

CHAPITRE 2 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE IAUX

Zone naturelle non ou insuffisamment équipée destinée à l'accueil des activités. Les constructions y sont subordonnées à la réalisation des équipements de viabilisation.

A la date d'approbation du présent P.L.U., la zone 1AUX située au lieu-dit « Bossu Pré » est soumise à l'application de l'article L111-1-4 du Code de l'Urbanisme.

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Article IAUX 1 : Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdits :

1.2 Les constructions à usage :

- . d'habitation, sauf pour les cas visés à l'article 2.3
- . agricole à usage familial

1.2 Les carrières

1.3 Les caravanes ou maisons mobiles isolées

1.4 Les terrains aménagés de camping et de caravanage ainsi que les terrains destinés uniquement à la réception des caravanes ou maisons mobiles

1.5 Les habitations légères de loisirs

1.6 Les parcs résidentiels de loisirs

1.7 Les installations et travaux divers suivants :

- . les aires de jeux et de sports
- . les garages collectifs de caravanes
- . les affouillements et exhaussements des sols, sauf pour les cas visés à l'article 2.3
- . les parcs d'attraction

1.8 Les dépôts de vieilles ferrailles, de véhicules désaffectés, de matériaux de démolition, de déchets tels que pneus usés, vieux chiffons, ordures

Article IAUX 2 : Occupations et utilisations du sol admises sous condition

2.1 Rappels

Les démolitions sont soumises au permis de démolir.

A l'intérieur du couloir de bruit, inscrit sur le document graphique n° 5.6, de part et d'autre de la voie ferrée, classée infrastructure bruyante, les constructions doivent respecter les dispositions de l'arrêté préfectoral du 22 juillet 2002.

2.2 Sont admises à condition de respecter les prescriptions édictées au paragraphe 2.3 du présent article, les occupations et utilisations du sol ci-après :

2.2.1 Les constructions à usage :

- . hôtelier
- . d'équipement collectif
- . de commerces
- . d'activités industrielles et artisanales
- . de bureaux et services
- . d'entrepôts commerciaux
- . agricole
- . de stationnement de véhicules

2.2.2 Les ouvrages et installations nécessaires aux équipements d'infrastructure et à leur fonctionnement

2.2.3 Les installations et travaux divers suivants :

- . les aires de stationnement
- . les dépôts de véhicules (neufs ou usagés) susceptibles de contenir au moins dix unités

2.2.4 Les transformations et les extensions ou adjonctions sur des constructions existantes à la date d'approbation du présent P.L.U.

2.3 Conditions de l'urbanisation

Les constructions et installations autorisées dans la zone ne peuvent être édifiées que si l'opération est raccordable directement aux réseaux collectifs d'alimentation en eau potable, d'assainissement, de voirie, d'électricité, de défense incendie existants ou dont la réalisation est prévue.

Les constructions à usage d'habitation, à condition qu'elles soient destinées au logement de personnes dont la présence est nécessaire pour assurer la direction ou le gardiennage des établissements autorisés sur la zone et d'être intégrées au bâtiment principal à usage d'activités.

Les affouillements et exhaussements des sols nécessaires à une occupation du sol autorisée dans la zone.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article IAUX 3 : Accès et voirie

Toute construction est interdite sur une unité foncière non desservie par des voies publiques ou privées, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins ou éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil, dans des conditions répondant à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles à édifier, notamment en ce qui concerne la commodité de la circulation, les accès et l'approche des moyens de lutte contre l'incendie.

Les carrefours devront être aménagés afin de permettre la circulation des véhicules lourds à remorques.

Article 1AUX 4 : Desserte par les réseaux

4.1 Eau

Toute construction nécessitant une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public.

4.2 Assainissement

Les constructions doivent respecter les dispositions suivantes :

- a) Toute construction ou installation produisant des eaux usées domestiques doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement en respectant ses caractéristiques.
- b) Les eaux usées d'une autre nature ne pourront être rejetées dans l'éventuel réseau collectif d'assainissement que si les effluents, avec ou sans prétraitement préalable, sont compatibles avec les eaux usées domestiques.

A défaut, ces eaux seront dirigées sur un dispositif d'épuration et de rejet en milieu naturel qui devra être réalisé dans le respect de la réglementation en vigueur.

4.3 Eaux pluviales

Le constructeur doit réaliser sur son terrain les dispositifs appropriés et proportionnés permettant l'évacuation des eaux pluviales :

- vers le réseau unitaire ou, en cas de système séparatif, vers le réseau pluvial ;
- vers le milieu naturel en l'absence de réseau collectif ou en présence d'un réseau collectif ayant les capacités hydrauliques insuffisantes.

Article IAUX 5 : Caractéristiques des terrains

Pas de prescription.

Article IAUX 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Toute construction doit être édifiée suivant un recul minimal de 5 mètres par rapport à l'alignement.

Les constructions, ouvrages et installations nécessaires aux équipements d'infrastructure et à leur fonctionnement peuvent s'implanter à l'alignement ou en recul.

Article IAUX 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Toute construction doit être édifiée suivant un recul minimal de 5 mètres par rapport aux limites séparatives.

Une distance supérieure peut être exigée si les conditions de sécurité, en particulier en cas d'incendie, l'exigent.

Les constructions et installations liées aux infrastructures ainsi que les transformations, extensions ou adjonctions sur des constructions existantes à la date d'approbation du P.L.U. peuvent être implantées en limite ou en recul.

Article IAUX 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Pas de prescription.

Article IAUX 9 : Emprise au sol

Pas de prescription.

Article IAUX 10 : Hauteur maximum des constructions

Pas de prescription.

Article IAUX 11 : Aspect extérieur

11.1. L'autorisation d'occupation du sol peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur, les 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 perspectives monumentales.

11.2. Façades

Les façades des constructions doivent être enduites, à moins que les matériaux utilisés soient, de par leur nature et leur mise en œuvre, de qualité suffisante pour rester apparents.

Article IAUX 12 : Stationnement des véhicules

12.1. Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées. Un nombre minimum d'emplacements pourra être fixé en fonction de la destination et de la capacité des immeubles à desservir. La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 25 m², y compris les accès.

12.2. Nombre minimum d'emplacements de stationnement à réaliser :

*** Constructions à usage d'habitation et assimilés**

- 1 par logement

*** Constructions à usage de bureaux et services**

- 3 emplacements pour 100 m² de surface de plancher hors œuvre nette.

*** Constructions à usage commercial**

- commerces à dominante alimentaire : 2 places pour 25 m² de surface de vente
- autres commerces : 1 place pour 25 m² de surface de vente

*** Etablissements industriels**

- 1,8 emplacements pour 100 m² de surface de plancher hors œuvre nette
- 1,3 à 1,8 pour 100 m² de surface de plancher hors œuvre nette si la densité d'occupation est inférieure à un emploi par 35 m² de surface hors œuvre nette.

A ces espaces à aménager pour le stationnement des véhicules de transport des personnes s'ajoutent des espaces à réserver pour le stationnement des camions et divers véhicules utilitaires, qui seront déterminés dans chaque cas particulier.

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

Article 1AUX 13 : Espaces libres et plantations

13.1. Les surfaces libres de toute construction ainsi que les aires de stationnement doivent être aménagées et entretenues.

13.2. Une superficie représentant au moins dix pour cent (10%) de la superficie totale du terrain doit être réservée à l'aménagement d'espaces verts. Des plantations seront notamment réalisées dans les marges de recul définies à l'article 6.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article 1AUX 14 : Coefficient d'occupation des sols

Non fixé.