



2. LES ZONES A URBANISER



VOCATION DE LA ZONE AUx

Extrait du rapport de présentation, chapitre « II. LA JUSTIFICATION DES REGLES ADOPTÉES, II.1 AU TRAVERS DU PLAN DE ZONAGE, II.1.4 LES ZONES A URBANISER »

La zone AUx correspond à la zone d'extension future d'activités industrielles, artisanales et commerciales de la commune. Elle s'inscrit dans la poursuite de la zone d'activité existante (zone UX). Elle est accessible depuis par la RD222 en traversant la zone d'activité et depuis un accès direct sur la RD37.



I. DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AUx

SECTION I : Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

ARTICLE AUX1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

1. Les constructions et extensions à destination d'habitat, ne respectant pas les conditions de l'article AUX2.1
2. Les constructions à destination d'activité agricole,
3. L'ouverture et l'exploitation de carrières et de décharges.
4. L'ouverture et l'aménagement de terrains de camping pour l'hébergement touristique, ainsi que le stationnement de caravane isolée.
5. Les affouillements et exhaussements du sol qui n'ont pas de rapport direct avec des travaux de construction et d'aménagement d'espaces libres ou d'ouvrages publics.
6. Les installations classées pour la protection de l'environnement ne respectant pas les conditions de l'article AUX2.2.

ARTICLE AUX2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont soumis à conditions :

1. Les constructions à destination d'habitat dans la limite de 80 m² de Surface De Plancher par unité foncière, à condition qu'elles soient liées au gardiennage et à la sécurité des activités implantées.
2. Les installations classées pour la protection de l'environnement à condition que les nuisances et dangers puissent être prévenus de façon satisfaisante eu égard à l'environnement actuel ou prévu de la zone où elles s'implantent.

SECTION 2 : Conditions de l'occupation du sol

ARTICLE AUx3 : ACCES ET VOIRIE

1. Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation et en état de viabilité.



2. Les voies nouvelles se terminant en impasse devront être configurées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

3. Les voies nouvelles doivent avoir une largeur d'emprise totale de 8 mètres minimum et permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile et être adaptées à l'opération future (importance, nature, destination).

ARTICLE AUx4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

1. Eau potable :

Les constructions à vocation d'habitat, de bureaux, de commerces ou destinées à accueillir et recevoir du public doivent être raccordées au réseau public de distribution d'eau potable.

2. Assainissement :

Les raccordements d'assainissement doivent être effectués conformément aux dispositions du schéma directeur d'assainissement.

2.1. Eaux usées

Le branchement à un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire lorsqu'il existe pour toute construction ou installation nouvelle engendrant des eaux usées.

Le rejet dans le réseau collectif des eaux résiduaires des activités industrielles et artisanales pourra s'il est autorisé, être soumis à un pré-traitement.

Toute évacuation d'eau non traitée dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite.

2.2 Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (article 640 et 641 du code civil).

Le rejet de ces eaux en rivière doit faire l'objet de l'autorisation des services compétents.

Lorsqu'il existe un réseau public apte à recueillir les eaux pluviales, les aménagements sur le terrain doivent garantir leur évacuation dans ledit réseau.

Dans le cas contraire, des dispositifs de traitement autonome devront être mis en place sur la parcelle.

3. Autres réseaux :

Le raccordement des constructions aux réseaux concessionnaires (Télécommunication, EDF) doit être en souterrain jusqu'à la limite du domaine public en un point à déterminer en accord avec le service gestionnaire.

Dans les opérations d'ensemble telles que lotissement ou ensemble de constructions groupées, la desserte des réseaux intérieurs doit être enterrée.

ARTICLE AUx5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non règlementé.



ARTICLE AUx6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

1. Les constructions nouvelles doivent être implantées avec un retrait minimum de 10 mètres de la RD37.
2. Les constructions nouvelles doivent être implantées avec un retrait minimum de 5 mètres des autres voies et emprises publiques existantes ou à créer.
3. Les règles d'implantation édictées ci-dessus ne s'appliquent pas à la reconstruction des constructions existantes après sinistre à la date d'approbation du PLU et aux constructions et installations classées nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif.
4. Dans le cas de lotissement ou permis devant faire l'objet de division en propriété ou en jouissance, les règles édictées ci-dessus sont applicables à chaque parcelle ainsi divisée.

ARTICLE AUx7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

1. Les constructions nouvelles doivent être implantées avec un retrait minimum de 5 mètres de toutes les limites séparatives.
2. Les constructions nouvelles doivent être implantées avec un retrait minimum de 10 mètres des limites séparatives de fond de parcelle jouxtant la zone UB.
3. Les règles d'implantation édictées ci-dessus ne s'appliquent pas à la reconstruction des constructions existantes après sinistre à la date d'approbation du PLU et aux constructions et installations classées nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif.
4. Dans le cas de lotissement ou permis devant faire l'objet de division en propriété ou en jouissance, les règles édictées ci-dessus sont applicables à chaque parcelle ainsi divisée.

ARTICLE AUx8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

1. Les constructions principales doivent s'implanter avec un recul minimum de 4 mètres les unes par rapport aux autres.
2. Les règles d'implantation édictées ci-dessus ne s'appliquent pas aux équipements publics d'intérêt collectif, à la reconstruction des constructions existantes après sinistre à la date d'approbation du PLU.



