

ZONE AUx

CARACTERE DE LA ZONE :

Cette zone, située à la Croix du Bazert, est destinée à recevoir des activités artisanales et commerciales le long de l'ancienne RN 125 en limite nord de commune.

Cette zone d'urbanisation a fait l'objet d'une étude spécifique conformément à l'article L.111.1.4 du code de l'urbanisme - Amendement Dupont - jointe en annexe 5.5 du dossier de P.L.U.

En bordure des infrastructures de transports terrestres ayant fait l'objet d'un classement sonore par arrêté préfectoral du 26 juillet 2000, pris en application de la Loi Bruit du 31 décembre 1992, des décrets d'application du 9 janvier 1995 et des arrêtés ministériels des 9 janvier 1995 et 30 mai 1996, les bâtiments nouveaux (bâtiments d'habitation, établissements d'enseignement, bâtiments de santé, de soins et d'action sociale, les bâtiments d'hébergement à caractère touristique) doivent se soumettre aux exigences d'isolement acoustique par rapport aux bruits de l'espace extérieur. Les itinéraires et secteurs concernés par le bruit figurent sur le document graphique et en annexe du P.L.U.

La largeur des secteurs affectés par le bruit correspond à la distance mentionnée comptée de part et d'autre du bord extérieur de la chaussée la plus proche pour les infrastructures routières.

ARTICLE AUx 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- 1 - Les constructions à usage d'habitation autres que celles énoncées à l'article Aux 2 ;
- 2 - Les installations classées soumises à autorisation ;
- 3 - Les constructions à usage agricole ;
- 4 - Le stationnement des caravanes isolées ;
- 5 - Les terrains de camping ou de caravaning ;
- 6 - Les parcs résidentiels de loisirs et des habitations légères de loisirs ;
- 7 - L'ouverture et l'exploitation de carrières.

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

- 1 - Les constructions ne sont admises qu'à condition qu'elles soient réalisées dans le cadre d'une opération d'ensemble ;
- 2 - Les constructions à usage d'habitation, pour la direction, la surveillance ou le gardiennage des établissements, doivent être intégrées dans le volume du bâtiment, et directement liées à l'activité de la zone ;
- 3 - Les serres horticoles sont autorisées dans la mesure où elles sont liées à une activité de jardinerie.

ARTICLE AUx 3 - ACCES ET VOIRIE

1 - Accès :

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 fond voisin.

Les caractéristiques des voies et accès doivent être adaptés aux usages qu'ils supportent ou aux opérations qu'ils doivent desservir et notamment permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie et le ramassage des déchets.

2 - Voies nouvelles :

2.1 - Les voies principales devront répondre aux caractéristiques minimales suivantes :

- 10 mètres de plate-forme,
- 5,50 mètres de chaussée.

2.2 - Les voies nouvelles en impasse devront être aménagées dans leur partie terminale de façon que les véhicules, notamment ceux assurant la lutte contre l'incendie, la protection civile et l'enlèvement des déchets puissent tourner ou faire demi-tour.

Il pourra être exigé que les voies en impasse soient prolongées jusqu'à une voie existante ou jusqu'en limite de l'unité foncière afin de permettre une intégration adaptée et fonctionnelle de l'opération à l'agglomération ou une structuration progressive du quartier.

ARTICLE AUx 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 - Eau potable :

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

En application de l'article 39 du décret n°2001-1220 du 20 décembre 2001 relatif aux eaux destinées à la consommation humaine, toutes précautions doivent être prises pour éviter les contaminations ou les perturbations du fonctionnement du réseau d'eau potable par les installations intérieures.

2 – Assainissement :

Les réseaux d'eaux usées et d'eaux pluviales doivent être réalisés selon un système séparatif. Il est formellement interdit, à quelque niveau que ce soit, de mélanger les eaux usées et les eaux pluviales.

2.1 - Eaux usées :

Toute construction ou installation doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement.

L'évacuation des eaux ménagères et des effluents non-traités dans les fossés, cours d'eaux, collecteurs pluviaux est interdite.

2.2 - Eaux pluviales :

En matière de ruissellement pluvial les installations devront être conformes aux dispositions de l'article 35 de la loi 92-3 sur l'eau.

Les dispositifs d'évacuation des eaux pluviales doivent garantir l'écoulement dans le réseau public collectant ces eaux.

En l'absence ou en l'insuffisance de réseau, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du constructeur ou de l'aménageur qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération du terrain.

2.3 - Eaux résiduaires industrielles :

Les installations industrielles ne doivent rejeter au réseau public d'assainissement que les effluents pré-épurés conformément aux dispositions législatives réglementaires en vigueur.

Les eaux de refroidissement ainsi que les eaux résiduaires industrielles ne nécessitant pas de pré-traitement pourront être rejetées dans le réseau public d'assainissement dans les conditions prévues par la législation et la réglementation en vigueur.

3 - Electricité - Téléphone

3.1 - Electricité

Toute construction doit être raccordée au réseau public d'électricité.

Le réseau de distribution d'énergie électrique doit être aménagé en souterrain, qu'il s'agisse de la desserte extérieure ou intérieure des opérations d'urbanisme, de même que le raccordement des constructions individuelles au réseau existant.

3.2 - Téléphone

Dans la mesure du possible, ces réseaux seront réalisés en souterrain. Dans les lotissements, la réalisation en souterrain est obligatoire.

4 - Collecte des déchets

Dans les opérations d'ensemble, les aménagements devront être examinés avec les services gestionnaires de la collecte. Il pourra être exigé la réalisation d'un ou plusieurs abris pour les divers containers. Ces abris devront pouvoir être intégrés à l'opération et au paysage environnant.

ARTICLE AUx 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

NEANT

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

1 - Distance par rapport à l'ancienne RN 125 :

Les constructions doivent être implantées à l'alignement avec un recul de 7 mètres de l'emprise de la voie ;

2 - Distance par rapport aux voies principales de desserte interne de la zone d'activités :

Les constructions doivent être implantées à l'alignement d'un recul de 12 mètres par rapport aux voies principales de desserte où se situent les accès aux établissements ;

3 - Autres voies de desserte interne :

Les constructions doivent s'implanter à une distance de l'emprise de la voie au moins égale à 4 mètres.

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

Les constructions doivent s'implanter dans une bande de 30 mètres de profondeur à compter des 12 mètres de recul quant à l'alignement des voies de desserte interne.

Dans cette bande, l'implantation se situera :

- soit en limites séparatives sous conditions de respecter les règles de sécurité ;
- soit à une distance des limites séparatives au moins égale à 4 mètres.

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

Non réglementé

ARTICLE AUx 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

La hauteur sera mesurée à partir du terrain naturel avant travaux, à la verticale de la sablière, ou à l'égout du toit.

La hauteur maximale est fixée à 7 mètres.

ARTICLE AUx 11 - ASPECT EXTERIEUR

1 - Les constructions :

Les constructions doivent présenter un aspect extérieur compatible avec le caractère des lieux avoisinants (bâti existant, sites, paysages).

2 - Les façades :

L'emploi à nu, en parement extérieur des matériaux destinés à être enduits (briques, parpaings, etc) est strictement interdit.

Les ouvrages apparents de ventilation et de climatisation sont interdits en façades avant et latérales des bâtiments.

3 - Les toitures :

Les toitures auront des pentes comprises entre 15 et 35 %. Le faitage principal sera parallèle à la voie de desserte de la parcelle.

4 - Les clôtures :

Les éléments composant les clôtures devront principalement être constituées de haies végétales basses.

5 - Les cours de services :

Les aires de services et de dépôts situées en partie arrière des bâtiments, devront être occultées à la vue par des clôtures sous forme de haies arbustives persistantes et doublées ou non de grille n'excédant pas 1,80 mètres de hauteur.

Les ouvrages annexes et les installations destinées à accueillir les déchets ou ordures de toutes sortes, implantés en extérieur, seront situés dans les aires de service en partie arrière des bâtiments.

6 - Les enseignes et signalétiques – Publicité

Seules seront autorisées les enseignes s'intégrant harmonieusement au volume et aux façades des bâtiments sans débordement en dehors du volume du bâtiment.

Des dispositifs lumineux, destinés à souligner la raison sociale de l'activité ou à éclairer la façade principale des bâtiments, pourront être autorisés sous réserve qu'aucune nuisance pour le voisinage ne soit occasionnée. Par ailleurs les enseignes lumineuses sont interdites. Les panneaux d'affichage publicitaire sont interdits sur la zone.

ARTICLE AUx 12 - STATIONNEMENT

1 - Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies publiques, prioritairement dans la bande de 12 mètres de recul quant à l'alignement sur les voies de desserte.

Afin d'assurer le stationnement des véhicules automobiles, ou des deux roues, correspondant aux besoins des constructions et installations, il est exigé :

1.1 - Pour les constructions à usage de bureau, service et les établissements commerciaux :

Une surface affectée au stationnement au moins égale à 50 % de la surface de plancher hors œuvre nette de la construction.

1.2 - Pour les activités :

Une place de stationnement par poste de travail.

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

ARTICLE AUx 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES

1 - Espaces boisés classés :

NEANT

2 - Espaces libres - Plantations :

La marge de recul entre les bâtiments d'activités et l'ancienne RN 125 devra être engazonnée.

Les voies de dessertes principales d'accès aux établissements seront plantées d'arbres d'alignement de hautes tiges.

Les dépôts de résidus et de déchets autorisés doivent être masqués par des écrans de verdure.

ARTICLE AUx 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé