

CHAPITRE 11

DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE 2AUx

Caractère de la zone

Cette zone concerne une partie de l'ancien site industriel et militaire en friche, situé sur les coteaux au nord du territoire communal et destiné à moyen terme à une reconversion à usage d'activités industrielles ou de services à l'industrie, permettant notamment l'exploitation de la ressource gypsifère, après élaboration d'un plan d'ensemble et modification du document d'urbanisme. L'exploitation éventuelle de ce gisement de gypse, identifié par le Schéma Départemental des carrières, devra être définie en concertation entre l'exploitant et les collectivités, préalablement au dépôt du dossier de demande d'autorisation d'exploiter au titre des installations classées pour la protection de l'environnement, afin d'intégrer toutes les contraintes environnementales locales.

Article 2AUx1

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 constructions à usage d'hébergement hôtelier,
- les logements exceptés ceux autorisés sous conditions à l'article 2AUx2,
- le stationnement des caravanes au sens des articles R 443-4 et R 443-5 du code de l'urbanisme.

Article 2AUx2

Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Sont admises les constructions non interdites à l'article 2AUx1 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.

Les constructions à usage d'habitation si elles sont destinées à des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer le fonctionnement, la surveillance et le gardiennage de l'activité autorisée.

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.

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 Vaujourns, 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 2AUx3

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 2AUx4

Les conditions de desserte des terrains par les réseaux publics

Il n'est pas fixé de règles.

Article 2AUx5

La superficie minimale des terrains constructibles

Il n'est pas fixé de règles.

Article 2AUx6

L'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions doivent s'implanter à une distance de l'alignement au moins égale à 6 mètres.

Article 2AUx7

L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent s'implanter :

- soit sur les limites séparatives,
- soit en observant une marge de recul au moins égale à 4 mètres.

Article 2AUx8

L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Il n'est pas fixé de règles.

Article 2AUx9

L'emprise au sol des constructions

Il n'est pas fixé de règles.

Article 2AUx10
La hauteur maximale des constructions

Il n'est pas fixé de règles.

Article 2AUx11
L'aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords

Il n'est pas fixé de règles.

Article 2AUx12
Les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement

Il n'est pas fixé de règles.

Article 2AUx13
Les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations

Il n'est pas fixé de règles.

Article 2AUx14
Le coefficient d'occupation du sol défini par l'article R. 123-10

Il n'est pas fixé de règles.