ARTICLE AUx9 : EMPRISE AU SOL

1. L'ensemble des constructions ne doivent pas dépasser une emprise au sol supérieure à 70 % de l'unité foncière.
2. Les règles d'implantation édictées ci-dessus ne s'appliquent pas aux équipements publics d'intérêt collectif, à la reconstruction des constructions existantes après sinistre à la date d'approbation du PLU.

ARTICLE AUx10 : HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

1. La hauteur de toutes les constructions ne doit pas dépasser 12 mètres au faitage, mesurée depuis le sol naturel.
2. Les règles de hauteur édictées ci-dessus ne s'appliquent pas aux équipements publics d'intérêt collectif, à la reconstruction des constructions existantes après sinistre à la date d'approbation du PLU.

ARTICLE AUx11 : ASPECT EXTERIEUR

Le permis de construire pourra 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.

1. Aspects extérieurs :

Une attention particulière sera apportée au traitement de la façade sur rue qui devra mettre en valeur la qualité du bâtiment existant et de son environnement.

L'ensemble des éléments annexes tels que descentes d'eaux pluviales, ventilateurs, conduits de ventilation, devra être intégré dans la conception des toitures et des façades.

Les couleurs des matériaux de parement et des peintures extérieures devront s'harmoniser entre elles et avec l'environnement de la construction

2. Matériaux extérieurs :

Le recours à des matériaux et des mises en œuvre innovantes en matière d'aspect et de techniques de construction ou de l'utilisation d'énergie renouvelable, est admis.

3. Toitures :

Les constructions à destination d'habitat doivent être couvertes d'une toiture à pentes comprises entre 35 ° et 45°, recouvertes d'un matériau ayant l'aspect et la couleur de la tuile (gamme ocre, brun)

Pour toutes les autres constructions, des pentes plus faibles sont autorisées pour les couvertures des toitures, ainsi que les toits-terrasses.



4. Colorations :

La coloration des matériaux des constructions doit être comprise dans une palette chromatique allant du brun à l'ocre en excluant le blanc pur.

Les couleurs vives peuvent être utilisées dans la limite de 10% de la superficie de l'ensemble de façades.

5. Ouvertures :

Les volets roulants des ouvertures doivent être encastrés dans la volumétrie de la construction, sans saillies sur l'extérieur.

6. Clôtures

Les clôtures sur rue implantées à l'alignement des voies doivent avoir une hauteur maximale de 2 mètres et être composées d'un grillage doublé ou non d'une haie vive.

Les clôtures en limite séparative avec la RD37 doivent avoir une hauteur maximale de 2 mètres et être composées d'un grillage doublé d'une haie vive.

ARTICLE AUx12 : STATIONNEMENT

1. Principes :

Le stationnement des véhicules de toute nature correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles, doit être assuré en dehors de la voie publique. Il doit être réalisé, à l'occasion de toute construction ou installation nouvelle, des aires de stationnement sur le terrain propre à l'opération et selon les normes et nombres recommandées au paragraphe 2 ci-après du présent article.

Le nombre de places de stationnement est applicable aux nouveaux logements issus de constructions nouvelles ainsi qu'aux aménagements ou aux extensions des constructions existantes.

2. Normes :

Chaque emplacement doit présenter une accessibilité satisfaisante et répondre aux caractéristiques minimales suivantes :

- longueur : 5 mètres

- largeur : 2,50 mètres

et, dans le cas d'un parking, avoir une surface moyenne de 25 m² par emplacement, dégagements et accès compris.

Les rampes d'accès aux aires de stationnement ne doivent pas entraîner de modification dans le niveau des trottoirs. Leur pente ne devra pas excéder 15 %, sauf impossibilité technique notoire.

3. Nombre d'emplacements :

3.1. Pour les constructions à destination d'habitat, il est exigé la réalisation d'une place de stationnement par tranche de 60 m² de Surface De Plancher en dehors du volume construit.

3.2. Pour les constructions à destination de bureau, il est exigé la réalisation d'une place de stationnement par tranche de 50 m² de Surface De Plancher.



3.3. Pour les constructions à destination d'activité industrielle, il est exigé la réalisation d'une place de stationnement par tranche de 150 m² de Surface De Plancher.

3.4. Pour les constructions à destination d'activité artisanale, il est exigé la réalisation d'une place de stationnement par tranche de 100 m² de Surface De Plancher.

3.5. Pour les constructions à destination de commerce, il est exigé la réalisation d'une place de stationnement par tranche de 50 m² de Surface De Plancher.

ARTICLE AUx13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES

1. Pour les aires de stationnements de plus de 5 places, il est exigé la plantation d'un arbre de haute tige par tranche de 5 places de stationnement.

2. Les aires de stockage de matériaux à l'air libre doivent être masquées par des plantations de haies d'essences persistantes.

3. Dans la bande d'espace vert à planter inscrite sur les plans de zonage, il est exigé la plantation d'une haie vive et d'arbres de haute tige.

SECTION 3 : Possibilités maximales d'occupation des sols

ARTICLE AUx14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation des sols.