicules,
- Les carrières.
- Les affouillements et exhaussements de sol ainsi que les caves et sous-sol, en raison des risques géologiques.
- Le stationnement des caravanes et le camping hors des terrains aménagés.
- Les habitations légères de loisir.

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

La réalisation de construction nouvelle dans la zone AUe du Brouillard est soumise à la réalisation de l'emplacement réservé n°22 (accès).

En outre, les occupations et utilisations du sol suivantes sont autorisées à conditions de respecter les dispositions mentionnées :

- a) Les constructions à usage d'habitation à condition qu'elles soient destinées à loger les personnes dont la présence permanente est indispensable au fonctionnement ou la surveillance des établissements d'activités existants et autorisés sur la zone.
- b) Les travaux suivants concernant les constructions existantes :
 - L'aménagement* et l'extension* des constructions existantes, dans les limites fixées aux articles ci-après, et sous réserve qu'elles n'aient pas pour objet un changement de destination* contraire au statut de la zone.
 - La reconstruction* des bâtiments dans leur volume initial, en cas de destruction accidentelle et sous réserve que leur implantation ne constitue pas une gêne notamment pour la circulation.
- c) Les terrassements devront présenter des talus de pente limitée à 3H/2V.

ARTICLE AUe 3 - ACCES ET VOIRIE

ACCES :

- L'accès des constructions doit être assuré par une voie publique ou privée et aménagé de façon à ne pas présenter de risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée, compte tenu notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.
- Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre. Cette gêne sera appréciée notamment en fonction des aménagements qui pourraient être réalisés sur l'une ou l'autre voie.

VOIRIE :

- Les voies publiques ou privées, destinées à accéder aux constructions, doivent avoir des caractéristiques techniques adaptées aux usages qu'elles supportent, aux opérations qu'elles doivent desservir et notamment à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.
- Les voies en impasse* doivent être aménagées dans leur partie terminale de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.
- Les voies réservées à la desserte des opérations d'ensemble ne peuvent avoir une chaussée inférieure à 6 m. La circulation des piétons devra être assurée en dehors de la chaussée (trottoirs ou cheminements indépendants) toutes les fois que les conditions de sécurité ou d'urbanisme exigent de telles dispositions.

ARTICLE AUe 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

EAU POTABLE :

Toute occupation ou utilisation du sol qui requiert une alimentation en eau doit être raccordée au réseau public d'alimentation en eau potable. Ce raccordement devra respecter les prescriptions du règlement d'adduction d'eau potable communal.

ASSAINISSEMENT :

Le raccordement au réseau public d'assainissement sera de type séparatif. L'évacuation des eaux ménagères et effluents non traités dans les fossés, cours d'eau ou égouts pluviaux est interdite.

Eaux usées :

- Lorsqu'il existe un réseau public d'égouts, le raccordement à ce réseau est obligatoire.
- En l'absence de réseau public d'égouts, un dispositif d'assainissement autonome devra être prévu.
- Les installations d'assainissement autonome privées doivent être conçues en vue d'un raccordement futur à un réseau d'assainissement public de type séparatif.

- Le déversement dans le réseau collectif des effluents, autres que les eaux usées domestiques, en provenance d'activités à caractère artisanal, industriel ou commercial est soumis à autorisation préalable. Cette autorisation fixe, suivant la nature du réseau, les caractéristiques qu'ils doivent présenter pour être reçus.
- L'évacuation des eaux usées dans les puits perdus, fossés, cours d'eau ou réseau d'eaux pluviales est interdite.

Eaux de piscine

Conformément à l'article 22 du décret du 3 juin 1994 relatif à la collecte et au traitement des eaux usées mentionnées aux articles L 372-1-1 et L 372-3 du code des communes, les rejets des eaux de piscines dans les réseaux de collecte nécessitent d'obtenir l'accord du gestionnaire du réseau de la collectivité sous forme de convention de rejet comme prévue à l'article 1331-10 du code de la santé publique.

Eaux pluviales :

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent assurer l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur si celui-ci existe.

En l'absence de réseau ou si le réseau est insuffisant, le constructeur doit prendre toutes dispositions conformes à l'avis des services techniques responsables. (Police de l'Eau).

Aucun rejet ne sera accepté sur la chaussée. La résorption des eaux pluviales devra être assurée sur le terrain d'assiette de la construction ou vers les exutoires naturels.

ELECTRICITE, TELEPHONE ET RESEAUX CABLES :

Ces réseaux doivent être enterrés.

ARTICLE AUe 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Il n'est pas fixé de superficie minimale de terrain pour construire.

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

L'intégration des constructions dans l'environnement bâti et paysager qui les entoure et primordiale.

