

CARACTÈRE DE LA ZONE 1AUc

CARACTÈRE DE LA ZONE

Il s'agit d'une zone d'urbanisation future à destination des activités commerciales. Elle peut être urbanisée à l'occasion de la réalisation d'opérations d'aménagement ou de constructions compatibles avec un aménagement cohérent de la zone tel qu'il est défini par le règlement, le P.A.D.D. et le plan d'orientation d'aménagement de la zone.

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

Article 1- 1AUc - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- les habitations,
- Les constructions ou installations à usage artisanal ou industriel,
- l'ouverture et l'exploitation des carrières,
- les terrains de camping ou caravaning,
- les parcs de loisirs,
- les constructions à usage agricole ou forestier,
- Les installations classées soumises à autorisation.

Article 2- 1AUc - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

Les constructions admises dans la zone doivent s'inscrire dans un aménagement cohérent et paysager de la zone et respecter les orientations d'aménagement fixées au Plan Local d'Urbanisme (annexe 3b).

Les constructions à usage commercial sont admises à condition de s'inscrire dans le cadre dans une opération d'aménagement d'une superficie supérieure à 10 000 m² comportant un ou plusieurs maître d'ouvrage

Les constructions ou implantations nécessaires aux services publics ou en assurant la mission pour lesquelles les dispositions des articles 5 à 14 de la zone 1AUc ne sont pas applicables sont admises.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

Article 3- 1AUc - ACCÈS ET VOIRIE

1. Accès

Se reporter aux dispositions générales DG 6 – pages 4 à 6.

2. Voies

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques ou privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir et répondre à un minimum de 10 mètres d'emprise avec l'obligation de réaliser un cheminement pour les piétons et pour les cyclistes.

Les voies doivent être aménagées pour permettre l'accès des véhicules de secours et de collecte des ordures ménagères.

Les voies en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

Article 4- 1A Uc - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Eau potable :

Pour toute construction et installation qui requiert une alimentation en eau potable, le raccordement au réseau public d'eau potable est obligatoire.

La desserte par sources, puits ou forages est admise dans les conditions prévues par la réglementation en vigueur.

Assainissement :

Eaux usées :

Il est impératif de se reporter aux plans de zonage d'assainissement annexés au P.L.U. Toute construction produisant des eaux usées, doit être raccordée au réseau public d'assainissement.

Le dispositif d'assainissement des constructions doit être prévu en séparatif.

Les travaux et l'installation d'un système de relevage (pompe de relevage) pour le raccordement au réseau d'assainissement collectif seront à la charge exclusive de l'aménageur (propriétaire du terrain).

Tout effluent non domestique est soumis à autorisation de raccordement. Celui-ci peut être subordonné à certaines conditions, notamment à un pré-traitement approprié.

L'évacuation des effluents et des eaux usées non traitées dans les rivières, fossés ou réseau d'eaux pluviales est interdite.

Eaux pluviales :

Les eaux pluviales ainsi que les eaux de ruissellement devront être récupérées par un dispositif de récupération sur le tènement avant d'être évacuées vers le réseau public d'eau pluviale.

Considérant un taux d'imperméabilisation de 80%, le volume de rétention sera de 350m³/ha imperméabilisé (surfaces entrobées, pavées, des toitures...) avec un débit de fuite de 5L/s/ha aménagé (surface de l'opération).

Ex pour un terrain de 1ha :

Volume de rétention= $350\text{m}^3 \times 1\text{ha} \times 0,80 = 280\text{m}^3$

Débit de fuite = $5\text{L/s} \times 1 = 5\text{L/s}$

Ces indications ne dispensent pas de la réalisation d'une étude Loi sur l'eau pour des opérations dont la surface globale du projet + la surface du bassin versant intercepté est supérieur à 1ha.

Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive de l'aménageur qui doit réaliser le dispositif adapté pour l'ensemble des terrains dont il est le propriétaire.

L'évacuation des eaux ménagères et des eaux usées dans les égouts pluviaux est interdite.

Les aménagements réalisés sur tout terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

Réseaux secs : réseaux privés d'électricité, de téléphone et de télédistribution à construire ou à rénover:

Les constructeurs ou aménageurs sont tenus de réaliser, à leur charge, les ouvrages en souterrain entre les constructions et le point de raccordement avec le réseau existant.

