

2. Zone AUc

Caractère dominant de la zone : Zone destinée à être ouverte à l'urbanisation, à vocation principale d'accueil d'activités économiques, comme la zone Uc.

L'ouverture à l'urbanisation est soumise à conditions. Tant que ces conditions ne sont pas remplies, seuls les équipements publics et les extensions mesurées sont possibles.

La zone comprend deux secteurs :

AUcae2 : secteur dédié aux activités artisanales, soumis à condition d'opération d'aménagement d'ensemble et nécessitant la réalisation d'équipements.

AUce 2 : secteur dédié aux activités artisanales nécessitant la réalisation d'équipements.

L'ouverture à l'urbanisation (et sous réserve des autres conditions préalables) a lieu après réalisation de tous les équipements extérieurs nécessaires au sous-secteur (par exemple : réservoir d'eau, renforcement de l'adduction d'eau, élargissement de voirie ...) et, à l'intérieur du sous-secteur, au fur et à mesure de la réalisation des réseaux de desserte interne.

Les équipements concernés sont les suivants (cf. n° sur les documents graphiques, cf. également le dossier 3 - orientations d'aménagement) :

Zones Auc			Equipements préalables							
			Voirie		Eau		Electricité	Assainissement		
N° plan	Secteur	Localisation	externe	interne	ressource/ réservoir	réseau	Renfor- cement	Réseau	STEP	Date prévue
	AUcae2	Pré du Pin - Nord	X			X				
	AUce2	Pré du Pin - Centre	X			X				
	AUce2	Pré du Pin - Sud	X			X				

Pour les secteurs du Pré du Pin, la condition de voirie concerne le seul renforcement de la voirie d'accès préalable à certains types d'activités précisées à l'article AUc2, § II.

SECTION 1

NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE AUc 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes

- ♦ Toutes les constructions, aménagements et installations, isolées ou groupées, ne correspondant pas à la vocation de la zone, à l'exception des équipements publics et d'intérêt général
- ♦ Les constructions à usage d'habitation et leurs dépendances à l'exception des locaux de gardiennage et de certains logements de fonction dans les conditions fixées aux articles AUc2 et AUc14.
- ♦ Les aires de jeux et de sports ouvertes au public.
- ♦ Le stationnement isolé de caravanes.
- ♦ Les terrains de camping caravanage ou destinés à l'implantation d'habitations légères ou de parcs résidentiels de loisirs.
- ♦ Les parcs d'attraction.

- ♦ Les exhaussements ou affouillements des sols soumis à autorisation.
- ♦ L'ouverture et l'exploitation de toute carrière, ballastière ou décharge.
- ♦ Les activités agricoles.
- ♦ L'extension des constructions ne répondant pas à la vocation de la zone

Les activités économiques autres que :

- les activités artisanales
- les activités commerciales de détail annexes à une activité de production et d'une taille inférieure à 200 m² de surface de plancher
- l'extension d'activités déjà présentes dans la zone de Pré Marchon (Uc2, AUcae2 et AUce2)

ARTICLE AUc 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

§.I. Sont admises les occupations et utilisations du sol suivantes sous conditions particulières mais non soumises aux conditions du paragraphe III ci-après) :

- ♦ les ouvrages techniques et constructions nécessaires aux services publics ou au fonctionnement de la zone,
- ♦ les affouillements et exhaussements du sol tels que définis à l'article R 442.2 du Code de l'Urbanisme,
- ♦ l'extension mesurée des constructions existantes à l'approbation du PLU dans les conditions fixées à l'article AUc 14.

§.II. Sont admises les occupations et utilisations du sol suivantes sous réserve des conditions des paragraphes III ci-après) :

- ♦ les constructions à usage d'activités économiques, correspondant à la vocation de chaque sous-secteur.
- ♦ les constructions à usage d'habitation ne sont autorisées que pour les activités hôtelières, à titre de logement de fonction, pour les personnes dont la présence est indispensable à l'activité, dans les conditions fixées à l'article AUc 14. Ce logement de fonction peut se cumuler avec le local de gardiennage de la même activité.

Les activités commerciales de détail ne sont autorisées que simultanément ou postérieurement à l'activité de production dont elles dépendent et ne doivent pas représenter plus de 30% de la surface de plancher autorisée ni plus de 200 m² de surface de plancher.

Les activités de transporteur et de logistique et plus généralement les activités de production générant un trafic lourd et quotidien ne sont autorisées qu'après renforcement de la voirie d'accès depuis le passage à niveau desservant directement Pré Marchon.

§.III. Les occupations et utilisations du sol figurant au §II ci-dessus, ne sont admises que si elles respectent aussi les conditions particulières ci-après

En secteur AUcae2, les constructions et utilisations du sol ne sont admises qu'au fur et à mesure de la réalisation des équipements nécessaires pour de nouvelles constructions précisées en tête du présent chapitre.

Les constructions et utilisations du sol ne sont admises que dans le cadre d'opérations d'ensemble portant sur des surfaces minimum d'un seul tenant de 2ha. L'opération ne peut avoir pour effet de créer un délaissé inférieur à cette surface et devra dans ce cas porter sur la totalité du terrain restant. Si le sous-secteur concerné présente une surface inférieure à 2 ha, l'opération devra porter sur la totalité du terrain.

SECTION 2 **CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

ARTICLE AUc 3 - Accès et voirie

Les dispositions de l'article 8 du Titre 1 s'appliquent.

ARTICLE AUc 4 - Desserte par les réseaux

Les dispositions de l'article 9 du Titre 1 s'appliquent sauf pour l'assainissement des eaux usées domestiques:

En l'absence de réseau public, un assainissement individuel conforme à la réglementation est admis dans le respect des dispositions du Schéma Directeur d'Assainissement. L'évacuation des eaux usées dans les rivières, fossés ou égouts d'eau pluviale est interdite.

Par ailleurs, en matière d'eaux pluviales, il convient de respecter également les prescriptions suivantes :
Un système de rétention des eaux de pluie d'une capacité de 3 m³ minimum par tranche de 150 m² imperméabilisée (toiture et surface au sol : stationnements, et voiries, ...) est exigé pour toute construction nouvelle.

ARTICLE AUc 5 - Caractéristiques des terrains

La surface minimale des terrains destinés aux opérations d'ensemble est fixée à l'article AUc 2 §III.
En l'absence de réseau d'égout, le terrain doit permettre un assainissement non collectif dans les conditions fixées par le Schéma Directeur d'Assainissement.

ARTICLE AUc 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

♦ Sauf en ce qui concerne les ouvrages techniques et bâtiments liés aux services publics lorsqu'une distance inférieure est impérative sur le plan technique, les constructions doivent s'implanter à une distance minimale de l'axe de:

- 7 mètres pour les voies communales et routes départementales
- 15 mètres pour la RN 94

♦ Lorsqu'un emplacement réservé a pour objet ou pour effet de créer ou de modifier une limite de voie ou de parking public, ces distances minimales s'appliquent également au nouvel axe ainsi créé ou modifié.

♦ Lorsqu'une marge de recul est portée sur un document graphique celle-ci se substitue à l'alignement.

ARTICLE AUc 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

♦ Les constructions peuvent s'implanter sur les limites séparatives. A défaut, elles doivent respecter un retrait minimum de 5 mètres.

♦ Si les documents graphiques indiquent une limite de constructibilité, celle-ci se substitue aux limites séparatives.

ARTICLE AUc 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé.

ARTICLE AUc 9 - Emprise au sol

Non règlementé.

ARTICLE AUc 10 - Hauteur maximum des constructions

(cf. définitions au titre I, article 10)

La hauteur totale ne peut excéder 10m pour les constructions de moins de 450 m² d'emprise au sol et 14 mètres pour les autres constructions.

ARTICLE AUc 11 - Aspect extérieur

Les dispositions de l'article 11 du Titre 1 s'appliquent.

- ♦ Les matériaux, les couleurs, les éclairages et les enseignes agressifs sont proscrits. L'usage pour les constructions de matériaux de récupération est interdit.
- ♦ Toutes les façades d'un même bâtiment recevront un traitement de qualité identique. Par leur traitement et / ou leurs matériaux, elles devront présenter un aspect "fini".
- ♦ Aucun type de toiture n'est imposé. Dans le cas d'un bâtiment recevant une toiture à faible pente, les acrotères auront une hauteur suffisante pour masquer les superstructures en toiture
- ♦ Les enseignes doivent être apposées sur le bâtiment d'activités et ne pas dépasser la hauteur de celui-ci.

- ♦ Les clôtures sur les voies publiques ou privées, facultatives, sont constituées dans la limite d'une hauteur totale de 1,80 mètre :
 - soit d'un mur ou d'un muret de hauteur comprise entre 0,30m et 0,50 mètre (non compris la partie mur de soutènement, s'il y a lieu), de même matériau et de même couleur que la façade de la construction principale. Il peut être surmonté soit d'une grille métallique soit d'un grillage rigide, peint ou revêtu,
 - soit d'une haie qui peut être doublée d'une grille métallique ou d'un grillage rigide ou souple scellé au sol ou posés sur un muret.
- ♦ Les clôtures sur limites séparatives doivent être en harmonie avec les clôtures sur rue et peuvent être constituées de murs de même matériau et de même couleur que la façade de la construction principale ou de grilles ou grillage plastifié directement scellés au sol ou posés sur un muret. Elles peuvent être doublées d'une haie de végétation La hauteur totale des clôtures et des haies doit rester inférieure à 1,80 mètre.

Les constructions tiendront compte de la visibilité du site et de la proximité du vieux village, avec son Monument Historique. Seront privilégiés la simplicité des volumes, la linéarité des façades, la discrétion des coloris. Les coloris de toitures sont le gris soutenu ou le brun/ocre.

La façade principale des constructions sera parallèle ou perpendiculaire à la voie ferrée. Les dépôts de matières ou de matériel et le stationnement des véhicules lourds seront situés du côté des constructions opposées au vieux village.

ARTICLE AUc 12 - Stationnement

Les dispositions de l'article 12 du Titre 1 s'appliquent.

Cependant, les places doivent être obligatoirement réalisées sur le terrain d'assiette de l'opération.

ARTICLE AUc 13 - Espaces libres et plantations – Espaces boisés classés

- ♦ Les plantations existantes hors emprises des constructions, circulations, stationnements, dépôts et installations techniques, doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.
- ♦ Au moins 5% de la surface de l'unité foncière doit être traitée en espaces verts.
- ♦ Les aires de stationnement doivent être plantés à raison d'un arbre au moins par 200 m² de terrain.
- ♦ Installations, dépôts et travaux divers : des rideaux de végétation doivent être plantés afin de les masquer.
- ♦ En limite de secteur, les haies existantes (sauf ce qui est strictement nécessaire aux accès aux unités foncières) doivent être maintenues et entretenues. Elles seront complétées autant que nécessaire de façon à assurer une lisière boisée à l'ensemble du secteur.
- ♦ Des haies avec des arbres de haute tige seront créées sur les façades des unités foncières donnant vers la voie ferrée et le vieux village.

SECTION 3

POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE AUc 14 – Surfaces et densités

- ♦ Les locaux de gardiennage ne pourront excéder 20 m² de surface de plancher et sont limités à un par activité économique.

Tant que les conditions préalables à la construction fixées à l'article AUb2 § III ne sont pas remplies :

- l'extension maximum de la surface des constructions à usage d'activités économiques est limitée à 10% de la surface existante à l'approbation du PLU.
- pour les logements, et dans les conditions fixées à l'article Nh11
 - l'extension maximum des constructions à usage d'habitation est fixée à 25m² de surface de plancher
 - la création d'une annexe au logement est autorisée dans la limite de 25 m² de surface de plancher.

