

III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES À URBANISER

ZONE 1AUx

Mis à jour suite à
modification n°3
approuvée le 17/09/2008

Caractère de la zone :

Zone d'urbanisation future équipée ou insuffisamment équipée destinée réservée aux activités artisanales, industrielles, commerciales ou de services.

Article 1 AUx1 : Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol non visées à l'article 1AUx2, et notamment :

- les terrains de camping et caravaning, et l'implantation de mobil home
- le stationnement des caravanes.
- les dépôts de ferrailles, de matériaux de démolition, de véhicules désaffectés
- les maisons individuelles

Article 1 AUx2 : Occupations et utilisations du sol soumises a conditions particulières

- les constructions à usage artisanal, commercial ou industriel compatibles avec l'habitat
- les constructions à usage d'habitation sous réserve d'être destinées au gardiennage, à la surveillance ou à la direction des établissements implantés dans la zone et d'être intégrées au bâtiment à usage professionnel.
- Les équipements d'infrastructures ainsi que les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement de la zone ou aux services d'intérêt général
- Les équipements publics ou nécessaires aux services d'intérêt général qui ne sauraient trouver leur place dans les quartiers résidentiels
- Les affouillements et exhaussements de sol liés aux équipements publics d'intérêt général et aux activités autorisées de la zone
- Les aires de stationnement

Article 1 AUx3 : Accès et voirie

- Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur le fonds voisin, ce passage aura une largeur minimum de 4 mètres
- Lorsqu'une parcelle est bordée de plusieurs voies, l'accès pourra être imposé sur l'une d'elles pour des questions de sécurité. Ainsi, tout nouvel accès sur la RD900 et la future voie de contournement sera interdit..
- Les accès et les voiries devront présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de sécurité, de la défense contre l'incendie et de la population civile.

Article 1 AUx4 : Desserte par les réseaux

a) Eau potable : le branchement sur le réseau potable est obligatoire pour toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau.

Assainissement :

b) Eaux usées : le raccordement au réseau d'assainissement est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle

c) Eaux usées industrielles et artisanales : Conformément à l'article L1331-10 du Code la Santé Publique, « tout déversement d'eaux usées, autres que domestiques, dans les égouts doit être préalablement autorisé par la collectivité à laquelle appartiennent les ouvrages qui seront empruntés par ces eaux usées avant de rejoindre le milieu naturel. L'autorisation fixe, suivant la nature du réseau à emprunter ou des traitements mis en œuvre, les caractéristiques que doivent présenter ces eaux usées pour être reçues. Cette autorisation peut être subordonnée à la participation de l'auteur du déversement aux dépenses de premier établissement, d'entretien et d'exploitation entraînées par la réception de ces eaux.

d) Eaux pluviales : Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur, lorsqu'il existe. En l'absence de réseau, ou lorsque ses caractéristiques ne permettent pas le raccordement, le constructeur doit réaliser sur son terrain et à la charge les aménagements appropriés et proportionnés permettant l'évacuation des eaux pluviales dans le respect du droit des propriétaires des fonds inférieurs. Pour les installations et/ou occupation le nécessitant, des dispositifs de pré-traitement (déboureur, décanteur-deshuileur, ...) et/ou des dispositifs de régulation des débits seront imposés avant rejet dans le réseau ou le milieu.

e) Electricité – téléphone : lorsque l'effacement des réseaux d'électricité ou de téléphone est prévu ou réalisé dans un secteur, les nouveaux réseaux doivent être enterrés.

Article 1 AUx5 : Taille minimale des parcelles constructibles

Néant

Article 1 AUx6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

- Les constructions en vitrine le long de la RD900 doivent être implantées à une distance de l'axe de la voie au moins égale à 30 mètres
- Les autres constructions doivent être implantées à une distance de l'alignement des voies ouvertes à la circulation automobile, au moins égale à 10 mètres
- L'extension mesurée de constructions qui ne respecteraient pas ces dispositions est autorisée, dès lors qu'elle ne réduit pas la distance de l'ensemble par rapport à la voie
- Les dispositions du présent article ne sont applicables ni aux équipements d'infrastructure, ni aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt général.

Article 1 AUx7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions sont implantées :

- Soit en limite séparative de propriété si celle-ci ne délimite pas une zone urbaine ou à urbaniser à caractère résidentiel
- Soit à une distance de celles-ci au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction sans jamais pouvoir être inférieure à 4 mètres

Les dispositions du présent article ne sont applicables ni aux équipements d'infrastructure, ni aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt général.

Article 1 AUx8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même unité foncière

Néant

Article 1 AUx9 : emprise au sol des constructions

Néant

Article 1 AUx10 : Hauteur maximale des constructions

En bordure de la RD900, la hauteur totale des bâtiments sera limitée à 12 mètres.

Article 1 AUx11 : Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

Conformément à l'article R111-21 du Code de l'Urbanisme : « le 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. »

Aspect des constructions :

- Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité de structures et de matériaux allant dans le sens d'une bonne économie générale et d'une bonne intégration dans le paysage. Les volumes seront simples. Toutes les façades seront traitées avec le même soin.
- La construction d'annexes en matériaux de fortune est interdite

Couleur et aspect :

- Les façades, les soubassements, les murs de soutènement et de clôture qui ne seraient pas réalisés en matériaux traditionnels ou destinés à rester apparents devront recevoir un enduit soit teinté dans la masse soit peint. Les alternances de teintes sur un même bâtiment seront évitées : on privilégiera l'emploi d'une teinte par volume. Elle sera harmonieuse avec celle des constructions voisines s'il y a lieu.
- Les bardages seront choisis dans des nuances allant du blanc au gris foncé.
- L'emploi de couleurs vives n'est autorisé que pour les enseignes, huisseries et menuiseries.

Couvertures :

- Elles seront de couleur ardoise. L'emploi de zinc est autorisé.
- Les constructions à usage d'activités et les annexes pourront être recouvertes de plaques dès lors qu'elles présentent une couleur foncée proche de l'ardoise

Implantation dans le terrain :

- Les remblais et terrassements seront limités et leur impact dans le paysage amoindris par des aménagements paysagers. Les talus auront une pente inférieure à 25%

Clôtures :

- Les clôtures qui bordent les voies sont constituées de grillages rigides d'une hauteur au plus égale à 2 mètres. Elles pourront être doublées d'une haie basse taillée de la même hauteur.
- Les clôtures réalisées en limite séparative de propriété pourront être pleines ; elles auront alors une hauteur inférieure à 2 mètres.

Article 1 AUx12 : Stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et des installations doit être assuré en dehors des voies publiques et espaces communs de la zone

Article 1 AUx13 : Espaces libres et plantations

- Les clôtures grillagées implantées le long des voies seront doublées de haies basses taillées
- Les espaces libres et en particulier les marges de recul en bordure de voie doivent être plantés et traités en espaces verts
- Des rideaux d'arbres ou de haies doivent masquer les stockages extérieurs
- Les aires de stockage de matériaux sont interdites dans la bande de recul le long de la RD900.