

CHAPITRE II DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AU2

La zone AU2 correspond au secteur des Champs Fleuris dont l'aménagement est réalisé dans le cadre d'une ZAC.

Cette zone est réservée à l'implantation d'établissements "propres" de type tertiaire ou secondaire ne constituant pas de gêne pour l'environnement résidentiel situé à proximité.

En outre, la qualité architecturale et le traitement des abords devront être des préoccupations pour tout constructeur dans cette zone.

SECTION I NATURE DE L'OCCUPATION DES SOLS

Article AU2-1 TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS INTERDITS

- 1.1. Les constructions d'habitation sauf celles à l'article 1.2 ;
- 1.2. Les terrains de camping et de caravaning ;
- 1.3. Les installations et travaux divers prévus à l'article R 442.2 du code de l'urbanisme, sauf les aires de stationnement ouvertes au public ;
- 1.4. Les carrières ;
- 1.5. Les constructions à usage industriel et les installations classées sauf celles visées à l'article AU2-2
- 1.6. Les constructions et installations démontables sont interdites
- 1.7. Les installations de type « éoliennes », même si elles présentent moins de 12 mètres de hauteur.

Article AU2-2 TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS SOUMIS A CONDITIONS SPECIALES

Nonobstant les dispositions de l'article AU2-1, sont autorisés :

- 2.1 La construction d'habitation liée à la surveillance ou au gardiennage des établissements et services autorisés dans la zone ;
- 2.2 Les constructions à usage industriel et les installations classées ou l'extension des établissements existants quel que soit le régime auquel elles sont soumises à condition qu'elles soient compatibles avec le caractère d'habitat résidentiel des zones avoisinantes, et qu'elles n'entraînent pour ce voisinage aucune inconvénient supplémentaire et en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucune insalubrité ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes ou aux biens.
- 2.3 En outre, leurs exigences de fonctionnement, lors de leur ouverture ou à terme, doivent être compatibles avec les infrastructures existantes, notamment les voiries et l'assainissement.
- 2.4 La reconstruction à l'identique en cas de sinistre des bâtiments existants.
- 2.5 Les activités sportives.
- 2.6 Les ouvrages techniques, dont les installations de type « éoliennes », nécessaires au fonctionnement des services publics, à condition qu'ils s'intègrent dans le paysage environnant.

SECTION II CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

Article AU2-3 ACCES ET VOIRIE

- 3.1 Accès
- L'accès des lots se fera par les voies créés ou aménagées par l'aménageur, ainsi que par la rue du Général de Gaulle
- 3.2 Voirie
- Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche des véhicules de service. Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir. Les voies privées se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour. Les véhicules automobiles doivent pouvoir entrer et sortir des établissements sans avoir à effectuer de manœuvre sur la voie publique.

Article AU2-4 DESSERTE PAR LES RESEAUX

- 4.1 Eau potable
- Toute construction, installation nécessitant une alimentation en eau doit être raccordée au réseau public d'eau potable.
- 4.2 Assainissement eaux usées
- Toute construction ou installation nécessitant un assainissement doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement, en respectant ses caractéristiques. L'épuration préalable des eaux industrielles devra être effectuée conformément aux prescriptions en vigueur.
- 4.3 Assainissement eaux pluviales
- Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le milieu récepteur. Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée par des canalisations souterraines aux réseaux collectifs d'assainissement, en respectant leurs caractéristiques.

Article AU2-5 CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Sans objet

Article AU2-6 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES

- 6.1 La distance minimum à respecter entre la limite de la voie ou de l'emprise publique et la construction, sera au minimum de 6 mètres.
- 6.2 Cette disposition ne s'applique pas aux constructions telles que guérites, bureau de gardien ainsi qu'aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

Article AU2-7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

- 7.1 Par rapport aux limites séparatives constituant une limite de zone, les constructions doivent s'implanter à une distance au moins égale à la moitié de leur hauteur mesurée au faîtage avec un minimum de 6 m.
- 7.2 Par rapport aux autres limites séparatives, les constructions doivent s'implanter à une distance égale à la moitié de leur hauteur mesurée au faîtage avec un minimum de 4 m.
- 7.3 Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions telles que guérites, bureau de gardien ainsi qu'aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.
- Par dérogation à l'article R151-21 du Code de l'urbanisme, les règles d'implantations s'appliquent à chaque lot et non à l'unité foncière de l'opération.

Article AU2-8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Pas de prescriptions spéciales.

Article AU2-9 EMPRISE AU SOL

Pas de prescriptions spéciales.

Article AU2-10 HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions sera de 12 m au point le plus haut. Cette règle ne s'applique pas aux constructions à caractère technique (cheminées, pylônes etc...)

Article AU2-11 ASPECT EXTERIEUR

- 11.1 Une qualité architecturale réelle sera exigée par la zone. La construction de bâtiments à caractère provisoire, l'emploi de matériaux ne présentant pas des qualités d'aspect satisfaisant sont interdits.
- 11.2 L'autorisation de construction peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, si les constructions par leur situation, leurs dimensions ou leur aspect extérieur sont de nature à porter atteinte au caractère des lieux avoisinants, aux sites ou aux paysages naturels.
Les toitures peuvent être en terrasse ou à faibles pentes et masquées par des acrotères.
Les clôtures entre lots ne présentent pas de caractère obligatoire.
- 11.3 Préalablement au dépôt du permis de construire une étude de volume et de polychromie doit être établie et soumise à l'avis de la municipalité.
- 11.4 Les panneaux solaires devront être intégrés à la toiture

Article AU2-12 STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le stationnement de la totalité des véhicules, qu'il s'agisse des véhicules légers ou poids lourds propres à l'entreprise ou de ceux utilisés par la personnel ou les visiteurs, est obligatoirement assuré en dehors des emprises publiques.

Article AU2-13 ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

- 13.1 Les espaces non utilisés pour la construction et pour les aires de circulation ou de stationnement doivent être traités en espaces verts.
- 13.2 La surface d'espaces verts sera égale au minimum à 10 % de celle du terrain.
- 13.3 Dans le cas où la zone AU2. borde directement une zone d'habitat (U3, ou AU3), il y a obligation de réaliser en limite de ce ou de ces côtés un écran de verdure dont la hauteur ne devra pas dépasser 10 m.
- 13.4 Les plantations existantes seront maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes, d'essence locale.

Article AU2-14 POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DES SOLS

Sans objet.