

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A URBANISER : AUX

Zone réservée aux implantations industrielles, artisanales et commerciales dont le fonctionnement est conforme à la réglementation sur l'environnement. Les bureaux ainsi que les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont également autorisés dans cette zone.

RAPPELS

Les démolitions sont soumises au permis de démolir dans le champ territorial prévu à l'article R.421-28 du Code de l'Urbanisme (Monuments historiques, monuments naturels et sites).

ARTICLE AUX 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Les constructions à usage d'habitation autres que celles autorisées à l'article AUX2 ci-dessous ;
- Les constructions à usage agricole ou forestier
- Les carrières et gravières
- Les parcs résidentiels de loisir
- Les terrains de campings
- Les terrains de caravanage
- Les parcs d'attraction ;

ARTICLE AUX 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS

- Dans les périmètres identifiés par l'arrêté préfectoral sur le classement sonore des infrastructures terrestres (déviation de la RD 630), les constructions à usage d'habitation autorisées doivent présenter un isolement acoustique minimum contre les bruits extérieurs conformément à l'arrêté ministériel du 30 mai 1996 et aux décrets 95.20 et 95.21 du 9 Janvier 1995 ;
- Les constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif ne sont pas soumises aux dispositions des articles 3 à 5 et 8 à 13 du règlement sous réserve que toutes les mesures soient prises pour limiter leur impact paysager sur le site et les perspectives paysagères ;
- Les constructions à destination industrielles, artisanales et commerciales y compris les installations classées, sont autorisées sous réserve de ne pas créer de nuisances pour le voisinage ;
- Les bureaux, ainsi que les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, sont autorisés sous réserve de ne pas créer de nuisances pour le voisinage ;
- Les constructions à usage d'habitation ne sont autorisées qu'à destination de logements de fonction et sous réserve qu'ils soient réalisés simultanément ou postérieurement aux établissements auxquels ils sont liés ;

ZONE AUX

- Le logement lié à l'activité devra faire partie intégrante du bâtiment à vocation d'activité ;
- Les extensions et la création d'annexes aux constructions existantes ainsi que les changements de destination sont autorisés sous réserve de rester compatibles avec la vocation de la zone (accueil d'activités) et de ne pas créer de nuisances pour le voisinage ;

ARTICLE AUX 3 – ACCES ET VOIRIES

1. Accès

- Les caractéristiques des accès doivent être adaptées aux usages qu'ils supportent ou qu'ils doivent desservir ;
- Les accès ne doivent pas présenter de risques pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes les utilisant. 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 d'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.
- Tout accès direct est interdit sur la déviation de la RD 630 sauf pour les constructions et installations liées à l'exploitation de la route (station service...)
- Les connexions sur les RD 32d et RD 22 doivent s'organiser à partir d'un accès unique aménagé.
- Tout accès à des RD ne pourra se faire que par des connexions sécurisées en compatibilité avec les orientations d'aménagement de ces zones ;

2. Voirie :

- Pour être constructibles, les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination des constructions ou de l'opération envisagée, et notamment les caractéristiques des voies doivent permettre la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie et des services publics : les voies de desserte disposeront ainsi d'une largeur de chaussée d'au moins 4 mètres à sens unique et de 6 mètres minimum pour les voies à double sens ;
- Les voies nouvelles devront être compatibles avec les orientations d'aménagement. Elles devront assurer la sécurité des cycles et des piétons (trottoirs ou cheminements indépendants), permettre l'accessibilité aux personnes à mobilité réduite et favoriser les liaisons interquartiers ;
- Les voies en impasse devront être aménagées dans leur partie terminale de façon à permettre aux véhicules lourds de faire demi-tour.

ARTICLE AUX 4 – LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS

1. Eau potable :

Toute construction qui le nécessite doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

2. Assainissement :

Toute construction qui le nécessite doit être raccordée au réseau public d'assainissement est obligatoire.

