

ZONE AUx

CARACTERE DE LA ZONE :

Il s'agit d'une zone à urbaniser non équipée à vocation future d'activités artisanales, industrielles et commerciales.

Trois zones ont été délimitées au document graphique et sont situées aux lieux-dits La Crémade, Laillé et l'Avocat.

La zone AUx comprend un secteur AUxc au lieu-dit Frayras où seuls les activités commerciales sont autorisées.

En bordure des infrastructures de transports terrestres ayant fait l'objet d'un classement sonore par arrêté préfectoral du 23 août 1999, 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

Conformément à l'article 5.2 du Titre I « Disposition Générale » du présent règlement, l'édification de constructions ou d'ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif est autorisée sans tenir compte des dispositions édictées par les articles 3 à 14 du règlement de la zone concernée.

ARTICLE AUx 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- 1** - Les constructions destinées à l'habitation autres que celles énoncées à l'article AUx 2 ci-dessous,
- 2** - Les constructions destinées à l'industrie et l'artisanat dans le secteur AUxc,
- 3** - Les installations classées nouvelles soumises à autorisation, sauf en zone AUxc,
- 4** - Les constructions destinées à l'exploitation agricole et forestière,
- 5** - La création de terrains de camping, de stationnement de caravanes,
- 6** - Le stationnement des caravanes isolées,
- 7** - Les parcs résidentiels de loisirs et les habitations légères de loisirs,
- 8** - L'ouverture et l'exploitation de carrières,

9 - Dans les secteurs inondables ou sujet aux glissements de terrains, tel que repéré au document graphique, les occupations et utilisations du sol énoncées dans le Plan de Prévention des Risques naturels prévisibles, figurant en annexe 5.2 du présent P.L.U.

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 :

- dans la totalité de chaque périmètre de zone AUx et en fonction de la mise en place des équipements publics,
- d'une surface d'au moins 10 ha, en zone AUxc, ou qu'elles en constituent une extension.

2 - Les constructions à usage d'habitation sont autorisées, à conditions :

- qu'elles soient destinées au logement de personnes dont la présence permanente est nécessaire au fonctionnement ou au gardiennage des établissements autorisés dans la zone,
- qu'elles soient réalisées sur une même unité foncière, simultanément ou postérieurement à cette activité,
- qu'elles soient intégrées ou accolées au bâtiment d'activité, et
- que leur S.H.O.N. ne dépasse pas 180 mètres carrés.

3 - Des annexes au logement existant seront autorisées à conditions :

- que leur S.H.O.B. ne dépasse pas 40 mètres carrés, et
- qu'elles soient réalisées sans discontinuité, dans un rayon de 20 mètres du logement existant.

4 - Les dépôts de véhicules ne sont autorisés qu'à condition que les véhicules soient neufs ou d'occasion en vue de leur vente, ou endommagés en vue de leur réparation.

5 - L'aménagement et l'extension des installations classées seront soumis à la réglementation en vigueur propre à ces établissements.

6 - en zone AUxc, les installations classées soumises à autorisation, nécessaires aux activités admises pour le secteur et pour son fonctionnement général, ainsi que les affouillements et exhaussements de sols, en vue de réaliser les ouvrages nécessaires au fonctionnement du secteur.

7 - Dans les secteurs inondables ou sujet aux glissements de terrains, tel que repéré au document graphique, les occupations et utilisations du sol sont soumises aux conditions particulières énoncées dans le Plan de Prévention des Risques naturels prévisibles, figurant en annexe 5.2 du présent P.L.U.

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 adaptées aux usages qu'ils supportent ou aux opérations qu'ils doivent desservir et notamment permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

2 - Voies nouvelles

2.1 - Les caractéristiques techniques des voies nouvelles doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir, ainsi qu'à l'approche des véhicules de lutte contre l'incendie et l'enlèvement des ordures ménagères.

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

- 8 mètres de plate-forme,
- 5 mètres de chaussée.

2.3 - 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 puissent tourner.

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

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

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 doit être raccordée au réseau public d'assainissement, ou à sa propre unité de traitement conforme à la réglementation en vigueur.

L'évacuation des eaux usées industrielles dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un pré-traitement.

Dans le secteur AUxc, en l'absence de réseau public, l'assainissement autonome peut être admis par autorisation du maire. Il doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau quand celui-ci, ainsi

que la nouvelle station d'épuration, seront réalisés.

2.2 - 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.

2.3 - Eaux pluviales

Les eaux pluviales sont en règle générale et dans la mesure du possible conservées sur la parcelle et infiltrées en compatibilité avec les mesures de protection de la ressource en eau potable. Toutefois, si la nature des terrains, l'occupation, la configuration ou l'environnement de la parcelle ne le permettent pas, ces eaux devront, après décision de la commune, être évacuées au caniveau de la rue ou dans le réseau d'assainissement pluvial communal. La commune pourra éventuellement imposer certaines conditions en particulier un pré-traitement approprié.

3 - Electricité - téléphone

3.1 - Electricité

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

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 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 urbains

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

Non réglementé.

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

1 - Toute construction nouvelle devra être implantée à une distance minimale de 10 m de l'axe de la voie.

2 - Dans le secteur AUxc, l'éloignement des constructions nouvelles par rapport à la RD 820 est porté au document graphique. Toutefois, aucune construction nouvelle ne peut être édifiée à moins de 35 m de l'axe de la RD820.

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

1 - Les bâtiments doivent être implantés de telle manière que la distance, comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

2 - Toutefois, les constructions à usage d'habitation et celles d'activités disposant d'un mur coupe-feu pourront s'implanter sur une des limites séparatives internes à la zone (c'est-à-dire à l'exclusion des limites séparatives correspondantes à la limite de la zone AUx elle-même).

ARTICLE AUx 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé.

ARTICLE AUx 9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE AUx 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

1 - La hauteur maximale des constructions, mesurée à partir du terrain naturel, est fixée à :

- 15 mètres au faitage pour les activités,
- 7 mètres à l'égout de la couverture pour les locaux à usage d'habitation.

2 - Pour les installations à caractère spécifique dont les impératifs techniques imposent le dépassement de cette hauteur maximale, il n'est pas fixé de hauteur limite, à condition que la distance de l'installation par rapport aux limites séparatives soit au moins égale à sa hauteur.

3 - Le dépassement de ces hauteurs maximales est admis pour les annexes fonctionnelles, telles que cheminées, antennes, réfrigérants, etc.

ARTICLE AUx 11 - ASPECT EXTERIEUR - CLOTURES

Les bâtiments à construire ou les modifications apportées aux constructions existantes, devront s'harmoniser avec l'agglomération ou le groupe de bâtiments environnant et s'intégrer au site.

Dans le cas de constructions témoignant d'une recherche architecturale, les dispositions du présent article 11 pourront faire l'objet d'adaptations.

L'utilisation du bois en façades des constructions est autorisée.

1 - Il est interdit l'emploi à nu de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un enduit ou d'un parement, tels que briques creuses, agglomérés...

2 - Les toitures seront homogènes sur l'ensemble de la construction. Cependant au type de couverture utilisé à titre principal pourra être mêlé l'utilisation de tuiles photovoltaïques ou d'un ou plusieurs panneaux photovoltaïques.

3 - Les aires éventuelles de dépôt et stockage seront disposées en face arrière du bâtiment et/ou masquées à la vue.

4- Dans les secteurs inondables ou sujets aux glissements de terrains, tel que repérés au document graphique, les prescriptions sont énoncées dans le PPR annexé au présent PLU.

ARTICLE AUx 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions nouvelles doit être assuré en dehors des voies de circulation, sur des emplacements prévus à cet effet.

1 - Activités

Pour les locaux abritant des bureaux, des commerces ou des activités artisanales ou industrielles, il est imposé une place de stationnement :

- par 25 m² de surface de vente pour les commerces,
- par 40 m² de S.H.O.N pour les bureaux et services,
- par chambre d'hôtel,
- pour 4 places de restaurant,
- pour les locaux artisanaux ou industriels, la surface affectée au stationnement est au moins égale à la somme des deux termes suivants : 1/2 de la S.H.O.N. à usage de bureau et le 1/4 de la S.H.O.B de l'activité artisanale ou industrielle.

Dans le secteur AUxc, il est imposé un emplacement de parking pour voiture particulière par 25 m² de S.H.O.N. bâtie. Les aires de stationnement doivent comprendre :

- Le parking des voitures particulières et parking pour handicapés
- Le parking des deux-roues selon le besoin, à proximité des entrées piétonnes
- Le stationnement des autocars

- Le stationnement momentané des véhicules de service et des poids lourds, dans des aires spécialisées pour cet usage.

2 - Habitations

Il est exigé 2 places de stationnement au minimum par logement.

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

1 - Espaces boisés classés

Néant.

2 - Plantations existantes

Les plantations existantes seront maintenues ou remplacées par des plantations au moins équivalentes.

3 - Espaces libres - Plantations

Les aires de stationnement seront plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 6 emplacements.

Dans le secteur AUxc, en outre, :

- les espaces laissés libres de circulation, stationnement et déplacements piétons doivent être engazonnés et éventuellement plantés
 - les limites foncières au contact des espaces à destination agricole devront être plantées de haies vives.
 - les limites foncières et espaces intermédiaires entre les constructions, les RD 820 et RD 927, les abords du futur carrefour giratoire doivent être traités en vue de la mise en valeur visuelle des façades architecturales.

ARTICLE AUx 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Non réglementé

