

CHAPITRE 9.2

DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE 1AUXf

Caractère de la zone

Cette zone correspond à une partie de l'ancien site industriel et militaire en friche situé sur les coteaux, au nord du territoire communal. Elle est destinée à être reconvertie en espace d'activités économiques après démolition des bâtiments laissés à l'abandon, réaménagement et diagnostic du site, notamment en terme de viabilité.

Article 1AUXf1

Occupations et utilisations du sol interdites

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites :

Dans l'ensemble de la zone :

- les activités agricoles,
- les logements,
- les constructions à usage d'hébergement hôtelier,
- les casses automobiles,
- les carrières,
- l'aménagement de terrains pour le camping et le stationnement de caravanes,
- les décharges,
- les circuits automobiles, motocyclistes ou destinés à l'usage d'engins roulants dans le cadre de loisirs.

Article 1AUXf2

Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Sont admises les constructions non interdites à l'article 1AUXf1 et les occupations ou installations autorisées sous les conditions fixées ci-après :

Dans l'ensemble de la zone

Les installations et travaux divers définis à l'article R.442-2 du Code de l'Urbanisme, à condition d'être liés à la réalisation d'occupations et d'utilisations du sol autorisées dans la zone.

La reconstruction à l'identique après sinistre des bâtiments existants.

Les installations classées soumises à autorisation ou à déclaration à condition que les nuisances et dangers puissent être prévenus de façon satisfaisante eu égard à l'environnement de la zone où elle s'implantent.

Sont admis à condition de ne pas compromettre l'aménagement ultérieur de la zone :

- les constructions, installations et extensions de bâtiment à usage industriel, artisanal, tertiaire ou de services, soumises ou non à la réglementation sur les ICPE (Installations classées pour la Protection de l'Environnement) dont l'activité est compatible avec le caractère et la situation de la zone et à condition qu'elles ne portent pas atteinte à la salubrité et la sécurité, qu'elles n'apportent pas une gêne excédant les inconvénients normaux du voisinage, qu'elles respectent les lois et règlements en vigueur.

Les constructions et installations prévues devront être conformes aux dispositions de l'arrêté interpréfectoral n° 05 DAI 21C173 de classement de l'ancien site dit du Fort de Vaujourn, en date du 22 septembre 2005 (Arrêté figurant dans les annexes du PLU en pièce 8.1.3).

Compte tenu de la présence de gypse dans ce secteur, toute nouvelle construction ou aménagement devra en tenir compte, notamment par la réalisation d'une reconnaissance du sous-sol et d'une étude géotechnique qui définiront les dispositions techniques permettant de garantir la stabilité des

ouvrages. En outre, des dispositions techniques pourront être requises pour la gestion des eaux pluviales.

Article 1AUXf3

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

Voies de desserte :

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation publique et en état de viabilité.

Accès :

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile et avoir une largeur de 5 m minimum.

Les accès des terrains seront étudiés de manière à permettre aux véhicules d'entrer et de sortir sans manœuvre.

Rappel : Une demande d'autorisation préalable du gestionnaire (commune ou département) sera nécessaire pour toute création ou modification de voirie ou d'accès sur le réseau public communal ou départemental.

Article 1AUXf4

Les conditions de desserte des terrains par les réseaux publics

Dans l'ensemble de la zone, d'autres dispositions pourront être retenues pour des constructions répondant aux critères Haute Qualité Environnementale en vigueur lors du dépôt de la demande de permis de construire.

1. Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination implique une utilisation d'eau potable doit être alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes.

2. Assainissement

Les modalités de pré-traitement, de raccordement et d'évacuation des eaux pluviales et des eaux usées devront répondre aux prescriptions du service d'assainissement compétent sur la commune (le Syndicat Mixte d'Assainissement (SMABCVCP)), et se conformer au Schéma d'assainissement en cours d'élaboration.

Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (articles 640 et 641 du Code Civil).

Le rejet de ces eaux en rivière doit faire l'objet de l'autorisation des services compétents.

Le déversement d'eaux pluviales peut se faire soit via un branchement direct sur le réseau pluvial, soit sur le terrain.