Celle-ci pourra donc s'implanter soit à l'alignement des voies, soit en retrait en fonction des contraintes topographiques et architecturales liées à leur bonne intégration.

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

L'intégration des constructions dans l'environnement bâti et paysager qui les entoure et primordiale.

Celle-ci pourra donc :

- soit s'implanter en façade d'une limite séparative aboutissant aux voies, à l'autre limite séparative aboutissant également aux voies (ordre continu),
- soit s'implanter en façade à partir d'une seule limite séparative aboutissant aux voies (ordre semi-continu),
- soit s'implanter en retrait des deux limites séparatives,

en fonction des contraintes topographiques et architecturales liées à leur bonne intégration.

ARTICLE AUe 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UN MÊME TENEMENT

Non réglementé.

ARTICLE AUe 9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE AUe 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

La hauteur* des constructions et annexe est mesurée à partir du sol naturel existant avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement nécessaires pour la réalisation du projet jusqu'au sommet du bâtiment.

La hauteur des constructions doit s'harmoniser avec le cadre dans lequel elles s'intègrent sans dépasser 10 mètres.

Les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures sont exclus du calcul de la hauteur.

Des dispositions différentes peuvent être admises pour les ouvrages techniques réalisés dans un but d'intérêt général (WC, cabines téléphoniques, postes de transformation EDF, abris voyageurs, etc...) pour des motifs techniques, de sécurité, de fonctionnement de l'ouvrage. En tout état de cause, ces implantations ne peuvent être admises que sous réserve d'une bonne intégration dans le site et d'une justification technique.

Il n'est pas fixé de hauteur maximale pour les équipements d'infrastructure (réservoirs, tours hertziennes, pylônes, etc...).

– Murs et clôtures

La hauteur maximum des clôtures est fixée à 2 mètre.

Si elle est constituée d'une partie pleine surmontée d'un grillage ou d'une barrière, la hauteur de la partie bâtie ne peut dépasser 0,60 mètre de hauteur.

– **Annexes**

La hauteur des annexes est limitée à 6 mètres.

ARTICLE AUe 11 - ASPECT EXTERIEUR

Se reporter au titre VI.

ARTICLE AUe 12 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins engendrés par les occupations et utilisations admises dans la zone, y compris lors des aménagements et extensions de bâtiments existants, doit être assuré en dehors des voies publiques, prioritairement sur le terrain d'assiette du projet et, à défaut, sur un terrain situé à moins de 200 m de ce dernier.

Il est exigé :

- Constructions à usage d'habitation :
 - une place par logement.
- Constructions à usage de bureaux ou de services :
 - la surface affectée au stationnement doit être au moins égale à 60 % de la surface hors œuvre nette du bâtiment.
- Constructions à usage de commerce :
 - la surface affectée au stationnement doit être au moins égale à 70 % de la surface hors œuvre de vente ou d'exposition.

A ces places de stationnement s'ajoutent les aires pour la manœuvre et le stationnement des autocars et des véhicules de livraison, ainsi que les garages ou abris pour les deux roues.

Lorsque le pétitionnaire ne peut satisfaire lui-même aux obligations imposées ci-dessus, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat, soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation, soit de l'acquisition de places dans un parc privé de stationnement existant ou en cours de réalisation.

A défaut de pouvoir réaliser le nombre d'emplacements nécessaires aux stationnements exigé ci-dessus, le constructeur est tenu de verser à la commune une participation fixée par le conseil municipal, en vue de la réalisation de parcs publics de stationnement.

ARTICLE AUe 13 - ESPACES LIBRES - PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES

Pour tout aménagement, la simplicité de réalisation et le choix d'essences locales seront recherchés.

Le respect du paysage est impératif, notamment en ce qui concerne :

- La préservation des haies riveraines des cours d'eau, ainsi que les arbres adultes sains et ne causant pas de nuisances pour les constructions.

- L'échelle des aménagements, les dénivelés et les surfaces aménagées seront à traiter en harmonie avec le relief environnant.
- Les voies d'accès internes doivent être adaptées aux courbes de niveaux.
- Les talus (de remblais ou de déblais) réalisés pour les besoins de la construction doivent impérativement être végétalisés dans l'année suivant la construction.
- Des écrans de verdure, constitués d'arbres à feuilles persistantes (autres que douglas ou résineux), sont imposés pour masquer les bâtiments ou installations d'activités admis dans la zone. La hauteur de ces écrans de verdure doit être adaptée à la hauteur de la construction à masquer.
- Les zones de parking seront plantées d'arbres de haute tige à raison d'un arbre pour 5 places.

ARTICLE AUe 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Non réglementé.