

ZONE 1AUX

Caractère de la zone

La zone 1AUX est située au sud de la commune, au lieu- dit « Saint-Pierre » le long de la RD n°3.

Cette zone est réservée principalement aux activités artisanales et commerciales à faibles nuisances.

L'objectif des dispositions réglementaires s'attache principalement à maintenir le caractère et la

vocation de la zone, développer l'accueil d'activités sur la commune tout en favorisant une intégration qualitative des différentes activités.

Pour rappel, La commune est soumise au Plan de Prévention des Risques de Retrait et Gonflement des Argiles. Ces prescriptions se retrouvent dans la partie concernant les servitudes d'utilité publique du PLU.

En application de l'article R 421-12 du Code de l'Urbanisme et par délibération du 30 août 2016, le Conseil municipal décide de soumettre à déclaration préalable les travaux d'édification des clôtures sur la totalité des zones U et AU.

En application de l'article L 421-3 du Code de l'Urbanisme et par délibération du 3 septembre 2009, le Conseil municipal décide que les travaux ayant pour objet de démolir ou de rendre inutilisable tout ou partie d'une construction située sur le territoire communal doivent être précédés d'un permis de démolir. Cette disposition s'applique sur l'intégralité du territoire communal.

ARTICLE 1AUX 1- TYPE D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS INTERDITS

Sont interdites les formes d'occupation et d'utilisation du sol suivantes :

- Les constructions à usage d'habitation autres que celles visées à l'article 1AUX 2 ;
- Les lotissements à usage d'habitation ;
- Les constructions à usage agricole et d'hébergement hôtelier ;
- La création de terrains aménagés pour l'accueil de tentes et de caravanes ainsi que les parcs de loisirs ;
- Les établissements d'enseignement, bâtiments de santé, de soins et d'actions sociales ;
- Les habitations légères de loisirs groupées ou isolées ;
- Le stationnement de caravanes qu'elle qu'en soit la durée ;
- L'ouverture ou l'extension de carrières et de mines ;
- Les constructions à usage industriel, commercial, agricole ou artisanales soumises à la législation des installations classées ;

ARTICLE 1AUX 2- TYPE D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS SOUMISE À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

Sont admis sous réserve de ne pas compromettre la cohérence d'aménagement de la zone :

1 – Les constructions à usage industriel, artisanal, commercial, d'équipements collectifs et de Bureaux, ainsi que les entrepôts ;

2 – Les opérations d'aménagement à usage industriel, artisanal, commercial et de bureaux ;

3 – Les installations classées et les équipements collectifs liés aux activités autorisées dans la zone. Les installations classées ne devront produire aucune nuisance grave pour l'environnement immédiat ;

4 – Les logements de fonction destinés aux personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la surveillance ou le gardiennage des installations ou activités dans la zone et à condition d'être intégré au bâtiment principal d'activités.

ARTICLE 1AUX 3- ACCÈS ET VOIRIE**1-ACCÈS**

Les constructions ne seront autorisées que si elles ont un accès sur une autre voie que la R.D.17.

Conformément aux dispositions fixées par le Code de l'Urbanisme, lorsque la délivrance du permis de construire a pour effet la création ou la modification d'un accès à la voie publique, l'autorité ou le service chargé de l'instruction de la demande peut consulter l'autorité ou le service gestionnaire de cette voie.

Les accès doivent être en nombre limité. Ils doivent tenir compte de la morphologie et de la topographie des lieux, du type de trafic engendré par la construction et des conditions permettant l'entrée et la sortie des véhicules sans manœuvre sur la voie de desserte.

Pour être constructible, tout terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin.

Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la protection civile et de la défense contre l'incendie ainsi qu'une approche du matériel d'enlèvement des ordures ménagères.

Les accès doivent également présenter toutes les garanties de sécurité pour les usagers des voies publiques ou pour celles des personnes utilisant ces accès, ainsi que pour les piétons. Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celles de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit. L'accès direct sur la RD3 est interdit.

2-VOIRIE

L'ouverture de voies nouvelles est soumise aux conditions minimales suivantes :

- Pour toutes les voies : 6 mètres de chaussée
- Pour les voies en impasse : 5 mètres de chaussée. Leur longueur ne peut excéder 80 mètres. Le dispositif de retournement doit permettre aux véhicules lourds de manœuvrer suivant un rayon de braquage au moins égal à 14,50 mètres. Les carrefours doivent être aménagés de manière à permettre l'évolution des véhicules lourds avec remorques.

ARTICLE 1AUX 4- DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

1- EAU POTABLE

Toute construction à usage d'habitation ou d'activité doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

2- ASSAINISSEMENT

a-Eaux usées

Les constructions nouvelles doivent être assainies :

- soit par un dispositif autonome agréé par les services administratifs compétents ;
- soit par un dispositif d'assainissement autonome regroupé privé et agréé par les services administratifs compétents.

b- Eaux résiduaires industrielles

Les installations industrielles ne doivent rejeter au réseau public que les effluents pré-épurés conformément à la réglementation en vigueur. Les eaux de refroidissement ainsi que les eaux résiduaires industrielles, ne nécessitant pas de pré-traitement, pourront être rejetées dans le réseau de fossés existants dans les conditions prévues par la réglementation.

c- Eaux pluviales

Les eaux pluviales provenant des surfaces imperméabilisées seront collectées.

Les eaux de ruissellement issues des aires imperméabilisées propres à chaque lot devront se raccorder au réseau d'eaux pluviales par un réseau de fossés ou de canalisations étanches et dimensionnés pour la pluie de fréquence décennale.

Devront être raccordés au réseau de collecte des eaux pluviales, sous réserve qu'ils ne portent pas atteinte, de par leur nature ou leur quantité, à la santé et à la salubrité publique ainsi qu'à la conservation de la faune, de la flore et des milieux aquatiques :

- les aires de lavage et de réparation des véhicules ainsi que les aires de distribution de carburants à condition que les effluents subissent un traitement par un débourbeur-déshuileur correctement dimensionné.
- les aires de stockage à condition que les effluents subissent un traitement approprié avant rejet dans le réseau d'eaux pluviales.
- les bassins de rétention collectant les effluents résiduaires industriels journaliers après traitement.

3- ÉLECTRICITÉ- TÉLÉPHONE-RÉSEAUX DIVERS

Les réseaux de distribution d'eau, de gaz, d'électricité et de téléphone doivent être souterrains.

4- DÉFENSE INCENDIE

Si des moyens de lutte contre l'incendie sont à implanter, leur emplacement sera déterminé en accord avec les services compétents.

5- DÉCHETS

Toute construction nouvelle doit prévoir sur l'unité foncière un emplacement intégré au projet d'aménagement pour les conteneurs de collecte sélective et de stockage des déchets encombrants.

Une protection végétalisée des conteneurs de stockage devra être mise en place s'ils sont implantés en bordure de voies.

ARTICLE 1AUX 5 - CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

Article supprimé par la Loi ALUR (Accès au Logement et Urbanisme Rénové).

ARTICLE 1AUX 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUE

Pour les routes départementales :

- toute construction nouvelle doit être implantée à une distance minimale de 25 mètres de l'emprise

Pour les autres voies :

- toute construction nouvelle doit être implantée à une distance minimale de 10 mètres de l'emprise
Ces marges de recul peuvent être modifiées :
- Pour les bâtiments et installations techniques nécessaires à l'exploitation de réseaux (EDF, téléphonie...) ;
- Pour les travaux de restauration et d'extension contiguë du bâti existant dont l'implantation ne respecte pas le recul réglementaire. Dans ce cas, le point le plus avancé de la façade existante définira la limite de recul.
- Dans les lotissements, mais uniquement sur les voies intérieures nouvelles, dans la mesure où elles contribuent à une meilleure conception de l'espace urbain.

ARTICLE 1AUX7- IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

1- Toute construction devra être implantée à une distance égale à la moitié de sa hauteur sans jamais être inférieur à 4 mètres. Ces règles d'implantation ne s'appliquent pas aux réseaux, postes de transformation électrique et autres installations techniques nécessaires aux réseaux de distribution d'énergie et de télécommunications.

2- L'implantation de transformateurs de renforcements ou de postes de détente de gaz n'est pas soumise aux dispositions fixées ci-dessus.

ARTICLE 1AUX 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Deux bâtiments non contigus implantés sur une même unité foncière doivent être distants l'un de l'autre de 5 mètres minimum.

ARTICLE 1AUX 9- EMPRISE AU SOL

L'emprise totale au sol de toutes les constructions existantes et projetées ne peut excéder 50 % de la superficie totale de l'unité foncière.

Pour des raisons techniques, les dispositions précédentes peuvent ne pas s'appliquer à l'implantation des constructions, installations, ouvrages techniques et aménagements nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE 1AUX 10- HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions nouvelles est limitée à 12 mètres. La hauteur définie est comptée à partir du sol naturel avant travaux et jusqu'au niveau supérieur de la sablière.

ARTICLE 1AUX 11- ASPECT EXTÉRIEUR

1-Généralités

Les constructions devront s'intégrer parfaitement à leur environnement par :

- - la simplicité et les proportions de leur volume ;
- - l'unité et la qualité des matériaux ;
- - l'harmonie des couleurs.

Sont interdits :

- - L'utilisation de matériaux de récupération non destinés au bâtiment ;
- - L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts tels que des briques creuses,
- carreaux de plâtre, agglomérés de ciment ;

Il est rappelé que toute modification d'aspect extérieur nécessite une demande d'autorisation, sous forme d'une demande de permis de construire ou d'une « déclaration préalable exemptés de permis de construire » notamment pour les extensions inférieures ou égales à 20 mètres carrés, les modifications de façades (ravalement, nouveaux percements, création de lucarnes, pose de châssis de toit) ainsi que pour les clôtures.

2- Façades

Toutes les façades devront avoir un revêtement crépis ou un bardage métallique ayant une teinte claire (blanc recommandé).

Les façades arrières et latérales ainsi que celles des annexes devront être traitées avec le même soin que les façades principales.

Les couleurs vives pourront être autorisées dans le cadre d'une étude architecturale rendant compte d'une bonne intégration.

3- Les clôtures

Les clôtures doivent être constituées d'un grillage de couleur verte pouvant être bordées d'une

haie végétale.

Elles auront une hauteur maximale de 2 mètres.

Dans tous les cas, les clôtures en bordures des voies publiques doivent être réalisées de telle sorte qu'elles ne créent pas de gêne pour la circulation, notamment en diminuant la visibilité aux sorties des établissements et aux carrefours.

4- Les aires de stockage

Les aires extérieures de stockage ne devront pas être visibles depuis l'espace public et la RN117.

Ils devront être localisés derrière les bâtiments et masqués par des haies persistantes ou être entreposés dans des bâtiments clos.

ARTICLE 1AUX 12- STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles doit être assuré en dehors des voies publiques, sur des emplacements prévus à cet effet. Ces besoins doivent être déterminés en fonction du type de constructions et de leur fréquentation et notamment pour les constructions les plus courantes, par référence aux normes habituelle ci-après

Cet article concerne donc :

- les constructions nouvelles ;
- les extensions de plus de 50 m² de surface de plancher des constructions existantes ;
- les changements d'affectation des constructions.

1 – HABITATIONS :

Il est exigé deux places de stationnement par 100 m² de surface de plancher.

2 – BUREAUX :

Il est exigé une place de stationnement pour 40 m² de surface de plancher.

3 – ENTREPRISES ARTISANALES, ÉTABLISSEMENTS INDUSTRIELS OU ENTREPÔTS

Il est exigé une place de stationnement par poste de travail.

Modalités d'application

► La superficie à prendre en compte est de 25 mètres carrés par véhicule, y compris les accès et aires de manœuvre ;

► La règle applicable aux constructeurs ou établissements non prévus ci-dessus est celle auxquels ces établissements sont le plus directement assimilables.

► Des dispositions différentes pourront être accordées lorsque l'aménagement d'un bâtiment

existant rendra impossible l'application des dispositions des paragraphes ci-dessus.

A défaut de l'ensemble de ce qui précède, une participation au titre de la non réalisation d'une place de stationnement pourra être demandée.

ARTICLE 1AUX 13- ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

1 – ESPACES BOISÉS CLASSÉS

Non réglementé

2 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Sur chaque unité foncière privative 10 % au moins de la surface doivent être traités en jardin. planté et gazonné et doivent comporter au moins un arbre de haute tige par 200 m² de terrain.

- Les arbres de haute tige doivent être conservés ou remplacés.
- Les espaces libres de toute construction, de toute aire de stationnement et en particulier l'espace compris entre la RD3 et les bâtiments doivent être aménagés en jardins gazonnés et plantés.
- Les aires de stationnement sur terre-plein doivent comporter un arbre de haute tige pour 2 emplacements ; ces arbres seront répartis sur l'aire de stationnement.
- Les dépôts de matériaux, de résidus ou de déchets liés à l'activité doivent être masqués par des haies persistantes ou être entreposés dans des bâtiments clos.

ARTICLE 1AUX 14- COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Article supprimé par la Loi ALUR (Accès au Logement et Urbanisme Rénové).

ARTICLE 1AUX 15- LES OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMÉNAGEMENTS, EN MATIÈRE DE PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé

ARTICLE 1AUX 16- LES OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMÉNAGEMENTS, EN MATIÈRE D'INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES

Les équipements et réseaux prévus dans le cadre des opérations d'ensemble ne doivent pas entraver la mise en place ultérieure d'un réseau de communication numérique à haut débit. Dans le cadre des opérations d'ensemble, il est imposé la pose de fourreau pour permettre le passage de réseaux de communication électronique.