

CHAPITRE II - DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE AUx

C'est un secteur à caractère naturel destiné à être ouvert à l'urbanisation pour des activités économiques.

La réalisation de l'aménagement pourra se faire en plusieurs phases ou sur la totalité de la zone sous forme d'opération d'aménagement d'ensemble (lotissement, ZAC) sous réserve de la réalisation des équipements nécessaires et de l'établissement préalable d'un plan d'aménagement d'ensemble de la zone.

ARTICLE AUx 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Les constructions à destination agricole.
- Les constructions à usage de stationnement collectif.
- Les carrières.
- Les terrains de camping et les habitations légères et de loisirs.
- Les parcs d'attraction.
- Les dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes.

ARTICLE AUx 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

1. Rappels

- . L'édification des clôtures est soumise à déclaration, à l'exception de celles nécessaires à l'activité agricole ou forestière (articles L.441-1 et R.441-1 et suivants du Code de l'urbanisme).
- . Les installations et travaux divers* sont soumis à autorisation prévue aux articles L.442-1 et R.442-1 et suivants du Code de l'urbanisme.
- . Les travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage identifié et localisé sur le document graphique au titre de l'article L.123-1.7° du Code de l'urbanisme et non soumis à un régime d'autorisation doivent faire l'objet d'une autorisation préalable au titre des installations et travaux divers*.

2. Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Les occupations et utilisations suivantes ne sont admises que sous réserve de l'intégration à un schéma d'aménagement d'ensemble :

Les constructions à destination **industrielle, artisanale, de commerce, de bureau, de services, d'entrepôts**, et leurs annexes à condition que les nuisances et dangers puissent être prévenus de façon satisfaisante eu égard à l'environnement actuel ou prévu dans la zone où elles s'implantent.

Les **installations classées** soumises à autorisation ou à déclaration à condition que les nuisances et dangers puissent être prévenus de façon satisfaisante eu égard à l'environnement actuel ou prévu dans la zone où elles s'implantent et à condition qu'elles soient liées aux occupations et utilisations autorisées dans la zone.

Les **affouillements et exhaussement du sol** s'ils sont liés à la réalisation des occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone.

Les **constructions à usage d'habitation** et leurs annexes si elles sont destinées à des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer le fonctionnement, la surveillance ou le gardiennage des entreprises et à condition qu'elles soient intégrées à un bâtiment d'activité.

ARTICLE AUx 3 – DESSERTE ET ACCES

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

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

L'accès principal à la zone AUx des véhicules doit se faire à partir d'un ouvrage qui donne toutes les garanties de sécurité routière et localisé tel que figurant au document graphique n°4.5.

Aucun autre accès n'est autorisé à partir de la RD133.

Un accès secondaire peut être réalisé à partir du chemin rural n°7.

ARTICLE AUx 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 – Alimentation en eau potable

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 présentant des caractéristiques suffisantes.

2 - Assainissement

Eaux usées

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

En l'absence de réseau collectif d'assainissement, ou en cas d'impossibilité technique grave de s'y raccorder, les eaux usées doivent être dirigées par des canalisations souterraines, sur des dispositifs autonomes de traitement et d'évacuation conformes à la réglementation en vigueur et aux contraintes particulières qui pourraient être imposées par les services compétents en fonction de la nature du sol et du sous-sol.

Ces dispositifs doivent être conçus de manière à pouvoir être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau lorsqu'il sera réalisé.

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

Le rejet dans le réseau collectif des eaux résiduaires industrielles ou artisanales pourra être soumis à des conditions particulières et notamment à une obligation de pré-traitement, en application des dispositions de l'article L 35.8 du code de la santé publique.

Eaux pluviales

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

Les eaux pluviales résultant des aménagements réalisés dans la zone devront être traitées sur le terrain propre à l'opération.

En fonction de l'aptitude des sols à l'infiltration, devront être mises en œuvre des techniques de rétention ou de non-imperméabilisation, adaptables à chaque cas, destinées à stocker temporairement les eaux excédentaires.

L'imperméabilisation et le ruissellement engendrés devront être quantifiés afin de mesurer les incidences sur les volumes d'eau à évacuer par infiltration ou à retenir temporairement.

Les ouvrages de retenue des eaux de pluies doivent être conçus pour s'intégrer au paysage créé.

3 - Téléphone – Electricité – collecte sélective

Le raccordement des constructions aux réseaux téléphonique et électrique devra être en souterrain jusqu'à la limite du domaine public.

Les constructions nouvelles doivent disposer d'un emplacement adapté à la collecte sélective des ordures ménagères.

ARTICLE AUx 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Sans objet.

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

Les constructions doivent s'implanter à une distance de l'alignement* des voies au moins égale à 5 mètres.

Pour l'implantation de poste de transformation électrique ou de détente gaz, il pourra ne pas être imposé de marge de reculement par rapport à l'alignement* des voies, à condition que par leur aspect et leur présentation, ils s'intègrent parfaitement aux clôtures ou constructions qui le jouxtent.

Le long de la RD 133 les constructions doivent s'implanter à une distance de l'alignement* de la voie au moins égale à 10 mètres.

Le volume principal des constructions doit être implanté parallèlement ou perpendiculairement aux directions des flèches légendées « orientation de l'implantation du bâti » au document graphique N°4.5.

Les constructions doivent être implantées en dehors des zones légendées « espace inconstructible » au document graphique N°4.5.

Les aires de stationnement et les aires d'évolution des véhicules seront localisées en dehors des espaces légendés « Espace inconstructible : plantations à préserver ou à créer » et « Espace inconstructible : espace paysager » au document graphique N°4.5.

ARTICLE AUx 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES*

Les constructions doivent être implantées en observant la marge de reculement définie ci-dessous.

La marge de reculement est ainsi définie :

La marge de reculement par rapport aux limites séparatives sera au moins égale à la demi hauteur de façade avec un minimum de 6 mètres.

ARTICLE AUx 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

La construction de plusieurs bâtiments non contigus sur une même propriété est admise à condition que la distance entre deux constructions soit au moins égale à 6 mètres.

ARTICLE AUx 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS*

L'emprise au sol des constructions de toute nature ne peut excéder 60% de la superficie de la propriété.

ARTICLE AUx 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel jusqu'au point le plus élevé du bâtiment (faîtage, acrotère), les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus. Pour les terrains en pente, la hauteur est comptée au milieu de chacune des façades de la construction. Toutefois, la hauteur des constructions en tout point ne pourra pas dépasser la hauteur maximale autorisée de plus de 1 mètre.

La hauteur maximale des constructions est fixée à 15 mètres.

ARTICLE AUx 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, des sites et des paysages.

Clôtures

Le long du chemin rural n°7, le mur de clôture existant sera conservé, des ouvertures pourront y être pratiquées pour permettre des accès.

ARTICLE AUx 12 - STATIONNEMENT

1 - Principes

Le stationnement des véhicules de toute nature correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors de la voie publique.

Les aires de stationnement seront réalisées par unité de 20 places maximum séparées par des bandes végétales.

Les aires de stationnement et les aires d'évolution des véhicules seront localisées en dehors des espaces légendés « Espace inconstructible : plantations à préserver ou à créer » et « Espace inconstructible : espace paysager » au document graphique N°4.5.

2 - Nombre d'emplacements

Constructions à usage de commerces

Il sera créé 2.5 places de stationnement par tranche de 100 m² de surface développée de plancher hors oeuvre.

Etablissements à usage artisanal, industriel

Une surface au moins égale à 40 % de la surface développée de plancher hors oeuvre nette de la construction sera affectée au stationnement.

Etablissements à usage d'entrepôt

Une surface au moins égale à 15 % de la surface développée de plancher hors oeuvre nette de la construction sera affectée au stationnement.

Construction à usage de bureaux et de service

Une surface au moins égale à 60% de la surface développée hors oeuvre de la construction sera affectée au stationnement.

Hôtels et restaurant

Il doit être aménagé une place de stationnement pour :
une chambre d'hôtel,
10m² de salle de restaurant,

En outre, il devra être aménagé une surface suffisante pour le stationnement et l'évolution des camions et véhicules utilitaires divers.

ARTICLE AUx 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES

Les espaces libres non bâtis et non occupés par des aires de stationnement devront être plantés.

Les aires de stationnement en surface comportant plus de 4 emplacements doivent être plantées à raison d'au moins un arbre de haute tige pour 50 m² de la superficie affectée à cet usage.

Les espaces figurant au document graphique N°4.5. sous la légende « Espace inconstructible : plantations à préserver ou à créer » seront plantés d'arbres de haute tige à raison d'au moins un arbre par 100 m².

Les espaces figurant au document graphique n°4.5. sous la légende « Espace inconstructible : stationnement, aire d'évolution des véhicules autorisés » et « Espace inconstructible : espace paysager » seront plantés de végétation basse, les arbres de haute tige n'y sont pas autorisés.

ARTICLE AUx 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL*

Le coefficient d'occupation des sols (C.O.S.) est fixé à 0.75.