

Dispositions applicables à la zone 2AUX

DISPOSITIONS GENERALES

Cette zone a un caractère de mixité très affirmé et notamment une vocation, artisanale et de services.

Elle est affectée à la réalisation de zone d'activité, de bâtiments à caractère d'activités.

Le secteur 2 Aux permet l'extension de la zone UZ de la zone agglomérée de La Lande. Il se retrouve en continuité de celle-ci. L'ouverture à l'urbanisation de cette zone ne pourra être réalisée qu'après modification du présent PLU, laquelle devra intégrer une étude d'impact. Cette étude d'impact devra évaluer les effets de l'imperméabilisation du sol sur les zones humides et les zones d'expansion des crues.

Article 2 AUx 1

Utilisation et occupation du sol interdite

Toutes constructions ou installations non autorisées à l'article 2 Aux 2 est interdite.

Article 2 AUx 2

Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Zone de mixité urbaine à prédominance économique :

- bâtiments à vocation d'artisanat ou de service,
- bâtiments techniques.
- extensions des constructions déjà présentes sur le site et construites par la suite.
- local d'accueil.

Article 2 AUx 3

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

○ **Accès**

➤ **Terrains enclavés :**

Tout terrain enclavé ne disposant pas d'accès sur une voie publique ou privée est inconstructible, sauf si le propriétaire produit une servitude de passage suffisante.

➤ **Desserte :**

Les accès à partir d'une voie ouverte à la circulation publique doivent être aménagés de telle manière que les véhicules quels qu'ils soient puissent entrer ou sortir de l'établissement sans avoir à effectuer de manœuvres dangereuses. La limitation du nombre d'accès peut être dans certains cas rendue obligatoire dans la demande d'autorisation.

La desserte de ses terrains devra être subordonnée au respect de conditions particulières si les accès présentent un risque pour la sécurité publique.

○ **Voirie**

Les voies nouvelles publiques ou privées doivent avoir des caractéristiques répondant à leur destination et à l'importance de leur trafic. Elles doivent avoir au minimum une plate forme de 8m et une chaussée de 5m.

Ces caractéristiques doivent permettre la circulation aisée des engins de lutte contre l'incendie, et lorsque ces voies sont en impasse, elles doivent permettre à tout véhicule de faire demi-tour aisément.

Article 2 AUx 4

Desserte par les réseaux

○ **Alimentation en eau potable**

Le branchement est obligatoire.

Toute construction ou installation nouvelle, qui requiert une alimentation en eau potable doit être alimentée par branchement au réseau public de distribution.

Si la capacité du réseau est insuffisante, la création de nouvelles activités sera subordonnée au renforcement du réseau.

○ **Assainissement**

➤ ***Eaux usées :***

Le branchement sur le réseau d'assainissement, s'il existe, est obligatoire pour toute nouvelle construction.

En cas d'incompatibilité des effluents avec le réseau public, un prétraitement devra être mis en oeuvre par le pétitionnaire avant rejet dans le réseau d'assainissement.

➤ ***Eaux pluviales :***

Les eaux pluviales doivent être rejetées dans le réseau public s'il existe ou sur le terrain.

Des bassins de rétention de dimension suffisante par rapport à la superficie des opérations devront être aménagés pour la collecte des eaux pluviales.

Article 2 AUx 5

Superficie minimale des terrains constructibles

Sans objet.

Article 2 AUx 6

Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les nouvelles constructions devront être implantées au moins à 10 mètres de l'alignement des voies.

Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt général, ne sont pas soumis aux distances de reculement.

Article 2 AUx 7

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

La construction doit en être écartée d'au moins 4 mètres.

En limite de zone les constructions doivent être implantées au moins à 10 mètres.

Article 2 AUx 8 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Sans objet.

Article 2 AUx 9 Emprise au sol des constructions

Sans objet.

Article 2 AUx 10 Hauteur maximale des constructions

Les constructions devront systématiquement être intégrées à leur environnement et ne devront pas porter d'atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants.

Les constructions ne devront pas dépasser une hauteur totale de 12 mètres.

Article 2 AUx 11 Aspect extérieur

La demande d'autorisation doit 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 l'aspect extérieur des 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.

Couleurs :

Les teintes des bâtiments doivent présenter une bonne intégration paysagère et une bonne intégration dans la zone d'activité.

Clôtures :

Les matériaux de fortune sont interdits.

Article 2AUx 12 Aires de stationnement

Les aires de stationnement susmentionnées doivent être intégrées à un environnement paysager.

REGLEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être assuré en dehors des voies publiques. Il sera exigé :

- **Pour les constructions à usage de bureaux :**
 - o Une surface affectée au stationnement au moins égale à 60% de la surface de plancher hors œuvre nette de la construction
- **Pour les constructions artisanales :**
 - o Une place pour 50 m² de SHON.

Modalités d'application :

Lorsque le pétitionnaire ne peut satisfaire à ces obligations, il peut en être tenu quitte en application des articles L.421-3 et R.332-17 du Code de l'Urbanisme en aménageant sur un autre terrain situé à moins de 300 m du premier les surfaces de stationnement qui lui font défaut. Les règles applicables aux constructions non prévues ci-dessus sont celles applicables aux établissements auxquels ces constructions sont les plus assimilables.

Article 2AUx 13

Espaces libres, aires de jeux, de loisirs et plantations

Les espaces libres doivent être plantés et traités en espaces verts, notamment sur les marges de reculement par rapport aux voies publiques.

Tout projet devra justifier de son insertion dans l'environnement naturel au sein du volet paysager de l'autorisation demandée.

Maintien et régénération des haies existantes sur le document d'orientation d'aménagement.

Article 2AUx 14

Coefficient d'occupation du sol

Sans objet.

Article 2AUx 15

Construction de sous-sols

La construction de sous-sols est interdite dans les zones répertoriées dans le document graphique comme « inondable » et « à risque d'inondation des réseaux et sous-sols par remontées de nappe phréatique à profondeur de 0 à 2,5m.