3. Eaux pluviales :

- Les eaux pluviales sont en règle générale et dans la mesure du possible conservées sur la parcelle et infiltrées en compatibilité avec les mesures de protection de la ressource en eau potable. Les eaux pluviales qui ne peuvent être absorbées par le terrain doivent être dirigées vers les canalisations, fossés ou réseaux prévus à cet effet, conformément à la réglementation en vigueur ;
- Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser, sur sa propriété, les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain;

4. Réseaux divers :

Pour les opérations d'ensemble, les réseaux divers de distribution doivent être réalisés en souterrain à l'intérieur des parcelles privatives.

ARTICLE AUX 5 – LA SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non réglementé.

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

Vis-à-vis des voies départementales

- Toute construction ou installation doit être implantée à 35 m minimum de l'axe de la RD630,
- Toute construction ou installation doit être implantée à 15 m minimum de l'axe des RD 22 et RD 32 D.

Vis-à-vis des autres voies (existantes ou à créer)

- L'implantation des constructions devra être compatible avec les principes définis dans les orientations d'aménagement et de programmation ;
- Les constructions nouvelles devront être implantées en respectant un recul compris entre 5 et 10 mètres par rapport à l'alignement des voies publiques existantes ou à créer.

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

Toute construction doit être implantée à une distance des limites séparatives de l'unité foncière au moins égale à la moitié de sa hauteur sans pouvoir être inférieure à 3 mètres ;

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

Non réglementé

ARTICLE AUX 9 - EMPRISE AU SOL

Elle ne peut dépasser 40% de la superficie totale de chaque lot.

ARTICLE AUX 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions se mesure à partir du sol existant avant travaux.

- La hauteur maximale des constructions est fixée à 10 m ;
- Les superstructures (cheminées, colonnes techniques) et les ouvrages techniques des bâtiments ne sont pas soumis aux présentes dispositions.

ARTICLE AUX 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

- En aucun cas les constructions, clôtures et installations à édifier ou modifier ne doivent, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, 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 ;
- Sont interdites les imitations de matériaux, telles que les fausses briques, ainsi que l'emploi à nu en parement extérieur de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit, tel que carreaux de plâtre et briques creuses ;
- Les façades latérales et postérieures des constructions doivent être traitées avec le même soin que les façades principales et en harmonie avec elles ;
- Les façades des constructions jouxtant ou donnant sur la RD 630 devront être traitées comme des façades principales ;
- Les dépôts et stockages devront être masqués par des protections visuelles (végétaux, clôtures opaques...). Cette disposition ne s'applique pas aux espaces d'exposition pour la vente ;
- L'utilisation de matériaux réfléchissant est interdite ;
- Les clôtures en limite avec les zones destinées à l'habitat devront être doublées de haies vives ;
- Les clôtures sur la déviation de la RD 630 ou le CR 1 seront constituées d'une grille en treillis soudé, de couleur verte et d'une hauteur maximum de 2m, la hauteur des murs bahuts ne pourra excéder 0,4m. Les poteaux seront métalliques et de couleur verte ;
- En limite séparative, les clôtures auront une hauteur maximum de 2 m, elles seront constituées soit telles que décrites à l'alinéa précédent, soit d'un grillage avec ou sans mur-bahut qui ne pourra excéder 0,4m. Elles pourront être doublées de haies vives ;
- Dans le périmètre de protection des monuments historiques, des prescriptions plus strictes pourront être imposées (voir en annexe) ;
- Tout projet de construction faisant appel à des matériaux ou techniques relatives aux énergies renouvelables, à la réalisation d'économies d'énergies, à l'installation de dispositifs favorisant la production d'énergie renouvelable ou la retenue des eaux

ZONE AUX

pluviales sera autorisé même s'il sort du cadre de l'article 11 du présent règlement sous réserve d'une bonne intégration dans le site ;

ARTICLE AUX 12 – STATIONNEMENT DES VEHICULES

Les besoins en stationnement seront établis en fonction du projet ; ils devront prendre en compte les besoins liés à l'opération (employés, livraisons, accueil du public).

ARTICLE AUX 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

- Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'au moins un arbre de haute tige pour 4 places de stationnement ;
- Une bande de 5m minimum mesurée à compter de l'alignement de la RD 630 sera engazonnée et plantée ;
- Les espaces libres entourant les constructions doivent être aménagés et plantés.

ARTICLE AUX 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.