

ARTICLE AUao2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Peuvent être autorisés sous condition :

2.1 - Les constructions et installations nouvelles, l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension des constructions existantes, de quelque destination que ce soit, autres que celles visées à l'article 1, sous réserve :

- que l'aménagement et l'équipement de la zone respectent les « orientations d'aménagement et de programmation » indiquées en pièce n°3 du présent PLU et qu'ils se fassent lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble.
- Qu'elles ne portent pas atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique.

2.2 - Les équipements publics, les aires de jeux et de sports, les aires de stationnement à condition qu'ils soient intégrés aux opérations décrites à l'alinéa 2.1.

2.3 - Les équipements d'accompagnement à ces opérations d'habitat (tels que commerciaux, culturels, sportifs...) ainsi que les autres constructions de quelque destination que ce soit sous réserve des interdictions mentionnées à l'article AUao1 et à condition qu'ils soient intégrés aux opérations décrites à l'article précédent.

2.4 - Les travaux d'aménagement ou d'extension de constructions recensées sur le plan de zonage en tant qu'élément du paysage dès lors qu'ils respectent les prescriptions édictées en annexe du présent règlement.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article AUao3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

3.1 - Pour être constructible un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins.

3.2 - Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, ramassage des ordures ménagères...

Article AUao4 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS

4.1 - Alimentation en eau potable

Le branchement sur le réseau public d'eau potable est obligatoire pour toute construction qui requiert une alimentation en eau potable.

4.2 - Assainissement

a) Eaux usées

Toute construction à usage d'habitation ou d'activité doit être raccordée au réseau public d'assainissement.

b) Eaux pluviales

Les eaux pluviales en provenance des parcelles privatives doivent être infiltrées prioritairement sur le terrain.

Tout rejet vers les infrastructures, lorsqu'elles existent, doit se faire en débit limité ou différé. A défaut de réseau public, tout aménagement réalisé sur le terrain ne doit jamais faire obstacle au libre écoulement des eaux.

D'autre part, le rejet au réseau collectif peut faire l'objet, si nécessaire, d'un traitement qualitatif.

TITRE III - REGLEMENT DES ZONES A URBANISER

CHAPITRE I - REGLEMENT DE LA ZONE AUao

Caractère de la zone

Cette zone peu équipée mais proche des équipements structurants, est réservée à une urbanisation future destinée principalement aux habitations et à leurs équipements d'accompagnement. Les constructions à usage d'activités compatibles avec le voisinage peuvent y être admises. Elle correspond plus spécifiquement à d'anciennes friches industrielles que la commune souhaite réhabiliter.

Ce secteur fait l'objet de schémas d'aménagement figurant dans les "Orientations d'Aménagement et de Programmation" du PLU qui serviront de référence à l'urbanisation de ce secteur.

La zone AUao doit être urbanisée de façon contrôlée et organisée, c'est pourquoi les demandes isolées d'autorisation de construire y sont refusées mais des opérations d'aménagement d'ensemble peuvent y être autorisées sous réserve :

- qu'elles ne compromettent pas l'aménagement de l'ensemble du secteur,
- que la réalisation des équipements soit assurée.

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

ARTICLE AUao1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

- 1.1 - Les constructions et installations à usage agricole et forestier.
- 1.2 - Les parcs d'attraction.
- 1.3 - Les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs.
- 1.4 - Les parcs résidentiels de loisirs.
- 1.5 - Les golfs.
- 1.6 - Les terrains pour la pratique des sports ou loisirs motorisés.
- 1.7 - Les constructions à usage industriel.
- 1.8 - Les dépôts de matériaux divers (ferrailles, gravats, etc.).
- 1.9 - Les décharges, les épaves, les centres d'enfouissement technique.
- 1.10 - L'ouverture de carrières.
- 1.11 - les sous-sols.
- 1.12 - Sont également interdites les occupations et utilisations du sol visées à l'article UB2 et qui ne répondent pas aux conditions imposées à cet article.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UI14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Cet article a été abrogé par la loi ALUR du 24 mars 2014.

Il n'est pas fixé de Coefficient d'Occupation des Sols.

SECTION IV - DISPOSITIONS DIVERSES

ARTICLE UI15 -OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS EN MATIERE DE PERFORMANCE ENERGETIQUE ET ENVIRONNEMENTALE

Les éléments de production, qu'ils soient d'énergie renouvelable ou d'économie de ressources naturelles, seront installés dans un souci de bonne intégration dans leur environnement.

