

CHAPITRE 2

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AUX

CARACTERE DE LA ZONE AUX

Cette zone, actuellement insuffisamment équipée, a une vocation d'activités industrielles, artisanales, commerciales, ou de services.

Ces installations et constructions doivent être réalisées dans le cadre d'opérations soumises à des contraintes d'organisation de l'espace et à une programmation des équipements.

En grande partie, elle correspond à la zone d'aménagement concerté de Milleure 2.

SECTION 1

NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE AUX 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les aménagements et occupations du sol qui ne sont pas liés et nécessaires :

- à des activités industrielles, artisanales, commerciales ou de services.
- à des équipements publics nécessaires au fonctionnement de la zone
- à la reconstruction à l'identique d'un bâtiment en cas de destruction par sinistre.

ARTICLE AUX.2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

Les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions ci-après :

1 – Les équipements d'infrastructure et les constructions et aménagements qui sont liées à leur réalisation, à condition qu'ils ne compromettent pas l'urbanisation future de la zone.

2 - Les affouillements et exhaussements du sol sont autorisés s'ils sont liés et nécessaires à un aménagement ou une occupation du sol autorisés dans la zone.

3 –Les autres constructions ne sont admises que si elles respectent les principes suivants :

- * Elles doivent garantir que les équipements d'infrastructure et de superstructures nécessaires seront opérationnels lors de la mise en service des constructions.
- * Elles ne doivent pas compromettre l'urbanisation ultérieure du reste de la zone.

De plus, les constructions à usage d'habitation sous réserve qu'elles soient destinées au logement des personnes dont la présence permanente sur la zone est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance ou le gardiennage des établissements et services généraux de la zone. Elles doivent être intégrées au volume des bâtiments d'activités.

SECTION 2

CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE AUX 3 - ACCES ET VOIRIE

Les règles du Règlement National d'Urbanisme s'appliquent.

De plus, tout nouvel accès direct sur la RD972 et sur tous les ouvrages autoroutiers sont interdits.

ARTICLE AUX 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Eau Potable

Toute construction ou installation à usage d'habitation, ou qui requiert une alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes.

Les installations présentant un risque particulier de pollution du réseau d'eau potable par phénomène de retour d'eau doivent être équipées après compteur d'un dispositif de déconnexion.

Assainissement

Eaux usées :

Toute construction nouvelle occasionnant des rejets d'eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement d'eaux usées par un dispositif d'évacuation de type séparatif.

Tout rejet d'eaux usées non domestiques dans le réseau d'égout doit être préalablement autorisé par la collectivité à laquelle appartiennent les ouvrages. Cette autorisation fixe, suivant la nature du réseau à emprunter ou des traitements mis en œuvre, les caractéristiques que doivent présenter ces eaux usées pour être reçues

Eaux pluviales :

Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau public d'eaux pluviales. Le rejet peut faire l'objet de l'obligation d'un traitement préalable adapté à l'objectif de qualité du cours d'eau récepteur.

ARTICLE AUX 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Les terrains doivent occuper toute la largeur comprise entre la voirie et le pourtour de la zone.

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

Les constructions devront s'implanter avec un recul minimum de :

- ° 15 mètres par rapport à la limite d'emprise de la RD972
- ° 30 mètres par rapport à la limite d'emprise de l'autoroute A39
- ° 20 mètres de la limite d'emprise de l'autoroute A39 au niveau de l'échangeur.
- ° 6 mètres pour toutes les autres voies publiques ou privées.

Toutefois, une implantation différente de celle mentionnée ci-dessus peut être acceptée dans les cas suivants :

- Les ouvrages techniques nécessaires aux constructions autorisées ou à un service public.
- La reconstruction à l'identique après sinistre sur l'emprise des fondations antérieures.
- L'extension de constructions déjà existantes ne respectant pas cette règle. Le recul minimum respecté sera alors celui du bâtiment existant.
- Quand l'implantation des constructions existantes sur les propriétés voisines le justifie pour des raisons d'architecture ou de bonne intégration à l'ordonnance générale des constructions avoisinantes.

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

A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à 5 mètres.

Toutefois, une implantation différente de celle mentionnée ci-dessus peut être acceptée dans les cas suivants :

- Les ouvrages techniques nécessaires aux constructions autorisées ou à un service public.
- La reconstruction à l'identique après sinistre sur l'emprise des fondations antérieures.
- L'extension de constructions déjà existantes ne respectant pas cette règle. Le recul minimum respecté sera alors celui du bâtiment existant.
- Quand l'implantation des constructions existantes sur les propriétés voisines le justifie pour des raisons d'architecture ou de bonne intégration à l'ordonnance générale des constructions avoisinantes.

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

Deux bâtiments non contigus seront distants d'au moins trois mètres.

ARTICLE AUX 9 - EMPRISE AU SOL

Le coefficient d'emprise au sol est fixé à 0,5.

ARTICLE AUX 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions ne doit pas excéder 10 mètres.

Cette règle ne s'applique pas dans le cas de l'extension ou de l'aménagement d'un bâtiment qui dépasse cette hauteur, à condition que la construction nouvelle ne dépasse pas la hauteur du bâtiment existant.

Il n'est pas fixé de hauteur maximale pour les équipements d'infrastructure (réservoirs, tours hertziennes, pylônes, etc...) et ouvrages techniques (cheminées...)

ARTICLE AUX 11 - ASPECT EXTERIEUR

Aspect extérieur

Par leur aspect extérieur, les constructions ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, des sites et des paysages naturels ou urbains.

Elles respecteront les principes suivants :

- Elles présenteront une simplicité de volumes et une disposition harmonieuse des ouvertures,
- Les constructions s'implanteront parallèlement aux voies les plus importantes, notamment par rapport à l'autoroute A39, à la bretelle de péage et à la RD972. Leur façades seront traitées de façon à pouvoir être vues avec intérêt depuis ces différents axes.
- La construction doit s'adapter à la topographie naturelle du terrain et la perturber le moins possible.

Traitement des bâtiments

Les constructions présenteront une harmonie de couleur dans une majorité de teintes et de nuances sombres. Un projet de coloration permettra d'assurer l'harmonie visuelle des bâtiments à l'intérieur de la zone. Le blanc et les teintes trop claires sont proscrites en grande surface.

Les façades feront l'objet d'un traitement architectural destiné à les mettre en valeur. Les faces latérales des bâtiments seront traitées en correspondance esthétique avec la façade principale. Les matériaux dont la finition extérieure nécessite l'usage d'un enduit ne pourront rester apparents.

On attachera une grande importance à la qualité esthétique et à la cohérence générale des toitures. Les éléments techniques positionnés en toiture devront être dissimulés. Le fibrociment à l'état brut, utilisé de façon apparente pour couvrir les bâtiments est interdit. On privilégiera les couleurs de tonalité sombre s'harmonisant aux toits du secteur environnant.

Les constructions annexes s'harmoniseront avec le bâtiment principal.

Les enseignes individuelles sur mat sont interdites. Elles seront intégrées à la façade du bâtiment sans que leur taille dépasse 20% de la hauteur ce dernier, ou posées au sol. En aucun cas elles ne dépasseront les acrotères des bâtiments.

Clôtures

Elles ne sont pas obligatoires. Elles ne pourront, sauf obligation résultant de dispositions réglementaires particulières, dépasser 1,50 m. Elles pourront être, au besoin, implantés en retrait de l'alignement. Elles seront réalisées au moyen d'un grillage de couleur neutre, gris plomb ou vert sombre à maille orthogonales, tendu entre des poteaux métalliques de faible section.

Leur implantation éventuelle en bordure de la RD972 pourra être décalée à l'intérieur de la parcelle afin de limiter leur impact visuel.

Dispositions particulières aux bâtiments existants

En cas de réhabilitation, d'aménagement ou d'extension d'un bâtiment existant qui ne respecterait pas les règles énoncées ci-dessus, il peut être dérogé à celles-ci à condition que la typologie d'implantation, de forme et de matériaux du bâtiment existant soit respectée.

ARTICLE AUX 12 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant au besoin des constructions ou installations doit être assuré en dehors des voies publiques.

En tout état de cause, la surface des aires de stationnement, y compris la voirie de desserte du par cet les aires de manœuvre calculées en fonction de la SHON sera au minimum de :

100% pour les constructions à usage commercial

50% pour les autres activités

25% pour les entrepôts

1,5 places par logement

Hotels et restaurant : 1 place de stationnement par chambre et une place pour 10 m² de salle de restaurant.

Les règles applicables aux constructions et établissements non prévus ci-dessus sont celles auxquelles ces établissements sont le plus directement assimilables.

ARTICLE AUX 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS ESPACES BOISES CLASSES

De façon générale, les espaces libres de toute occupation doivent être traités en espaces verts, et correspondre à au moins 30% de la surface du terrain. Ces espaces seront engazonnés ou plantés d'arbres ou d'arbustes sur au moins la moitié de leur surface. Les plantations, composées d'essences locales (frêne élevé, érable sycomore, aulne glutineux, saule marsault, cerisier à grappe...) seront exécutées en fonction d'un plan général, en respectant les principes de traitement qui auront été définis. Le choix des essences doit être adapté au site et s'harmoniser avec les végétaux plantés sur les espaces environnants, comme indiqué ci-dessus.

SECTION 3

POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE AUX 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.