

Chapitre VII – Dispositions applicables en AUX

Caractère de la zone

Zone à urbaniser ouverte à l'urbanisation, destinée principalement au développement d'activités économiques.

ARTICLE AUX 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les constructions à destination d'activité agricole, d'exploitation forestière ou d'élevage,
- les constructions à destination d'habitat,
- les opérations de villages vacances, de parcs résidentiels de loisirs ou de terrains de camping-caravaning, les habitations légères de loisirs, l'implantation de résidences mobiles de loisirs, ainsi que le stationnement isolé de caravanes,
- l'ouverture et l'exploitation de carrières ou gravières,

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

- Les occupations et utilisations du sol sont admises à condition :
 - que les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et d'assainissement existants à la périphérie immédiate de l'unité de zone concernée, aient une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter,
 - dans les cas de constructions ou installations à destination d'activités, de s'inscrire dans une opération d'ensemble déjà réalisée ou en cours de réalisation,
 - et de ne pas compromettre l'urbanisation future de l'unité de zone AUX,
- Les opérations d'aménagement d'ensemble sont admises à condition d'être compatibles avec les orientations d'aménagement définies à la pièce n°5 du dossier de PLU.
- Les constructions et installations à destination d'activités commerciales, industrielles, artisanales, de bureau, d'entrepôts ou bien à usage d'équipement sont admises à condition, dans le cas d'activités industrielles et/ou d'activités inscrites à la nomenclature des installations classées soumises à autorisation, quelles n'entraînent pas pour leur voisinage des nuisances inacceptables, soit que l'établissement soit en lui-même peu nuisant, soit que les mesures nécessaires à la limitation ou à la suppression des nuisances soient prises.
- Les affouillements et exhaussements de sol, sont admis à condition :
 - d'être justifiés par des raisons techniques de construction ou de viabilisation, ou d'être destinés aux fouilles archéologiques,
 - de présenter une remise en état du site ou une intégration paysagère adaptée après travaux.

ARTICLE AUX 3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS ET D'ACCÈS AUX VOIES

1 – Accès

- Les accès doivent être adaptés à la destination et à l'importance de l'opération qu'ils desservent. Ils doivent être aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.
- Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies, les accès doivent, sauf impossibilité technique, s'effectuer à partir de la voie présentant le moindre risque pour la circulation générale.
- Les nouveaux accès doivent présenter une largeur minimale continue de 5 mètres.

2 – Voirie

- Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées qui répondent à l'importance et à la destination des constructions qu'ils accueillent. Les caractéristiques de ces voies doivent permettre la circulation des engins de lutte contre l'incendie.
- Les voies nouvelles doivent avoir une largeur minimale d'emprise de 10 mètres. Toutefois, une largeur d'emprise moins importante est admise dans les cas suivants :
 - largeur minimale de 8 mètres pour les voies de niveau secondaire, ne participant pas à la desserte d'ensemble du site économique,
 - largeur minimale de 6 mètres pour les voies desservant uniquement des ouvrages techniques liés au fonctionnement des réseaux.
- Les voies nouvelles doivent être conçues pour s'intégrer au maillage viaire environnant, existant ou à créer, en compatibilité avec les orientations d'aménagement. En cas d'impossibilité du fait de la configuration du terrain concerné et/ou de milieu environnant, il est admis la création de voies en impasse. Ces voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules privés et à ceux des services publics (lutte contre l'incendie, enlèvement des déchets ménagers, ...) de faire aisément demi-tour (cf. schémas techniques en annexe du règlement).
- Lorsqu'une voie doit desservir à terme un autre terrain, chaque lotisseur ou constructeur doit la réaliser jusqu'à la limite de ce terrain.

3 – Déplacements piétons et cycles

- Les opérations d'aménagement d'ensemble doivent prendre en compte la sécurité et les continuités de déplacements piétons et cycles, soit dans le cadre de l'aménagement des voies, soit par des cheminements spécifiques.
- Pour les cheminements nouveaux, les largeurs minimales d'emprises à prévoir sont les suivantes :
 - 1,50 mètre pour les emprises piétonnes (trottoir, accotement stabilisé, ...),
 - 1,50 mètre pour les bandes cyclables unidirectionnelles,
 - 2,50 mètres pour les bandes cyclables bidirectionnelles et les pistes cyclables,
- Dans tous les cas, les opérations doivent assurer les possibilités de raccordement et la continuité des parcours piétons et/ou cycles, en liaison avec les cheminements existants ou dont la réalisation est prévue, et en compatibilité avec les orientations d'aménagement définies par le PLU.

ARTICLE AUX 4 - CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RESEAUX ET CONDITIONS D'ASSAINISSEMENT

1 – Eau potable

Toute construction d'habitation ou d'activité, et de manière générale tout local pouvant servir de jour ou de nuit au repos ou l'agrément, doit être alimenté en eau sous pression, par raccordement au réseau public d'adduction d'eau potable.

2 – Eaux usées

Toute construction ou installation doit évacuer ses eaux et matières usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement lorsqu'il existe, en respectant les caractéristiques de ce réseau. Le cas échéant, un pré-traitement sera requis afin de rendre des eaux usées conformes aux normes fixées par l'exploitant du réseau.

3 – Eaux pluviales

Conformément aux dispositions du Schéma Directeur d'Assainissement des Eaux Pluviales (SDAP) rappelé en annexe du dossier de PLU, les eaux pluviales issues des terrains aménagés doivent être assainies comme suit :

- Les eaux pluviales des parties communes des opérations d'ensemble (voirie interne, aires de stationnement, aires de jeux ou autres espaces) seront gérées et infiltrées sur ces emprises.
- Les eaux pluviales issues des terrains destinés à la construction seront, soit conservées et traitées sur le terrain concerné, soit évacuées et traitées dans le réseau commun de l'opération d'ensemble dans laquelle la construction s'inscrit.

4 – Réseaux divers

Les réseaux divers de distribution (électricité, téléphone, ...) doivent être réalisés en souterrain. Ils devront être posés dans une même tranchée sauf impossibilité technique.

5 – Collecte des déchets

Dans les opérations nouvelles de 500 m² de surface de plancher ou plus, il devra être prévu, dès la conception, un emplacement spécifique pour la collecte des déchets ménagers.

ARTICLE AUX 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non réglementé

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

Les constructions doivent être implantées :

- en retrait de 15 m minimum par rapport à l'axe de la RD145,
- en retrait de 5 m minimum par rapport à l'alignement des autres voies ou emprises publiques.

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

1/ Principe général :

Les constructions peuvent être implantées sur une seule limite séparative latérale.

Dans tous les cas de recul par rapport aux limites séparatives, latérales ou postérieures, la distance de recul sera au moins égale à 3 mètres.

2/ Dispositions particulières :

Lorsque la limite séparative jouxte des terrains classés dans une zone U ou AU du PLU, les constructions doivent être implantées avec un retrait minimum de 10 mètres par rapport à la limite séparative concernée.

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

Non réglementé

ARTICLE AUX 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé

ARTICLE AUX 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

1/ Hauteur maximale

La hauteur des constructions ne peut excéder 13 mètres au faîtage ou l'acrotère, mesurée à partir du sol naturel

2/ Dépassement

Le dépassement des limitations de hauteur est admis :

- pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,
- pour les éléments techniques ponctuels indispensables au bon fonctionnement d'une activité.

ARTICLE AUX 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

1/ Principes généraux

Les projets doivent s'harmoniser avec le contexte bâti et paysager dans lequel ils s'inscrivent.

2/ Implantations

Les constructions s'adaptent au terrain naturel ou urbain existant et non l'inverse.

3/ Energies renouvelables

L'installation de dispositifs techniques permettant la production d'énergies renouvelables est autorisée sous réserve que leur positionnement et l'aspect des matériaux utilisés ne portent pas atteinte aux caractères de la construction et des lieux avoisinants.

4/ Toitures

– Toits en pente

Les toitures seront à deux pans minimum, avec une pente entre 28 % et 33 %, sauf le cas échéant :

- pour les éléments spécifiques de toitures (tourelles, chiens assis, brisis de toiture mansardée ... ,
- dans le cas de constructions annexes d'une surface maximale de 20 m².

– Toits à pente faible ou nulle

Les toitures en terrasse ou à très faible pente sont autorisées à condition :

- qu'un dispositif architectural (acrotère ...) vienne masquer les matériaux de couverture, sauf dans le cas d'une toiture végétalisée,
- et que les éventuels équipements techniques (blocs de ventilation, climatiseurs, ...) soient intégrés dans un volume ou masqués.

5/ Façades

Les façades doivent être enduites ou peintes à moins que le matériau et sa mise en œuvre soient de qualité suffisante pour rester apparents (pierre ou moellons, brique, bois, verre, matériaux métalliques, ...),

6/ Ouvrages annexes - dépôts de déchets

Les ouvrages annexes, les coffrets techniques, les installations destinées à accueillir les déchets de toute sorte, implantés en extérieur, ne seront autorisés que s'ils font l'objet d'une intégration paysagère qui ne nuit pas à l'image d'ensemble du site.

Les aires de dépôt et de stockage extérieur devront être occultées à la vue depuis les voies d'entrée de zone et de desserte interne.

Les citernes et toute installation similaire doivent être localisée, enterrées ou masquées de manière à ne pas être visibles depuis les voies d'entrée et de desserte principale de la zone.

7/ Clôtures

Prescriptions pour l'ensemble des clôtures :

- L'autorisation de clôture pourra être assortie de prescriptions particulières ou refusée si celle-ci :
 - est située à l'intersection de voies ou dans une courbe, pour des motifs de sécurité routière,
 - est de nature à porter atteinte au paysage environnant ou aux fonds voisins, du fait de son architecture ou de l'aspect des matériaux qui la composent.
- La hauteur maximale des clôtures est fixée à 2 mètres.

Prescriptions pour les clôtures sur voie ou emprise publique :

- L'implantation d'une clôture devra respecter l'alignement de la voie, lequel est à solliciter par le pétitionnaire auprès du service gestionnaire.

ARTICLE AUX 12 – OBLIGATIONS EN MATIERE D'AIRES DE STATIONNEMENT

1/ Dispositions générales

Le stationnement des véhicules et des deux-roues correspondant aux besoins des constructions et installations doit être réalisé en dehors des voies publiques.

La surface à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est d'environ 25 m², y compris les accès et dégagements.

La surface à prendre en compte pour le stationnement d'un deux-roues est d'environ 1,5 m², espace de manœuvre compris.

2/ Normes minimales

➤ Stationnement des véhicules automobiles

- Pour les constructions à destination commerciale ou de bureaux (y compris professions libérales et équipements publics) : 1 place de stationnement par tranche de 60 m² de surface de plancher.
- Pour les constructions à destination artisanale ou industrielle :
1 place de stationnement par tranche de 80 m² de surface de plancher
- Pour les constructions à destination d'entrepôt :
1 place de stationnement par tranche de 200 m² de surface d'entrepôt.
- Pour les constructions à destination d'hébergements hôteliers :
2 places par tranche de 3 chambres
- Pour les constructions à destination de restaurant :
1 place par tranche de 10 m² de surface de salle de restauration

➤ Stationnement des deux-roues :

- Pour les constructions à destination commerciale ou de bureaux :
1 place par tranche de 60 m² de surface de plancher.
- Pour les constructions à destination artisanale ou industrielle:
1 place par tranche de 80 m² de surface de plancher.

3/ Modalités d'application

- La norme applicable aux constructions non prévues ci-dessus sera celle à laquelle ces constructions sont le plus directement assimilables.
- En cas d'extension d'une construction existante, la surface à prendre en compte est la surface de plancher créée.
- En cas de changement de destination d'une construction, la norme applicable est celle correspondant à la destination nouvelle.
- Les aires de stationnement exigées peuvent être réalisées sur le terrain d'assiette de l'opération ou dans son environnement immédiat, à moins de 300 mètres.

ARTICLE AUX 13 - OBLIGATIONS EN MATIERE D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

Rappel : les espaces boisés classés délimités au document graphique de règlement, sont soumis aux dispositions correspondantes du Code de l'urbanisme.

- Les aménageurs devront prévoir la localisation des espaces verts créés selon un schéma d'ensemble favorisant les continuités d'espaces verts entre opérations ou avec les espaces verts collectifs.
- Les superficies d'espaces verts en pleine terre devront représenter au minimum au moins 10 % de la superficie totale du terrain.
- Sauf impossibilité technique non imputable au constructeur ou aménageur, les terrains destinés à la construction d'activités et leurs aires de stationnements doivent être paysagés.
Les types de plantations mis en œuvre (arbres ou arbustes isolés, bosquets, haies, ...), leur volume et leur rythme de plantation seront adaptés à la superficie du terrain concerné et aux contraintes propres à l'exercice de l'activité concernée.
- Les espaces suivants doivent être traités en espace vert engazonné et planté, sur une largeur d'au moins 3 mètres :
 - les bandes de recul d'implantation depuis les voies et emprises publiques, définies à l'article 6,
 - les bandes de recul d'implantation depuis les limites séparatives, définies à l'article 7.

ARTICLE AUX 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé