

ZONE 1 AUX

Le règlement de la zone est constitué par les prescriptions ci-dessous, sous réserve de l'observation des dispositions générales figurant au I du Règlement du PLU et des Servitudes d'Utilité Publique annexées au PLU.

CARACTERE DE LA ZONE

Il s'agit d'une zone d'urbanisation future non-équipée, destinée essentiellement aux activités économiques. Cette zone est constructible sous réserve de la réalisation des équipements nécessaires et de la compatibilité du projet avec un aménagement cohérent de la zone.

L'article R111-2 sera notamment appliqué :

- dans les périmètres "installations classées" indiqués sur les documents graphiques,
- dans les périmètres grisés définissant un risque naturel.

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable.

Les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles R442-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE 1 AUX 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1. Les bâtiments agricoles,
2. Les lotissements à usage d'habitation ou d'activités touristiques ou de loisirs,
3. Les constructions nécessitant un accès individuel nouveau hors agglomération sur la RD 999,
4. Les établissements et activités et toute occupation et utilisation du sol – en particulier les dépôts et stockage de ferraille, vieux matériaux et véhicules, déchets et matières de toutes natures – qui au regard de leur importance, ou des nuisances et des risques qu'ils génèrent, les rendent incompatible avec la sécurité du voisinage,
5. Les carrières ou décharges,
6. Les étangs,
7. Les dépôts ou stockage de matières dangereuses ou toxiques qui ne sont pas liés aux activités exercées dans la zone ainsi que les dépôts de déchets,
8. Les parcs d'attractions et les habitations légères de loisirs,
9. Les terrains de camping.

ARTICLE 1 AUX 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

Dans la zone 1AUx, sont admises les occupations et utilisations du sol qui ne sont pas interdites par l'article 1AUx 1 et plus particulièrement celles admises sous conditions énumérées ci-dessous :

1. Les constructions non mentionnées à l'article 1 AUX 1, à condition qu'elles soient compatibles avec la vocation dominante de la zone.
2. Les constructions au coup par coup à condition que la conception et la localisation de l'opération ne conduisent pas à des délaissés de terrains inconstructibles et que l'opération soit compatible avec le développement ultérieur de la zone.
3. Les bâtiments d'habitation à condition qu'il s'agisse :
 - de logements destinés à l'hébergement des personnes employées par l'entreprise ou dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la surveillance et le gardiennage des établissements et services de la zone
 - que ce logement soit intégré au bâtiment d'activité dès lors que les règles de sécurité le permettent.
4. Le stationnement de caravanes ou camping-car destinés à l'exposition-vente professionnelle.
5. Le stockage de matières inertes à condition qu'il soit lié aux activités exercées dans la zone.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 1 AUX 3 : ACCÈS ET VOIRIE

I Voirie

1. Les dimensions, formes et caractéristiques techniques de voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

2. Les voies nouvelles ouvertes à la circulation automobile doivent avoir une largeur minimale d'emprise de chaussée de :

- 14 mètres pour une voie de distribution primaire,
- 10 mètres pour une voie de desserte secondaire,
- 8 mètres pour une voie tertiaire ou à caractère piéton prédominant.

3. Les voies nouvelles en impasse ouvertes à la circulation automobile doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon à permettre aux véhicules de service de faire demi-tour.

II Accès

1. Les caractéristiques d'un accès carrossable doivent permettre de satisfaire aux règles de desserte concernant :

- la défense contre l'incendie et la protection civile ; l'emprise minimum de l'accès doit satisfaire aux règles de sécurité,
- la sécurité publique, notamment lorsqu'un terrain peut être desservi par plusieurs voies, l'accès sur celle de ces voies qui présente un risque pour la sécurité est interdit,
- le ramassage des ordures ménagères.

2. Des aménagements particuliers de l'accès, y compris sur la voie ouverte à la circulation publique, peuvent être exigés si l'importance de la circulation existante ou créée par la nouvelle opération l'exige.

3. Aucune opération ne peut avoir un accès carrossable sur les pistes cyclables. Seul le franchissement aménagé de ces voies est autorisé.

4. La création d'accès individuels nouveaux est interdite hors agglomération sur les routes départementales. Cette prescription ne concerne pas les accès agricoles aux unités foncières d'exploitation.

Concernant les accès admissibles en ou hors agglomération sur les RD, ils pourront faire l'objet de restrictions et/ou de prescriptions techniques liées à la sécurité des usagers et à la conservation du domaine public.

En cas de réutilisation d'un accès existant sur RD hors agglomération avec augmentation du trafic généré, un aménagement en conséquence de l'accès devra être effectué.

Par ailleurs, tout changement d'utilisation ou de caractéristiques de l'accès nécessite l'établissement d'une nouvelle autorisation.

ARTICLE 1 AUX 4 : DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

Les réseaux d'eau, d'assainissement, d'électricité devront avoir des caractéristiques suffisantes pour répondre aux besoins de l'ensemble des constructions susceptibles d'être desservies par des réseaux.

I Eau potable

Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable.

II Assainissement

1. Eaux usées

a) Toute construction ou installation nécessitant une évacuation des eaux usées doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement.

b) La nature des effluents doit être compatible avec les caractéristiques du réseau.

c) En cas d'incompatibilité, le constructeur doit assurer le traitement des eaux usées avant rejet (séparateur de graisses, tamponnage, limitation de débit, limitation de charge etc...).

2. Eaux pluviales

- a) Lorsque le réseau public recueillant les eaux pluviales existe, les aménagements doivent garantir et maîtriser l'écoulement des eaux pluviales dans ce réseau.
- b) En l'absence d'un réseau d'eaux pluviales, le constructeur doit réaliser sur son terrain et à sa charge, des dispositifs appropriés et proportionnés permettant l'évacuation des eaux pluviales.
- c) De plus, dans ce dernier cas, les dispositifs d'évacuation doivent être conçus de manière à pouvoir être branchés sur le réseau public dès que celui-ci sera réalisé.
- d) Les aménagements et constructions devront infiltrer les eaux pluviales ou, à défaut, mettre en place une rétention à débit contrôlé.

III Electricité - Téléphone - Télédistribution

Les réseaux définitifs d'électricité, de téléphone et de télédistribution doivent être réalisés en souterrain.

ARTICLE 1 AUX 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

ARTICLE 1 AUX 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

1. Dispositions générales

- a) Sauf dispositions particulières inscrites sur les documents graphiques, la façade des bâtiments et des installations donnant sur rue et sur toute voie ouverte à la circulation publique doivent s'implanter à minimum 5 mètres de la limite d'emprise de la voie.
- b) Tout stockage est interdit dans cette marge de recul par rapport aux voies.
- c) Les autres constructions (annexes) ne peuvent s'implanter en avant de la façade des constructions principales.

2. Disposition particulière

Hors agglomération, le recul minimal des constructions, compté depuis le domaine public routier, est fixé à 15m. Cette interdiction 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 réseaux d'intérêt public.

3. Exception

L'article 1. ci-dessus ne s'applique pas aux équipements publics, ainsi qu'aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

ARTICLE 1 AUX 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

1. Disposition générale

Les bâtiments peuvent joindre une seule limite séparative latérale.

À moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

2. Exceptions

Les règles énoncées ci-dessus ne s'appliquent pas :

- à l'implantation d'un bâtiment annexe qui peut être implanté sur la limite séparative de fond de parcelle à condition que le bâtiment ne dépasse pas 3,5 m de hauteur hors tout sur la limite, que la pente de la toiture soit comprise entre 20° et 40° et qu'il n'y ait pas de débord de toit en limite séparative (hormis le long de la RD 999 où aucune exception n'est permise),
- aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

ARTICLE 1 AUX 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE.

Les constructions devront respecter une distance minimale de 4m entre façades sur un même terrain.

ARTICLE 1 AUX 9 : EMPRISE AU SOL

Le coefficient d'imperméabilisation doit être inférieur à 80 % de la surface totale de la parcelle.

ARTICLE 1 AUX 10 : HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

1. Dispositions générales

La hauteur maximale de la construction projetée mesurée au droit du terrain naturel jusqu'au faîtage ou haut d'acrotère, est fixée à 12 mètres.

2. Dispositions particulières

Les règles de hauteur ne s'appliquent pas :

- aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics,
- aux cheminées, silos et autres constructions ponctuelles de très faible emprise au sol lorsqu'ils sont nécessaires à l'occupation et l'utilisation admises dans la zone et sous réserve qu'ils satisfassent à l'article AUx 11.

ARTICLE 1 AUX 11 : ASPECT EXTERIEUR

1. Disposition générale

Toute occupation ou utilisation du sol doit respecter le caractère et l'intérêt des lieux avoisinants, des sites, des paysages naturels et urbains et la conservation des perspectives monumentales.

Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation de la voirie et des réseaux doivent s'inscrire architecturalement et urbanistiquement dans le site d'implantation.

2. Dispositions particulières

CONSTRUCTIONS

a) L'espace devant la façade principale sera exclusivement destiné à la mise en valeur des bâtiments. Cet espace pourra soit être végétalisé soit minéralisé (accès à des vitrines ou stationnement des visiteurs par exemple).

b) L'installation d'antennes paraboliques est interdite sur la façade sur rue des bâtiments, en saillie sur les balcons ou en dépassant la hauteur du faîtage. La teinte de l'antenne sera assortie à celle de la façade ou de la toiture sur laquelle elle est installée.

ARTICLE 1 AUX 12 : STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des occupations et utilisations du sol ainsi que le chargement et le déchargement des véhicules doivent être assurés en dehors des voies publiques soit au minimum :

<i>TYPE DE CONSTRUCTION</i>	<i>NOMBRE D'EMPLACEMENTS</i>
<i>Logement</i>	<i>1 emplacement pour 80 m2 de Surface Plancher</i>
<i>Hôtel</i>	<i>1 emplacement par chambre</i>
<i>Restaurant</i>	<i>1 emplacement pour 12 m2 de salle</i>
<i>Commerce inférieur à 100 m2</i>	<i>1 emplacement pour 50 m2 de surface de vente</i>
<i>Commerce supérieur à 100 m2 de surface de vente</i>	<i>1 emplacement pour 20 m2 de surface de vente</i>
<i>Salles de cinéma, réunions, spectacles</i>	<i>1 emplacement pour 10 places</i>
<i>Bureaux</i>	<i>1 emplacement pour 30 m2 de Surface Plancher</i>
<i>Hôpital</i>	<i>clinique 1 emplacement pour 5 lits</i>
<i>Artisanat</i>	<i>1 emplacement pour 100 m2 de Surface Plancher</i>
<i>Atelier automobile</i>	<i>1 emplacement pour 100 m2 de Surface Plancher</i>

2. La valeur obtenue par le calcul ci-dessus est arrondie à l'unité supérieure.
3. Pour des constructions non visées par les normes précédentes, il est procédé par assimilation.
4. Se conformer aux dispositions générales concernant les prescriptions de l'article L421-3 du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE 1AUX 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS – ESPACES BOISES CLASSES

Au moins 20% de la parcelle devra être traitée en espace vert de pleine terre

Les surfaces libres de construction et d'aires de stationnement doivent être plantées ou aménagées en espaces verts. La conception de ces derniers devra respecter :

- La plantation d'arbre ou d'arbuste en accompagnement des stationnements : (1 arbre pour 8 places de stationnement)
- La plantation de haies vives en limite avec le domaine public et en fond de parcelle.

Il est recommandé de grouper les plantations d'arbre en bosquet avec des ports variés. Les arbres plantés en alignement seront à haute tige.

Les matériaux drainants seront favorisés pour le stationnement des véhicules légers

Les bassins de rétention et les noues devront être paysagées, leur profondeur est limitée à 1.50m

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 1 AUX 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.