Afin de respecter les critères d'admissibilité des eaux pluviales dans le réseau public, certaines eaux pluviales (en particulier les eaux issues du ruissellement sur les parkings de plus de 10 places de stationnement de véhicules légers et 5 places pour les poids lourds) doivent subir un prétraitement avant rejet, selon la norme DIN 1999.

Les projets de construction devront, dans la mesure du possible, privilégier un dispositif visant à la gestion et à la rétention des eaux pluviales à la parcelle avant rejet dans le réseau, et ce après analyse avec le Syndicat mixte d'Assainissement compétent (SMABCVCP).

Une convention de rejet entre le syndicat d'assainissement et l'industriel devra être passée.

Article 1AUXf5 **La superficie minimale des terrains constructibles**

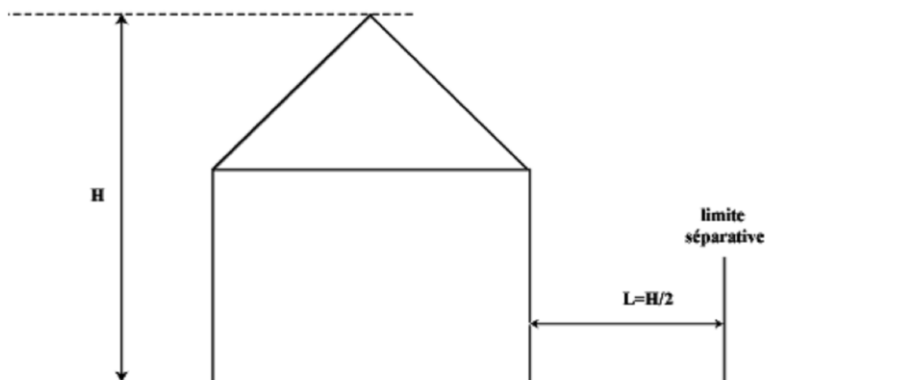
Sans objet.

Article 1AUXf6 **L'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

Les constructions devront s'implanter en observant une marge de recul d'au moins 8 mètres.

Article 1AUXf7 **L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

Les constructions s'implanteront en recul des limites séparatives de propriété d'au moins $L=H/2$ avec un minimum de 8 mètres.



Article 1AUXf8 **L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Sans objet.

Article 1AUXf9 **L'emprise au sol des constructions**

L'emprise au sol de l'ensemble des constructions ne pourra dépasser 60% de la superficie du terrain d'assiette de l'opération.

Article 1AUXf10 **La hauteur maximale des constructions**

La hauteur totale des constructions ne pourra excéder 18 mètres par rapport au niveau du sol, excepté le long de la Route Stratégique, dans une bande de 20 mètres mesurés à partir de l'alignement, où les constructions ne pourront pas dépasser une hauteur de 15 mètres.

Article 1AUXf11

L'aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords

Les constructions doivent présenter un aspect permettant une bonne intégration avec le site à l'intérieur duquel elles s'implantent et avec les paysages naturels et urbains environnants.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (d'aspect briques creuses, parpaings...) est interdit. La partie maçonnée ne peut excéder 35%. Les bardages métalliques (aluminium, acier laqué...) devront être posés à l'horizontal.

Les clôtures nouvelles seront constituées d'un treillage mécano soudé vert doublé d'une haie vive. Leur hauteur sera de 2 mètres maximum sauf condition particulière de sécurité.

Article 1AUXf12

Les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement

Le stationnement des véhicules de toute nature devra correspondre aux besoins des constructions et installations, et sera assuré sur leur terrain d'assiette.

Article 1AUXf13

Les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations

Toute construction ou installation fera l'objet d'un projet d'ensemble paysager permettant une composition végétale variée, espace libre planté, arbuste isolé ou en haie, plantation de haute tige. Ce projet devra intégrer les éléments paysagers et sujets existants les plus intéressants.

Le long de la Route Stratégique, la plantation d'arbres de haute tige devra être réalisée de manière à former un écran végétal.

Espaces boisés classés :

Les espaces boisés classés ou à créer figurés au plan de zonage sont soumis aux dispositions des articles L 130.1 et R 130.1 et suivants du code de l'urbanisme.

Article 1AUXf14

Le coefficient d'occupation du sol défini par l'article R. 123-10

Le coefficient d'occupation des sols est fixé à 0,80.

Il n'est pas fixé de règles pour les constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif.