ZONE AUXm

ARTICLE AUXm.1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Les constructions à usage d'habitation
- Les constructions et installations à usage agricole.
- Le stationnement permanent des caravanes.
- Le camping, le caravaning, les habitations légères de loisirs
- Les dépôts de ferraille, de déchets ainsi que de véhicules.
- Le stockage de déchets inertes.

ARTICLE AUXm.2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIERES

Tous les modes d'occupation et d'utilisation du sol sous réserve d'être en cohérence avec les orientations d'aménagement et de programmation, lorsqu'elles existent.

Ne sont autorisées que les constructions à usage :

-de commerce,
-de bureaux et de services,
-industriel et artisanal non polluant,
-d'entrepôts commerciaux,
-d'hôtels, restaurant et équipements annexes,
-l'aménagement et l'extension des constructions existantes,
-les installations classées, quel que soit les régimes auquel elles sont soumises,
-les constructions liées à la réalisation des équipements d'infrastructure
-les équipements collectifs d'intérêt général

ARTICLE AUXm.3 - ACCES ET VOIRIE

3.1. Accès

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

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présente une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Les accès doivent être adaptés aux opérations et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique, ils seront conformes au plan de composition du lotissement.

3.2. Voirie

Les voies et accès doivent être conformes aux dispositions fixées par le plan du lotissement applicable. Il est interdit à l'acquéreur d'ouvrir sur son terrain des accès aux voies publiques autres que ceux prévus aux plans du lotissement.

ARTICLE AUXm.4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1. Eau potable :

Toute construction ou installation nouvelle à usage d'habitation ou d'activité doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes.

4.2. Assainissement :

4.2.1. Eaux usées :

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

L'évacuation des eaux usées industrielles dans le réseau public d'assainissement pourra être subordonnée à un pré traitement.

L'évacuation des eaux usées non traitées dans les milieux naturels et notamment dans les rivières, fossés ou égouts d'eaux pluviales est interdit.

4.2.2. Eaux pluviales :

Pour toute construction nouvelle ou rénovation totale de l'immeuble, il est exigé une conduite propre à l'évacuation des eaux pluviales avant rejet dans le collecteur.

En l'absence de réseau d'eaux pluviales, ou en cas de réseau insuffisant, il peut être demandé des dispositifs de rétention des eaux pluviales d'orage et de réinfiltration dans le sol naturel des eaux pluviales issues des espaces imperméabilisés. Les constructeurs ou aménageurs réaliseront les dispositifs appropriés pour une évacuation vers un exutoire.

4.3. Électricité et réseaux secs:

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public de distribution d'électricité.
Tous les réseaux doivent être réalisés en souterrain

ARTICLE AUXm.5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Article supprimé suite à l'entrée en vigueur de la loi ALUR de mars 2014

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

Pour chaque construction, une des façades doit s'implanter dans une bande comprise entre 10 et 25 mètres de l'alignement ou de la limite qui s'y substitue (emplacement réservé). Une autre implantation est possible lorsqu'une construction est déjà implantée dans la bande de 10 à 20 mètres précitée.

Pour les bâtiments et installations techniques publiques ou privées, tels que postes de transformation en énergie électrique, mise en sécurité et mise aux normes d'installations existantes par exemple, une implantation autre pourra être autorisée, dans la mesure où cela n'apporte pas de gêne à la sécurité publique (visibilité dans un carrefour notamment).

Les bâtiments seront implantés de préférence parallèlement au chemin vicinal n°1 afin de renforcer l'effet de rue. Dans tous les cas, l'ensemble des volumes ne pourra être implantés hors des polygones d'implantation définis au plan de composition du lotissement, lorsqu'il existe.

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

La distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point de la limite séparative qui en est la plus rapprochée doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 5 mètres.

L'entreposage en plein air ne peut être implanté à moins de 5 mètres des limites de l'unité foncière.

ARTICLE AUXm.8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME UNITE FONCIERE

La construction sera limitée à un volume majeur construit, y compris les modules techniques et annexes, sauf nécessité réglementaire, afin d'éviter les effets d'échantillonnage et la dispersion sur le terrain. Il est néanmoins possible d'y adjoindre un module secondaire positionné à l'arrière.

ARTICLE AUXm.9 - EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol est la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus.
L'emprise au sol de la construction ne peut excéder 65 % de l'unité foncière.

ARTICLE AUXm.10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur est mesurée du sol naturel avant travaux jusqu'au point le plus haut du toit.

La hauteur maximale des constructions et installations à partir du terrain naturel et jusqu'au faîtage du toit ne peut excéder 17 mètres.

ARTICLE AUXm.11 - ASPECT EXTERIEUR

Aspect général pour les constructions nouvelles ou existantes :

Les dispositions ci-après ne font pas obstacle à la réalisation d'extensions ou de constructions nouvelles de conception architecturale bioclimatique ou à très haute performance énergétique. Ce type de construction est accepté dans le cadre d'un projet prévoyant toutes les mesures techniques ou paysagères permettant leur intégration dans le contexte urbain ou naturel et la mise en valeur des éléments d'intérêt de la construction initiale dans le cas d'une extension. L'utilisation de panneaux solaires, de tuiles solaires, d'une toiture végétale, d'une toiture à faible pente ou d'un toit terrasse est admise.

Façades :

L'emploi à nu des matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit tel que : carreaux de plâtre, briques creuses, agglomérés de ciment, ainsi que les imitations de matériaux tels que fausses briques et faux pans de bois sont interdit.

Les constructions d'annexes autorisées doivent exclure l'utilisation de matériaux n'ayant pas la vocation à être utilisés en construction et faire l'objet d'une finition au même titre que les constructions principales.

Les parois extérieures des constructions doivent être d'aspect crépi, enduit ou traité avec des matériaux destinés à cet usage.

L'ensemble des façades d'un même bâtiment doit être traité avec le même soin.

L'aspect des habitations admises doit être intégré à l'aspect des constructions à usage d'activité.

Clôtures :

Les dispositions ci-après ne sont imposées que pour les clôtures à l'alignement, elles devront être constituées :

-soit d'un grillage de teinte grise, verte ou bleue
- soit d'une haie vive constituées d'essences locale, doublée ou non d'un grillage
- les murs bahut sont autorisés

La hauteur des clôtures ne devra pas excéder 2 mètres.
Pour des impératifs de sécurité publique et de visibilité des clôtures ajourées pourront être imposées en limite du domaine public.

Dispositions particulières aux entreposages en plein air

L'entreposage en plein air doit faire l'objet d'un soin particulier d'intégration paysagère au moyen de clôtures ou plantations formant écran.

ARTICLE AUXm.12 - STATIONNEMENT

La place de stationnement d'un véhicule est comptée pour 25m², accès compris.

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies publiques. Il devra correspondre aux besoins des occupations ou utilisations du sol en particulier pour les besoins du personnel, des visiteurs, des poids lourds et véhicules utilitaires, ainsi que pour les deux-roues.

Aussi, il est exigé :

<table>
<tr><th></th><th>Véhicules</th><th>Deux roues</th><th>Personnes à Mobilité réduite</th></tr>
<tr><td>Habitation individuelle</td><td>1 place par logement sur la propriété</td><td>xxx</td><td rowspan="6">Par tranche de 10 places crées, une place devra être réservée aux personnes à mobilité réduite</td></tr>
<tr><td>Bureaux</td><td>Une place de stationnement par 35 m² de surface de plancher</td><td rowspan="5">Par tranche de 10 places de stationnement exigées, 9 places seront réalisées à cet usage et l'équivalent de la 10ème place sera affecté au stationnement des deux roues.</td></tr>
<tr><td>Commerces</td><td>Une surface affectée au stationnement au moins égale à 75 % de la surface plancher</td></tr>
<tr><td>Hôtels et restaurants</td><td>Une place de stationnement par chambre
Une place de stationnement pour 10m² de salle de restaurant</td></tr>
<tr><td>Salle de spectacles et de réunions</td><td>Une place de stationnement pour 5 places</td></tr>
<tr><td>Etablissements d'activité artisanaux et/ou industriels</td><td>Une place pour 80m² de surface de plancher</td></tr>
</table>

Si plusieurs bâtiments sont présents sur une même unité foncière, le stationnement pourra être raisonné à l'échelle de l'unité foncière.

- La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables.

ARTICLE AUXm.13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les arbres de haute tige existants devront être conservés dans la mesure du possible ou remplacés par des plantations équivalentes.

Le choix des plantations et essences arbustives utilisées pour les espaces verts et les clôtures devra être puisé prioritairement dans la flore régionale, et être proportionné à la taille des terrains qui les supportent lorsqu'ils auront atteint leur plein développement.

Les plantations de thuyas (haies), conifères, sapinettes, lauriers palme, d'usage courant dans l'habitat traditionnel, sont à modérer ou éviter au profit d'essences locales.

Les espaces réservés au stationnement collectif des voitures particulières doivent faire l'objet de plantations sous forme d'alignement ou d'autres dispositions plus libres, destinés à la création d'ombrages. À ce titre, ils peuvent comporter des abris, pergolas... ou des haies servant également à diminuer l'impact visuel du stationnement dans le paysage.

Sur chaque unité foncière, un minimum de :

- 20 % ou 2 500 m² sera traité ou planté en espace vert.
- 30 % des espaces verts ou 500 m² sera réalisé en façade.

Les limites de cette zone au contact de la zone N ou A doivent faire l'objet d'écrans végétaux comportant un mélange d'essences à feuilles caduques et à feuillage persistant destinés à atténuer l'impact des bâtiments et dépôts en plein air au regard des paysages naturels.

ARTICLE AUXm.14 - POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article supprimé suite à l'entrée en vigueur de la loi ALUR de mars 2014