

XIV. ZONE A URBANISER (ZONE AUX)

A) Zone AUX : Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité

A1) Zone AUX : Destination et sous-destination des constructions

Destinations et sous-destinations admises, interdites ou admises sous conditions

DESTINATION	SOUS DESTINATION	INTERDITE	ADMISE SOUS CONDITION
exploitation agricole et forestière	exploitation agricole	X	
	exploitation forestière	X	
habitation	logement		X
	hébergement	X	
commerce et activités de service	artisanat		
	commerce de détail		
	restauration		
	commerce de gros		
	activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle		
	hébergement hôtelier et touristique	X	
	cinéma	X	
équipements d'intérêt collectif et services publics	locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés		
	locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés		
	établissements d'enseignement		
	établissements de santé et d'action sociale	X	
	salles d'art et de spectacles		
	équipements sportifs	X	
	autres équipements recevant du public		
autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	industrie		
	entrepôt		
	bureau		
	centre de congrès et d'exposition		

Conditions applicables aux destinations ou sous-destinations admises avec limitations dans la zone

- Les constructions et aménagements sont autorisés dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble qui couvre soit une surface de plus d'un hectare soit la totalité de la zone.
- Les logements dont la présence est indispensable pour assurer la direction, la surveillance ou le gardiennage des établissements de la zone sont autorisés sous réserve de faire partie intégrante du bâtiment d'activité, objet principal de la demande. Un seul logement est autorisé par activité dans la limite de 100 m² de surface de plancher.
- Les constructions et aménagements doivent respecter les orientations d'aménagement et de programmation.
- Les constructions doivent se conformer aux prescriptions du PPR retrait et gonflement des argiles.

Dans les continuités écologiques :

Les travaux nécessaires au maintien ou à la remise en état des continuités écologiques sont autorisés.

A2) Zone AUX : Usages, affectation des sols et activités

Usages, affectations des sols et activités interdits

- L'ouverture et l'exploitation de carrières et de gravières.
- Les terrains aménagés de camping caravanning permanents ou saisonniers.
- Les exhaussements et affouillements doivent être rendus nécessaires par la réalisation du projet.

Conditions applicables aux usages, affectations des sols et activités.

Non règlementé

A3) Zone AUX : Mixité fonctionnelle et sociale

Mixité de destination :

Non règlementé

Mixité sociale :

Non règlementé

Majoration de volume constructible par destination :

Non règlementé

Règles différenciées selon les niveaux :

Non règlementé

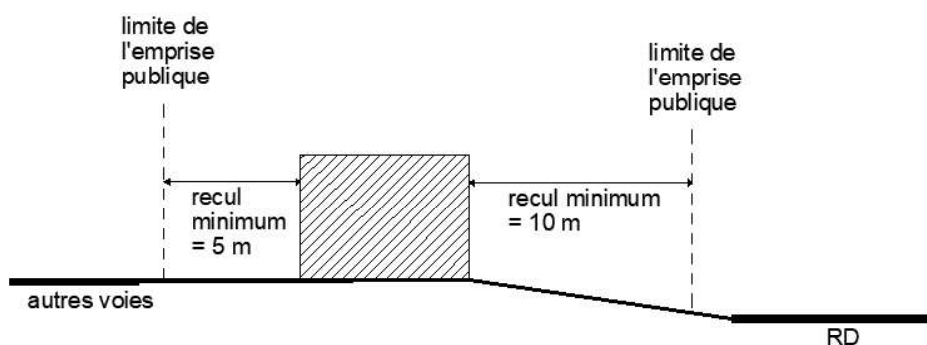
B) Zone AUX : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

B1) Zone AUX : Volumétrie et implantation des constructions

Implantation par rapport aux voies :

Les constructions doivent être implantées à :

- 10 mètres minimum de l’emprise publique des routes départementales.
- 5 mètres minimum de l’emprise publique des autres voies.



Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics sont exemptées de la règle précédente lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent et sous réserve qu'elles ne portent pas atteinte à la sécurité des usagers de la route (visibilité...), à la qualité du site et des monuments.

Implantation par rapport aux limites séparatives :

Les constructions doivent être implantées :

- soit en limite séparative (figure 1),
- soit à une distance des limites séparatives au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment, mesurée du sol naturel avant travaux au sommet du toit et sans jamais être inférieure à 5 mètres des limites séparatives (figure 2).

Figure 1

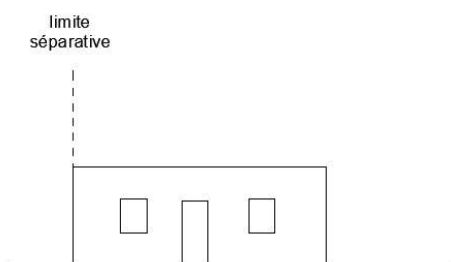
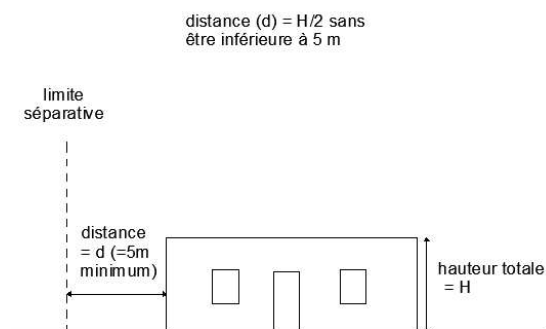


Figure 2



Hauteur :

La hauteur des constructions ne doit pas dépasser 15 mètres pour les bâtiments d'activité (figure 1) mesurée du sol naturel avant travaux au sommet du toit et 7 mètres pour les logements de fonction (figure 2), mesurée du sol naturel avant travaux à l'égout du toit. Dans le cas d'un terrain en pente, la hauteur est mesurée à partir du point haut du terrain naturel.

Figure 1

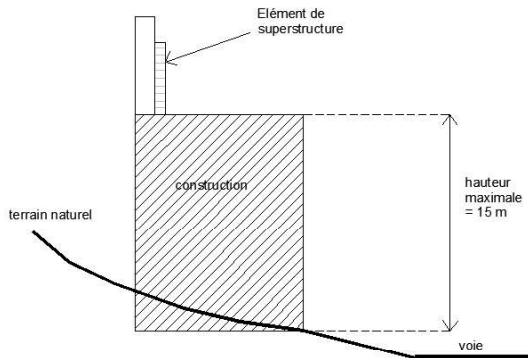
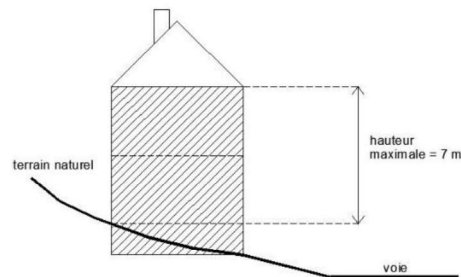


Figure 2



La hauteur n'est pas limitée pour les éléments de superstructure ponctuels nécessaires à l'activité (antennes, cheminées, éléments techniques de faible emprise...) à condition que ces éléments soient intégrés dans le paysage (plantations aux abords, gestion des revêtements et couleurs, ...).

Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics sont exemptées des règles précédentes lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent et sous réserve qu'elles ne portent pas atteinte à la qualité du site et des monuments.

Emprise au sol et densité :

L'emprise au sol des constructions est limitée à 50% de l'unité foncière.

B2) Zone AUX : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Dispositions générales :

Les constructions et aménagements ne doivent pas 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.

Les constructions typiquement étrangères à la région sont interdites.

Les constructions doivent s'adapter au site en suivant les mouvements naturels du terrain. Les déblais et remblais devront être limités.

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

Les façades :

Les bâtiments supports d'activité pourront être réalisés en crépis ou en bardage.

Ouvrages annexes :

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

Les toitures :

Les teintes des toitures doivent être sombres et mates. Les monopentes de plus de 8 mètres de hauteur sont interdites à l'exception des toitures terrasses et toitures végétalisées.