ARTICLE UI16 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX , INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE TELECOMMUNICATIONS

Pour les opérations d'aménagement d'ensemble, la possibilité de raccordement futur à de nouveaux réseaux devra être anticipée par la mise en place de gaines d'attente.

11.2 Matériaux - façades :

Les matériaux de remplissage destinés à être enduits ne pourront rester apparents.

Les imitations grossières de matériaux naturels sont interdites.

Les façades arrières et latérales des bâtiments seront traitées avec le même soin que la façade principale et en harmonie avec celle-ci.

Lorsqu'elles seront utilisées, les couleurs devront être en harmonie avec celles du site et des constructions avoisinantes.

Pour le bâti et les bardages, on recherchera des teintes s'intégrant aux frondaisons végétales proches. Les teintes vives et criardes, luminescentes et agressives ainsi que la teinte blanc pur sont interdites. Toutefois, ces dernières peuvent être utilisées ponctuellement pour l'animation des façades en liaison avec l'image de l'entreprise.

11.3 Toitures :

Les couvertures en tôle non prélaquée sont interdites.

11.4 Clôtures :

Les clôtures seront constituées de grillage vert à maille rigide sur ossature verte d'une hauteur variant de 1,50 à 2,00 m (respect de la topographie des lieux).

Elles seront implantées à l'alignement et en limite séparative et pourront être doublées par une haie végétale.

Les portails et portillons seront d'aspect « acier laqué ou aluminium » et de ton vert foncé.

ARTICLE UI12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations en ce qui concerne les véhicules de service, les véhicules du personnel et les véhicules des visiteurs doit être assuré en dehors des voies publiques. Il ne pourra se faire dans les marges de recul fixées à l'article UI6.

Le nombre de places de stationnement à prévoir devra être au minimum de 1 place pour un emploi, et :

- dans le cas d'activité hôtelière, 1, place pour 30 m² de Surface de plancher,
- dans le cas d'activité commerciale, 1 place pour 30 m² de surface de vente.

Il est par ailleurs exigé des aires de stationnement suffisantes pour accueillir les véhicules de livraison, de service et des visiteurs.

ARTICLE UI13 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

Dans les secteurs UIb et UIc, s'appliquent les dispositions complémentaires suivantes :

- Les bâtiments doivent être implantés à une distance d'au moins 10 mètres des espaces boisés classés.
- Les surfaces non bâties et non aménagées en aire de service ou de stationnement seront engazonnées et/ou plantés. Le nombre d'arbres de haute tige ne pourra être inférieur à un arbre pour 200 m² d'espace vert.
- Dans les secteurs UIb et UIc, 30% de la surface du terrain devra être affectée aux espaces verts.
- Les aires de stationnement seront plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 4 places de stationnement.
- Les essences végétales s'apparenteront à la végétation indigène locale existante.
- Les abords des aires de stockage seront aménagés afin de les soustraire à la vue depuis les espaces publics.

ARTICLE UI5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE UI6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Sous réserve des prescriptions particulières de l'article L111.1.4 du code de l'urbanisme relatives aux parties non urbanisées des bandes de 100 m situées de part et d'autre de l'axe de la RD 2060 s'appliquent les dispositions suivantes :

Les constructions doivent être implantées à 10 mètres en recul de l'alignement.

ARTICLE UI7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les bâtiments seront implantés à 10 m de distance au moins des limites séparatives.

ARTICLE UI8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Les bâtiments doivent être implantés à une distance d'au moins 10 mètres des espaces boisés classés de l'article UI13 ci-dessous.

ARTICLE UI9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol des bâtiments y compris les bâtiments annexes doit être telle que la surface imperméabilisée (constructions + cours de service + voiries + aires de stationnement) n'excède pas:

- 60 % de la superficie du terrain dans le secteur UIb,
- 60 % de la surface du terrain dans le secteur UIc.

ARTICLE UI10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des bâtiments mesurée au sommet de la construction est fixée à 9 mètres.

Toutefois, dans le secteur UIa, au-delà de cette hauteur, seuls les ouvrages techniques de faible importance (cheminées, antennes ...) sont autorisés, sans toutefois dépasser 12 mètres hors tout.

Dans les secteurs UIb et UIc : peuvent être exemptés des règles de hauteur, lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent ou pour des raisons fonctionnelles, les ouvrages techniques complémentaires au bâtiment principal et indispensables à l'activité.

ARTICLE UI11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

11.1 - L'aspect extérieur des constructions ou ouvrages à édifier ou à modifier doit satisfaire aux dispositions de l'article R 111.21 du code de l'urbanisme :

Le projet peut être refusé ou n'être accepté 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.

Les ouvrages techniques et les bâtiments annexes doivent faire partie intégrante du projet architectural et paysager.

2.3 - Les équipements (restaurant d'entreprise, services sociaux...) ainsi que les aires de jeux et de sports à condition qu'ils soient directement liés aux établissements dont l'activité n'est pas interdite à l'article UI1 ou nécessaires aux entreprises environnantes.

2.4 - Les constructions à usage d'habitation destinées aux personnes dont la présence est nécessaire pour la bonne marche ou la surveillance des établissements visés à l'article précédent et à condition qu'elles soient intégrées ou accolées au bâtiment d'activités.

2.5 - Dans le secteur U1a, uniquement les travaux d'entretien et de gestion du silo à l'exception de toute extension.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UI3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

3.1 - Pour être constructible un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins.

3.2 - Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, ramassage des ordures ménagères...

ARTICLE UI4 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS

4.1 - Alimentation en eau potable

Le branchement sur le réseau de distribution d'eau potable est obligatoire pour toute construction qui requiert une alimentation en eau potable.

4.2 - Assainissement

4.2.1 - Eaux usées domestiques

Les eaux usées domestiques doivent être rejetées au réseau de collecte des eaux usées ou dans l'attente de la réalisation de ce réseau sur un dispositif d'assainissement réalisé conformément à la réglementation en vigueur et des caractéristiques du milieu récepteur. Ce dispositif autorisera un branchement ultérieur sur le futur réseau collectif.

4.2.2 - Eaux usées industrielles

Les installations industrielles ne doivent rejeter au réseau collectif d'assainissement que les effluents correspondant à la réglementation en vigueur, notamment dans les limites compatibles en qualité ou en quantité avec leur traitement à la station d'épuration. Les conditions de rejet sont fixées sous la forme d'une convention.

4.2.3 - Eaux pluviales

Les eaux pluviales seront dirigées sur le réseau de collecte des eaux pluviales.

Tout rejet vers les infrastructures, lorsqu'elles existent, doit se faire en débit limité ou différé.

D'autre part, le rejet au réseau collectif peut faire l'objet, si nécessaire, d'un traitement qualitatif.

4.3 - Electricité - Télécommunications

Les réseaux nouveaux et les branchements doivent être réalisés en souterrain.

CHAPITRE IV - REGLEMENT DE LA ZONE UI

Caractère de la zone

Il s'agit d'une zone destinée à recevoir des activités économiques ainsi que des équipements nécessaires à son fonctionnement et à celui d'entreprises environnantes. Sont notamment autorisées les constructions à usage industriel, artisanal, d'entrepôts, de service. Elle comprend :

- un secteur U1a situé dans le périmètre de protection modifié de l'église.
- un secteur U1b et un secteur U1c dans la zone d'activités de l'Évangile.

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

ARTICLE UI1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

- 1.1- Les constructions à usage d'habitation et leurs annexes à l'exception de celles visées à l'article UI2,
- 1.2- Les constructions agricoles.
- 1.3 - Les terrains de camping et de caravanage.
- 1.4 Les parcs résidentiels de loisirs.
- 1.5 - Les parcs d'attraction, les dépôts de véhicules à l'exception de ceux visés à l'article UI2.
- 1.6 - Les carrières.
- 1.7 - Les exhaussements et affouillements du sol, à l'exception de ceux visés à l'article UI2.
- 1.8 - Les garages collectifs de caravane de plein air.
- 1.9 - Les constructions à usage d'activités commerciales qui ne seraient pas liées aux constructions à usage industriel, artisanal ou de services de la zone.
- 1.10 - Les décharges, les épaves, les centres d'enfouissement technique.
- 1.11 - Les terrains pour la pratique des sports, ou loisirs, motorisés
- 1.12 - Les golfs
- 1.13 - Dans le secteur U1a, les occupations et utilisations du sol autres que celles visées en 2.5 ci-dessous.

ARTICLE UI2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES *Peuvent être autorisés sous condition :*

- 2.1 - Les aires de stationnements à condition qu'elles soient liées des activités non interdites à l'article UI1.
- 2.2 - Les affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils soient liés à la défense - incendie, à l'aménagement d'espaces publics, ainsi que ceux nécessaires au nivellement général des terrains avant construction.