

ZONE AUX

ZONE AUX

La zone AUX correspond à la zone urbaine à vocation d'activités située au niveau de la zone d'activités intercommunale du lieu-dit "Le Couloumé".

ZONE AUX

ZONE AUX

DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

Les occupations et utilisations prévues dans la zone (cf. tableaux ci-dessous), ne pourront être autorisées que sous réserve de leur réalisation dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble et de leur compatibilité avec les orientations d'aménagement et de programmation (Pièce 3 du PLU) qui définissent les modalités d'ouverture à l'urbanisation de chaque zone.

ARTICLE AUX-1 : INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

Destinations	Sous-destinations	Interdites	Autorisées sous conditions particulières
<i>Exploitation agricole et forestière</i>	<i>Exploitation agricole</i>	X	
	<i>Exploitation forestière</i>	X	
<i>Habitation</i>	<i>Logement</i>	X	
	<i>Hébergement</i>	X	
<i>Commerce et activité de service</i>	<i>Artisanat et commerce de détail</i>		
	<i>Restauration</i>	X	
	<i>Commerce de gros</i>		
	<i>Activité de services où s'effectue l'accueil de clientèle</i>		
	<i>Hébergement hôtelier et touristique</i>	X	
<i>Équipements d'intérêt collectif et de services publics</i>	<i>Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés</i>		
	<i>Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés</i>		
	<i>Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale</i>	X	
	<i>Salle d'art et de spectacle</i>	X	
	<i>Équipements sportifs</i>	X	
	<i>Autres équipements recevant du public</i>		
<i>Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire</i>	<i>Industrie</i>		
	<i>Entrepôt</i>		
	<i>Bureau</i>		
	<i>Centre de congrès et d'exposition</i>	X	

ZONE AUX

Usages des sols	Interdites	Autorisées sous conditions particulières
<i>Les parcs d'attractions ouverts au public, les golfs et les terrains aménagés pour la pratique de sport ou loisirs motorisés</i>	X	
<i>Les terrains de camping, les parcs résidentiels de loisirs ou les villages de vacances classés en hébergement léger</i>	X	
<i>Le stationnement de caravanes isolées</i>	X	
<i>Les dépôts de véhicules, les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles</i>	X	
<i>Les carrières et les installations nécessaires à leur exploitation.</i>	X	
<i>Les affouillements et exhaussement des sols</i>		Les affouillements et exhaussements des sols sont autorisés sous réserve d'être nécessaires à la mise en œuvre des aménagements et constructions autorisés dans la zone ou à des ouvrages d'intérêt collectif et/ou de services publics

Toute nouvelle construction est interdite à moins de 10 m des cours d'eau mesuré depuis le haut de talus de la berge.

ARTICLE AUX-2 : MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Non réglementé.

ZONE AUX

CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions par leur situation, leur architecture, leur dimension 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 prescriptions monumentales.

Il sera dérogé à l'article R151-21 du code de l'urbanisme qui précise que : « *Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le plan local d'urbanisme sont appréciées au regard de l'ensemble du projet, sauf si le règlement de ce plan s'y oppose.* » Cette disposition s'applique à toutes les règles du présent règlement.

Les présentes dispositions ne s'appliquent pas aux équipements et aux ouvrages d'intérêt collectif et/ou de services publics.

ARTICLE AUX-3 : VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

3.1 EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol des constructions ne pourra pas dépasser 60% de la superficie du terrain d'assiette du projet.

3.2 HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Cf. lexique

La hauteur des constructions nouvelles ne pourra excéder 8 m à la sablière ou à l'acrotère.

Toutefois, une hauteur différente peut être accordée :

- En cas de réhabilitation, de rénovation ou d'extension d'une construction existante à la date d'approbation du PLU dont la hauteur est supérieure à la hauteur maximale autorisée. La hauteur maximale autorisée étant celle de la construction existante avant travaux,
- Pour des raisons techniques dûment justifiées.

3.3 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions devront respecter les implantations suivantes :

Implantation par rapport à la RD632 et RD371

Les constructions devront être implantées à une distance minimale de 10 m de la limite d'emprise de ces voies.

Implantation par rapport par rapport aux autre voies et emprises publiques

Les constructions devront être implantée à une distante minimale de 3m de leurs limites.

ZONE AUX

3.4 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions devront être implantées de façon à ce que la distance de la limite séparative soit au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment sans pouvoir être inférieure à 3 m.

ARTICLE AUX-4 : QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

4.1 ASPECT EXTERIEUR, FAÇADES ET TOITURE DES CONSTRUCTIONS

FAÇADES

L'usage à nu de tous matériaux destinés à être enduits est interdit.

Les façades seront dans des tons mats.

Les façades latérales et arrière des constructions devront être traitées dans des teintes uniformes à la façade principale.

TOITURES

Les toitures seront dans des tons mats.

Sont interdits les matériaux de type tôle galvanisée ou ondulée.

Dans le cas de toitures terrasses, les matériaux de toiture ainsi que les appareillages techniques seront masqués par le biais d'un acrotère sauf impossibilité technique.

4.2 CLOTURES

Le long des voies et emprises publiques, les clôtures devront être réalisées en grille ou grillage de couleur vert ou gris, les supports et poteaux devront être de la même couleur. Elles devront être doublées d'une haie composée d'essences locales.

Les autres clôtures seront :

- Soit similaires à celles implantées le long des voies ouvertes à la circulation publique et emprises publique,
- Soit constituées par des grilles ou grillages doublés d'une haie composée d'essences locales.

Les murs de soubassement ne devront pas excéder 0,40 m.

La hauteur totale des clôtures ne pourra excéder 2 m.

