

CHAPITRE 5 - ZONE AUX

La zone AUX s'étend sur des terrains réservés à l'urbanisation future à vocation économique.

Cette zone est soumise à l'application de l'article L.111.1.4. du Code de l'Urbanisme qui impose, par rapport à la RD655, un recul de 75 m aux constructions ou installations en l'absence de règles concernant les nuisances, la sécurité, la qualité architecturale ainsi que la qualité de l'urbanisme et des paysages.

Ce recul ne s'applique pas :

- aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ;
- aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières ;
- aux bâtiments d'exploitation agricole ;
- aux réseaux d'intérêts publics ;
- à la réfection ou l'extension de constructions existantes ;
- au changement de destination.

Rappels :

1. L'édification des clôtures est soumise à déclaration dès lors qu'une délibération du Conseil Municipal le prévoit.
2. Les constructions mentionnées à l'article R421-28 du CU sont soumises à permis de démolir ainsi que toutes les constructions situées dans une commune ou partie de commune où le Conseil Municipal a décidé d'instituer le permis de démolir.
3. Les coupes et abattages d'arbres situés dans les espaces boisés classés sont soumis à autorisation préalable, sauf celles entrant dans l'un des cas visés à l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme.
4. Les demandes de défrichement sont irrecevables dans les espaces boisés classés figurant au plan.
5. Tous travaux ayant pour effet de modifier ou supprimer un élément de paysage identifié par un plan local d'urbanisme en application du 7° de l'article L.123-1-5 et non soumis à un régime d'autorisation doivent faire l'objet d'une autorisation préalable dans les conditions prévues aux articles R.421-23 et R.421-28 du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE AUX 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- 1.1 - Les constructions à usage d'habitation à l'exception de celles nécessaires au gardiennage ou au bon fonctionnement des activités implantées dans la zone.
- 1.2 - Les constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière.
- 1.3 - Les constructions destinées au commerce à l'exception de celles autorisées à l'article 2.5.
- 1.4 - L'ouverture et l'exploitation de carrières et de gravières.
- 1.5 - Les terrains de camping et de caravanage.

ARTICLE AUX 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Opérations d'aménagement

- 2.1 - Les opérations d'aménagement (lotissement, ZAC, ...) à usage d'activités industrielles, artisanales, commerciales ou de bureaux, à condition que :

- elles ne compromettent pas l'urbanisation du reste de la zone,
- elles sont compatibles avec les principes d'organisation définis dans l'Orientation d'Aménagement,
- elles intègrent dans leur programme de travaux de viabilité l'aménagement paysager de la bande définie par le retrait de 25 m par rapport à la RD655 sous la forme d'un espace collectif obligatoirement planté et engazonné conformément à l'article 13.

Constructions

2.2 - Les constructions destinées à l'hébergement hôtelier, aux bureaux, au commerce, à l'artisanat, à l'industrie et à la fonction d'entrepôt situées en dehors d'une opération d'aménagement à condition de ne pas compromettre l'aménagement ultérieur de la zone.

2.3 - Les constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif (poste de transformation électrique, ...), à condition de ne pas compromettre l'aménagement ultérieur de la zone.

2.4 - Les constructions destinées à l'habitation à condition qu'elles soient destinées au logement des personnes dont la présence est indispensable pour assurer le bon fonctionnement et le gardiennage des installations implantées sur la parcelle et à condition que les locaux d'habitation soient inclus à l'un des bâtiments d'activité.

2.5 - Les constructions destinées au commerce à condition qu'elles présentent une Surface Hors Œuvre Nette totale (surface totale de vente, bureau et réserve) inférieure à 400 m².

2.6 - Les dépôts d'hydrocarbures à condition que ces installations soient liées à des activités autorisées dans la zone.

ARTICLE AUX 3 : CONDITIONS D'ACCES ET DE DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

◆ **ACCES**

3.1 - Pour être constructible, une unité foncière doit avoir un accès direct à une voie publique ou privée.

3.2 - Aucun accès individuel ne sera créé le long de la RD655 ; la desserte de la zone se réalisera par un seul accès regroupé.

◆ **VOIRIE**

3.3 - Les voies publiques ou privées devront correspondre à l'importance et à la destination de l'immeuble ou ensemble d'immeubles qui y sont édifiés, notamment en ce qui concerne la commodité de la circulation et des accès et des moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie.

3.4 - Les voies nouvelles et les passages privés desservant une ou plusieurs unités foncières doivent avoir au moins 12 m d'emprise.

3.5 - Les carrefours doivent être aménagés de manière à permettre l'évolution des véhicules lourds avec remorques.

3.6 - Les voies se terminant en impasse doivent comporter dans leur partie terminale une plate-forme d'évolution permettant aux poids lourds et aux véhicules de services publics de faire aisément demi-tour

3.7 - La création de voies se terminant en impasse et de passages privés de plus de 150 m de longueur est interdite.

ARTICLE AUX 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX PUBLICS

◆ **EAU POTABLE**

4.1 - Toute construction d'habitation ainsi que tout local pouvant servir de jour ou de nuit au travail, au repos ou à l'agrément doit être alimenté en eau potable sous pression, par raccordement au réseau public de distribution par une conduite de capacité suffisante et équipée d'un dispositif anti-retour dans les conditions fixées par la réglementation en vigueur.

◆ ASSAINISSEMENT***Eaux usées domestiques et industrielles***

- 4.2 - Toute installation ou construction nouvelle doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement, en respectant ses caractéristiques.
- 4.3 - Le raccordement au réseau collectif est obligatoire dans les conditions du Code de la Santé.
- 4.4 - Le traitement et l'élimination des effluents autres que domestiques doivent être conformes aux règlements spécifiques les concernant et adaptés à l'importance et à la nature de l'activité.
- 4.5 - Au titre du code de la santé, il est rappelé que l'évacuation des eaux usées autres que domestiques dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à l'accord du maître d'ouvrage qui pourra éventuellement demander un prétraitement.

Eaux pluviales

- 4.6 - Les eaux pluviales issues de toute construction ou installation nouvelle ou aménagement seront résorbées sur le terrain d'assiette du projet.
Si la surface de la parcelle, la nature du sol ou la disposition des lieux ne permet pas de les résorber sur la parcelle, les eaux pluviales seront rejetées au réseau public (fossé, caniveau ou réseau enterré) sous réserve de l'accord du gestionnaire du réseau qui pourra demander un pré-traitement, de telle sorte que l'écoulement soit assuré sans stagnation et que le débit de fuite du terrain naturel existant ne soit pas aggravé par l'aménagement.
- 4.7 - Les fossés et ouvrages d'assainissement pluvial à ciel ouvert devront être conservés.

ARTICLE AUX 5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

- 5.1 - Non réglementé.

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

- 6.1 - Par rapport à la RD655 : Les constructions devront être implantées en retrait de 75 m minimum par rapport à la limite d'emprise existante ou projetée de la voie, sauf pour les exceptions prévues à l'article L.111-1-4 du Code de l'Urbanisme..
- 6.2 - Par rapport aux autres voies : les constructions devront s'implanter à 5 m minimum en retrait de la limite d'emprise existante ou projetée des voies publiques et privées et des espaces publics.
- 6.3 - Par rapport aux fossés : Les constructions devront s'implanter à 5 m minimum en retrait de la limite d'emprise des fossés et ouvrages d'assainissement pluvial à ciel ouvert.
Pourront déroger aux règles fixées à aux alinéas 6.2 et 6.3 : les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif.

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

- 7.1 - Les constructions devront être implantées à 5 m au moins des limites séparatives.
- 7.2 - Une implantation plus contraignante pourra être imposée en fonction de la législation afférente aux établissements classés.
- 7.3 - Les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif (poste de transformation électrique, ...) dont la surface hors œuvre n'excède pas 20 m², pourront être implantés en deçà du retrait fixé ci-dessus.

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

8.1 - Non réglementé.

ARTICLE AUX 9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**DEFINITION :**

L'emprise au sol correspond à la surface hors œuvre brute du niveau édifié sur le sol.

9.1 - L'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder 60 % de la surface du terrain.

ARTICLE AUX 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**DEFINITION :**

La hauteur est mesurée à partir du sol naturel avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillements du sol nécessaires pour la réalisation du projet.

10.1 - La hauteur maximale d'une construction ne doit pas excéder 12 m mesurés du sol naturel au faîtage des toitures ou au niveau de l'acrotère.

10.2 - Toutefois, ne sont pas soumis à cette règle de hauteur :

- les ouvrages nécessaires au bon fonctionnement des services collectifs, lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent ;
- les superstructures indispensables au bon fonctionnement d'une activité (souche de cheminée, etc ...).

ARTICLE AUX 11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DES ABORDS**◆ OBJECTIFS**

Il s'agit de favoriser l'intégration des constructions nouvelles, quelle que soit leur destination, au contexte où elles s'implantent et préserver la qualité du paysage dans un secteur à forte sensibilité paysagère qui est perceptible depuis la RD655 qui constitue l'une des entrées de Ville de Grignols.

◆ ASPECT ARCHITECTURAL

11.1 - Les constructions nouvelles, par leur architecture, leur hauteur, leur proportion, leur toiture, le traitement et la couleur de leurs façades, la disposition et la proportion des ouvertures, leur adaptation au sol, devront s'intégrer harmonieusement dans leur environnement.

Les pastiches et imitations de styles architecturaux extérieurs à la région sont interdits.

Couvertures

11.2 - Différentes pentes de toiture et matériaux de couverture seront admis, à l'exclusion des bacs métalliques non peints et présentant des brillances, les toitures terrasses sont autorisées lorsqu'elles sont masquées par des acrotères.

11.3 - Les toitures terrasses seront autorisées lorsqu'elles seront masquées par des acrotères et lorsque les éventuels équipements techniques posés sur le toit (blocs de ventilation, climatiseurs, ...) seront intégrés dans un volume ou masqués par une paroi.

Epidermes

11.4 - Le nombre total de matériaux mis en œuvre et apparents sera limité à trois dans un souci de cohérence architecturale.

Différents types de matériaux pourront être associés : les matériaux naturels (enduits, pierre, ...), le bois, le béton lorsqu'il est destiné à rester apparent : brut de décoffrage, désactivé, poli, ainsi que les matériaux manufacturés à base de verre ou en métal peint ou laqué.

Les enduits traditionnels seront aussi admis dans les finitions : taloché, brossé ou gratté.

Couleurs

11.5 - Le nombre de couleurs apparentes est limité à trois par construction soit dans le même ton, soit complémentaire afin de préserver une harmonie.

Ainsi, il est conseillé d'exclure le blanc en grande surface et les gammes de couleur trop claires et d'employer les couleurs vives uniquement sur les éléments architecturaux ou accessoires de petites surfaces tels que les menuiseries par exemple.

L'alternance des couleurs de bardage métallique est interdite.

◆ **CLOTURES**

Elles seront composées de panneaux à mailles métalliques soudées sur poteaux métalliques assortis ou de grillage simple torsion sur profils en fer T et U pouvant être doublées de haies vives (essences locales), l'ensemble ne devant pas dépasser 2,00 m de hauteur. Les murs bahuts et les clôtures pleines en béton sont interdits quelle que soit leur hauteur.

Les portails seront réalisés avec des barreaudages métalliques de forme simple, leur hauteur sera identique à la hauteur de clôture choisie.

ARTICLE AUX 12 : AIRE DE STATIONNEMENT DES VEHICULES

12.1 - Des espaces suffisants doivent être aménagés afin d'assurer, en dehors des voies ouvertes à la circulation publique, le stationnement des véhicules de services, des employés et des visiteurs.

12.2 - Les surfaces affectées au stationnement doivent être au minimum les suivantes :

- commerces : 60 % de la surface de vente,
- bureaux : 100 % de la surface hors œuvre nette,
- artisanat, industrie : 40 % de la surface hors œuvre nette,
- entrepôt : 1 place pour 300 m² jusqu'à 900 m² de surface hors œuvre nette et 1 place pour 500 m² de surface hors œuvre nette au-delà,
- hébergement hôtelier : 0,7 place par chambre.

ARTICLE AUX 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

13.1 - Les espaces libres de toute construction ou installation ainsi que les délaissés des aires de circulation et de stationnement doivent être aménagés en espaces verts.

13.2 - Les surfaces réservées au stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige au moins pour 2 places de stationnement pouvant être répartis sur la zone de stationnement.

13.3 - Des rideaux de végétation (essences locales) doivent être obligatoirement plantés afin de masquer les aires de stockage extérieures ainsi que les dépôts et décharges.

13.4 - Le traitement des espaces libres et des plantations sera réalisé conformément aux règles suivantes :

13.5 - Espaces collectifs publics : l'occupation du sol des espaces collectifs devra comporter :

- la bande paysagère le long de la RD655,
- les boisements champêtres constituant les limites avec la campagne,
- les plantations d'alignement le long des voies de desserte.

Les essences seront choisies selon la palette végétale jointe en annexe du présent règlement.

13.6 - La bande paysagère le long de la RD655 :

Cette bande sera engazonnée et plantée d'une haie champêtre discontinue avec des arbustes indigènes aux formes naturelles (arbustes à port libre).

13.7 - Les boisements champêtres constituant les limites avec la campagne :

Les limites de la zone d'activités avec la campagne seront traitées par des boisements champêtres avec des arbres et des arbustes d'essences indigènes aux formes naturelles (arbres non formés en tige, arbustes à port libre).

13.8 - Les plantations d'alignement le long des voies de desserte :

Les voies de desserte devront être obligatoirement accompagnées d'arbres d'alignement sur un côté de la voie ; l'emprise des voies pourra être traitée de façon dissymétrique, un côté sera engravé afin de constituer un trottoir pour les éventuels déplacements piétons, l'autre étant engazonné afin de donner un caractère "rural".

13.9 - Les plantations à réaliser portées sur le plan de zonage devront être effectuées.

13.10 - Dans les espaces boisés à conserver figurant au plan, les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation préalable, sauf pour celles entrant dans l'un des cas visés à l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme.

13.11 - Les demandes de défrichement sont irrecevables dans les espaces boisés à conserver figurant au plan.

13.12 - Dans les espaces boisés non classés, les défrichements sont soumis à autorisation conformément à l'article L.311-1 du Code Forestier.

ARTICLE AUX 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

14.1 - Non réglementé.