Les clôtures :

Les clôtures seront constituées de panneaux de grillage rigide pouvant éventuellement être doublées d'un écran végétal (haies vives, plantations d'alignement,...). Les portails clôturant les accès aux unités foncières devront être implantés avec un recul minimal de 5m par rapport à l'alignement des voies publiques. Les parties de clôture, limitées à 10m de chaque côté du ou des portails pourront être traitées en maçonnerie pleine sous réserve :

- qu'elles n'excèdent pas une hauteur de 2m comptée à partir du niveau du sol fini après travaux, au droit de l'accès
- qu'elles ne nuisent pas à la visibilité des voies publiques au droit de l'accès
- qu'elles soient traitées en harmonie avec les constructions de l'unité foncière

Dispositions particulières :

Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics sont exemptées des règles précédentes lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent et sous réserve qu'elles ne portent pas atteinte au voisinage, à la qualité du site et des monuments.

Obligation en matière de performances énergétiques et environnementale :

Non règlementé

B3) Zone AUX : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Surfaces non imperméabilisées :

Les surfaces non imperméabilisées devront représenter au moins 10% de la superficie de l'unité foncière.

Plantations, aire de jeux et de loisirs :

Les haies monospécifiques sont interdites. Les essences locales en mélange doivent être majoritaires.

Les talus existants et à créer en façade de voie doivent être végétalisés. Les enrochements et les talus sont limités à 3 mètres de hauteur.

Éléments de paysages :

Non règlementé

Eaux pluviales :

Les exhaussements et les affouillements de sols ne doivent pas empêcher l'écoulement des eaux pluviales.

Continuités écologiques :

Dans les continuités écologiques, les clôtures doivent être perméables (grillage à grosse maille...)

B4) Zone AUX : Stationnement

La surface minimale à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule automobile est de 12,5 m².

Les constructions doivent disposer d'au minimum 1 place de stationnement vélo pour 100 m² de surface de plancher de bureaux, commerces et services.

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies publiques et correspondre aux besoins des constructions et installations autorisées dans la zone sans être inférieur à :

- 1 place de stationnement par logement
- 1 place de stationnement pour 2 couverts pour les constructions à usage de restauration
- 2 places de stationnement par tranche de 50 m² de surface de plancher pour les autres bureaux, commerces et services
- 2 places de stationnement pour les activités artisanales de moins de 100 m² de surface de plancher et 1 place de stationnement par tranche de 100 m² supplémentaire

- 1 place de stationnement par tranche de 500 m² de surface de plancher pour les entrepôts et les activités industrielles.

C) Zone AUX : Équipement et réseaux

C1) Zone AUX : Desserte par les voies publiques ou privées

Voies :

Les voies à créer, tant publiques que privées, doivent, quant à leur tracé, leur largeur et leur structure, respecter les écoulements des eaux pluviales sur les voies adjacentes.

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

La conception générale des espaces publics devra prendre en compte les besoins des personnes à mobilité réduite. Il conviendra de veiller à ce que les caractéristiques des voiries, des espaces (dimensions, pentes, matériaux) et l'implantation du mobilier urbain ne créent pas d'obstacles au cheminement, et notamment au passage des fauteuils roulants.

Impasses :

Les voies en impasse de plus de 40 mètres devront être aménagées dans leur partie terminale (par exemple : placette de retournement, permettant l'inscription d'un cercle de minimum 11 m de diamètre intérieur) afin de permettre aux véhicules privés et ceux des services publics de faire demi-tour aisément (lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères).

C2) Zone AUX : Desserte par les réseaux

Eau potable :

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant l'eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

Assainissement des eaux usées :

L'évacuation d'eaux usées non traitées dans les rivières, fossés ou réseaux d'eaux pluviales est interdite.

Les constructions ou installations qui le nécessitent doivent être assainies suivant un dispositif autonome adapté à la nature du sol et conformément à la réglementation en vigueur.

Eaux pluviales :

Les eaux pluviales seront résorbées sur le terrain d'assiette du projet. En cas de contraintes techniques, les aménagements réalisés sur le terrain devront permettre l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collectif d'évacuation des eaux pluviales ou dans les fossés.

Communications électroniques :

Dans le cas d'une extension des réseaux secs, le gainage des réseaux de communication numérique doit être réalisé.