

Titre VIII. Dispositions applicables à la zone 2AUe

2AUe : Zone à urbaniser à long terme à destination d'activités économiques

DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES

L'ouverture à l'urbanisation d'une zone 2AUe est soumise à une procédure de modification ou de révision du PLUi.

Article 2AUe1 : Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols et natures d'activité

1.1 Usages et affectations des sols, types d'activités, destinations et sous-destinations interdits

1.1.1 Dans l'ensemble de la zone 2AU

Sont interdits :

- Les dépôts de toute nature.
- Le stationnement des caravanes et habitations légères de loisir à usage de résidence principale ou d'annexe à l'habitation et les mobil-home.

1.2 Types d'activités, destinations et sous-destinations autorisés sous conditions

Sont autorisés sous conditions dans l'ensemble de la zone 2AU :

- Les affouillements et exhaussements de sol, à condition qu'ils soient liés :
 - aux occupations et utilisations du sol autorisées sur la zone,
 - ou à des aménagements paysagers,
 - ou à des aménagements hydrauliques,
 - ou à des travaux d'infrastructures routières, de transports collectifs, de circulation douce ou d'aménagement d'espace public,
 - ou à la mise en valeur du paysage, d'un site ou d'un vestige archéologique,
 - ou à l'exploitation des énergies renouvelables.

Article 2AUe2 : Mixité fonctionnelle et sociale

- Non réglementée.

CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Article 2AUe3 : Volumétrie et implantation des constructions

3.1 Emprise au sol des constructions

- Non réglementée.

3.2 Hauteur des constructions

- Non réglementée.

3.3 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

- Non réglementée.

3.4 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

- Non réglementée.

Article 2AUe4 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

4.1 Conditions d'application des dispositions de l'article

- L'autorisation d'urbanisme peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur 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.
- Tout pastiche d'architecture archaïque ou étrangère à la région est interdit.
- Les constructions doivent présenter, dans leur gabarit et leur composition, des proportions harmonieuses.
- L'utilisation de matériaux renouvelables ou de matériaux ou procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre, l'installation de dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable correspondant aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble, peuvent être refusées pour les parties de la zone incluses dans un périmètre de protection de monument historique (ou adossé à un immeuble classé), dans un site inscrit ou classé ou sur un élément de patrimoine inventorié au titre de l'article L151-19 du Code de l'urbanisme.

4.2 Caractéristiques des façades

- Non réglementée.

4.3 Caractéristiques des toitures

- Non réglementée.

4.4 Caractéristiques des clôtures

- Non réglementée.

4.5 Obligations en matière de performance énergétique

- Non réglementée.

4.6 Conditions pour limiter l'imperméabilisation des sols / débits eaux pluviales

- La gestion des eaux pluviales doit se faire à la parcelle. En cas d'impossibilité à infiltrer ces eaux à la parcelle, le pétitionnaire devra apporter tous les éléments de compréhension et de décision à la collectivité pour étudier une solution alternative.

Article 2AUe5 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

5.1 Aménagement des abords et du terrain

- Non réglementée.

5.2 Traitement des espaces libres

- Non réglementée.

Article 2AUe6 : Stationnement

- Non réglementée.

ÉQUIPEMENT ET RESEAUX

Article 2AUe7 : Desserte par les voies publiques ou privées

7.1 Conditions de desserte par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

- Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées, dans des conditions répondant à l'importance et à la destination de la construction à édifier, notamment en ce qui concerne la commodité, la sécurité de la circulation des accès ainsi que les moyens d'approches permettant une lutte efficace contre l'incendie.

7.1.1 Accès

- Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire n'obtienne un passage dans les conditions fixées par l'article 682 du Code civil.
- Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte, défense contre l'incendie, protection civile, sécurité routière, etc.

7.1.2 Voirie

- Les voies à créer doivent avoir des caractéristiques qui sont déterminées par leur fonction, l'importance du trafic, la nature et les conditions de circulation. Une largeur minimale de 5 mètres sera exigée lors de la création d'une voie à double sens. Lorsqu'elles sont destinées à la circulation des véhicules de service de ramassage des ordures ménagères leurs caractéristiques devront respecter les dispositions de l'arrêté annexé au PLUi.
- La hauteur libre de mobiliers ou d'équipements (lampadaire, câbles, etc.) de ces voies devra être au minimum de 4,5 mètres.
- Tout type de végétation pouvant gêner la circulation doit faire l'objet d'un élagage régulier permettant un passage aisé du véhicule dans le sens de la largeur et de la hauteur.

7.2 Conditions de bonne desserte par les services publics de collecte des déchets

- Les occupations et utilisations du sol doivent prévoir les aménagements nécessaires à la collecte des déchets urbains.
- Tout projet de construction nouvelle quelle que soit sa destination, doit prévoir pour la gestion des déchets du site, un lieu de stockage spécifique des conteneurs de déchets ménagers et de tri sélectif, suffisamment dimensionné, ainsi qu'une aire de présentation limitrophe au domaine public.

Article 2AUe8 : Desserte par les réseaux

8.1 Eau potable

- Toute construction nouvelle qui nécessite un raccordement doit obligatoirement être raccordée au réseau public.
- L'alimentation en eau potable de toute construction à usage d'habitation ou d'activité doit être assurée par le réseau public dans les conditions conformes aux règlements locaux en vigueur.
- A défaut de réseau public, l'alimentation en eau potable par une ressource privée répondant aux normes de salubrité publique est autorisée dans la mesure où des analyses régulières conduites par un laboratoire agréé justifient du débit et de la potabilité de la ressource. Le tarissement ultérieur de la ressource privée n'a pas pour effet d'obliger la commune à alimenter en eau les constructions.

8.2 Eaux usées

- Le branchement sur le réseau d'assainissement collectif lorsqu'il existe est obligatoire pour toute construction nouvelle qui génère des eaux usées. En cas d'absence de réseau public d'assainissement ou de conditions de raccordement difficiles définies par le règlement de service

de l'assainissement, les eaux usées doivent être dirigées vers des dispositifs de traitement non collectifs conformes aux prescriptions en vigueur sur le territoire de la collectivité. La mise en œuvre de ces dispositifs doit être conçue de telle sorte à faciliter le raccordement ultérieur au réseau public d'assainissement si sa mise en place est prévue par le zonage d'assainissement.

- Tout rejet d'eaux usées autres que domestiques ou assimilées domestiques dans le réseau public d'assainissement doit faire l'objet d'une autorisation préalable par le service public de l'assainissement.

8.3 Eaux pluviales

- Les eaux pluviales devront être gérées sur l'unité foncière.
- Toutefois, en fonction de la nature des terrains, l'occupation, la configuration ou l'environnement de l'unité foncière, l'évacuation des eaux pluviales sera autorisée au caniveau de la rue ou dans le réseau public d'assainissement des eaux pluviales s'il existe, ou dans un bassin de rétention existant ou à créer. Un pré-traitement approprié et un volume de rétention permettant de limiter le rejet peuvent alors être imposés.
- Les eaux pluviales des parties communes des lotissements et des groupements d'habitations (voirie interne, aires de stationnement communes, aires de jeux, espaces verts, autres équipements) doivent être infiltrées sur ces emprises.

8.4 Infrastructures et réseaux de communications électroniques

- Lorsque les lignes de transport d'énergie électrique et les câbles téléphoniques sont enterrées, les branchements individuels et les nouveaux réseaux créés (dans le cadre d'une opération d'aménagement par exemple) doivent être réalisées en souterrain.
- Toute nouvelle construction principale devra mettre en place des canalisations et câbles reliant le domaine public pour prévoir un raccordement aux réseaux de communication électroniques Très Haut Débit (fibre optique).