Toutefois, les clôtures existantes avant la date d'approbation du PLU pourront être étendues ou restaurées à l'identique.

ZONE AUX

4.3 OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

L'installation de dispositifs de production d'énergie renouvelable pour l'approvisionnement énergétique des constructions (chaudière bois, eau chaude sanitaire solaire, pompes à chaleur, photovoltaïque, géothermie...) est encouragée.

ARTICLE AUX-5 : TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

5.1 OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE SURFACES NON IMPERMEABILISEES OU ECO-AMENAGEABLES

Cf. lexique

Au moins 15% du terrain d'assiette du projet doit être maintenu en « espace de pleine terre ».

5.2 OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, DE PLANTATIONS, D'AIRE DE JEUX ET DE LOISIRS

Les espaces libres et plantations devront être compatibles avec les orientations d'aménagement et de programmation (pièce 3 du PLU).

DISPOSITIONS SPECIFIQUES AUX LINEAIRES BOISES ET ESPACES BOISES IDENTIFIES AU PLAN DE ZONAGE AU TITRE DE L'ARTICLE L.151-23 DU CODE DE L'URBANISME

Les éléments de paysage identifiés au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme doivent être maintenus ou en cas d'abattage, remplacés par une essence locale.

De façon dérogatoire, un abattage d'arbre peut être autorisé :

- Au regard de l'état sanitaire des arbres identifiés,
- Pour des critères de sécurité,
- Dans le cas d'un élargissement de voirie ou de création d'un accès, et ce, en l'absence de solution alternative.

ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les espaces libres de toute construction et aire de stationnement d'exposition ou stockage devront faire l'objet d'un aménagement paysager à dominante végétale et accueillir des plantations.

AIRES DE STATIONNEMENT

Les aires de stationnement devront être traitées de façon paysagère et plantées sur la base d'un ratio d'au moins un arbre pour quatre emplacements. Ces arbres pourront être implantés soit de façon isolés soit sous forme de bosquets.

L'utilisation de revêtements perméables devra être privilégiée.

ZONE AUX

AIRE DE STOCKAGE DE MATERIAUX ET DEPOTS LAISSES A L'AIR LIBRE

Les aires de stockage de matériaux et dépôts laissés à l'air libre devront être masqués par des haies mélangées d'une hauteur telle qu'elles masquent, dans la mesure du possible, les dits réservoirs, stocks ou dépôts, dans toutes les directions où ils pourraient être vus de l'extérieur.

ARTICLE AUX-6 : STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules des occupants et usagers des constructions doit être assuré en dehors des voies publiques, sur le terrain propre de l'opération et correspondre aux besoins de la construction.

<i>Destinations de la construction</i>	<i>Nombre minimum de places de stationnement</i>
COMMERCE ET ACTIVITE DE SERVICE	
<i>Constructions à destination d'artisanat et commerce de détail et activité de services</i>	<i>Une place par tranche de 40 m² de surface de plancher sans être inférieure à deux places affectées à l'activité (arrondie à la valeur supérieure).</i>
AUTRES ACTIVITES DES SECTEURS SECONDAIRE OU TERTIAIRE	
<i>Constructions à destination industrielle et d'entrepôt</i>	<i>Une place par tranche de 100 m² de surface de plancher sans être inférieure à deux places affectées à l'activité (arrondie à la valeur supérieure). Toutefois, le nombre de minimum de place de stationnement pourra être adapté en fonction de la vocation des locaux présents dans la construction.</i>
<i>Constructions à destination de bureau</i>	<i>Une place par tranche de 40 m² de surface de plancher (arrondie à la valeur supérieure).</i>

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables.

Lorsqu'un projet comporte plusieurs destinations, le nombre de places se calcule au prorata de la surface de plancher de chaque destination de construction.

EQUIPEMENTS ET RESEAUX

ARTICLE AUX-7 : DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

Les caractéristiques des voies et accès doivent être compatibles avec les prescriptions des orientations d'aménagement et de programmation (pièce 3 du PLU).

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou la destination des constructions ou aménagements envisagés.

Les caractéristiques des accès et voiries doivent permettre la circulation ou l'utilisation des engins de secours et de lutte contre l'incendie et la collecte des ordures ménagères.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenteraient une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Tout nouvel accès sur la RD632 est interdit

ARTICLE AUX-8 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

L'ensemble des dessertes par les réseaux doit être conforme aux législations, réglementations et prescriptions en vigueur et doit être adapté à la nature et à l'importance des occupations et utilisations du sol.

8.1 EAU POTABLE

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

8.2 EAUX USEES

Toute construction ou installation qui le nécessite devra être raccordée au réseau public d'assainissement.

8.3 EAUX PLUVIALES

Sauf impossibilité technique, les eaux pluviales seront conservées sur la parcelle, au travers d'une approche privilégiant l'infiltration dans la mesure où la nature des sols le permet (tranchées d'infiltration, puits d'infiltration, noues d'infiltration, ...).

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 sont à la charge exclusive du propriétaire ou de l'aménageur qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Les dispositifs de gestion des eaux pluviales pourront être conçus selon des techniques alternatives à l'utilisation systématique de bassins de rétention (noues, tranchées drainantes, chaussées à structure réservoir, ...).

ZONE AUX

8.4 AUTRES RESEAUX

Sauf impossibilités techniques, les réseaux de télécommunication et de distribution d'énergie seront installés en souterrain.

8.5 OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Il conviendra, dans le cadre d'opération d'ensemble, de prévoir les infrastructures (fourreaux, chambres, ...) pour assurer le cheminement des câbles optiques jusqu'au domaine public de manière à pouvoir être raccordé au réseau de l'opérateur, lors de sa réalisation.