Article 5- 1AUc - CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

Article 6- 1AUc - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Le long des voies ouvertes à la circulation, les constructions doivent être implantées avec un retrait d'au moins 5 mètres par rapport à l'alignement des voies.

L'implantation d'ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics n'est pas réglementée.

Une hauteur supérieure peut être admise pour les équipements d'intérêt collectif, et équipements publics

La hauteur à l'égout des constructions est fixée à 10 mètres.

La hauteur se calcule depuis le terrain naturel initial (avant les travaux d'exhaussement et d'affouillement) jusqu'à l'égout de toiture. Les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures sont exclus. La hauteur ne s'applique pas aux dépassements ponctuels dus à des exigences fonctionnelles ou techniques.

Article 10 1AUC - HAUTEUR

Non réglementé.

Article 9- 1AUC - EMPRISE AU SOL

Les constructions doivent être juxtaposées ou implantées à 4 mètres les unes des autres pour permettre le passage des véhicules de sécurité (entretenu par le propriétaire)

Article 8- 1AUC - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIÉTÉ

En limite de la zone 1AUC, afin de limiter les nuisances que pourraient générer les activités économiques vis à vis des constructions à usage d'habitation édifiées dans les zones voisines, les constructions nouvelles doivent s'implanter à une distance au moins égale à 10 mètres, dont 5m seront paysagés et plantes d'arbres (espèces locales variées) des limites séparatives des propriétés voisines.

- soit en retrait des limites séparatives à une distance au moins égale à la demi-hauteur des constructions ($D > H/2$), sans être inférieure à 5 mètres.

- soit en limite séparative si la hauteur construite sur limite des bâtiments n'exécède pas 10 m ou s'ils jouxtent d'autres constructions sur la propriété voisine et lorsque les mesures indispensables sont prises pour éviter la propagation des incendies et lorsque la circulation des véhicules de secours est aisément assurée.

A l'intérieur de la zone 1AUC :

Les constructions doivent s'implanter :

Article 7- 1AUC - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Article 11- 1AUc - ASPECT EXTÉRIEUR

Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages.

Sont interdits :

Tout pastiche d'une architecture étrangère à la région.

L'emploi à nu en parement extérieur de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un enduit.

La multiplicité des matériaux (plus de trois sortes de matériaux sur une même façade, enseigne non comprise).

Tenue des parcelles

Les constructions, quelle que soit leur destination, et les terrains, même s'ils sont utilisés pour des dépôts de matériaux, matériels ou véhicules, doivent être aménagés et entretenus de telle sorte que la propreté et l'aspect de la zone ne s'en trouve pas altérés.

Des écrans de verdure constitués d'arbres à feuilles persistantes seront imposés pour masquer certains bâtiments ou installations d'activités admises dans la zone et notamment les conteneurs, les stockages.

Terrassements

Les terrassements pour les constitutions des plateformes d'implantation des bâtiments ou d'aire de stockage devront être entretenus pour éviter le risque d'érosion des sols et diminuer l'impact sur le paysage. Les niveaux des plateformes d'implantation des bâtiments devront s'intégrer dans le paysage de la zone pour une meilleure insertion dans le relief naturel.

Toitures

Les axes des faitages des bâtiments principaux devront être parallèles ou perpendiculaires à la voirie principale.

Les toitures seront à deux versants minimum, d'une pente comprise entre 10% et 45% avec éventuelle utilisation de fenêtrage sur le toit.

Les toitures à une seule pente peuvent être autorisées pour les constructions accolées aux bâtiments principaux et pour les constructions dont l'emprise en sol n'excède pas 25m².

Les matériaux de toitures utilisés doivent être tels qu'ils puissent être apparentés, comme aspect et comme couleur, aux tuiles de couleur rouge terre cuite ou rouge nuancé. L'emploi de matériaux réfléchissant est interdit.

Les panneaux solaires, serres et autres éléments d'architecture bio-climatique, doivent être intégrés à l'enveloppe des constructions, évitant l'effet de superstructures surajoutées.

Matériaux

Lorsque les bâtiments ne sont pas réalisés en matériaux naturels tels que la pierre ou le bois, leurs enduits de façades ou matériaux de vêture doivent être dans une gamme de couleurs proposée dans le nuancier déposé en mairie.

- des panneaux solaires
- des panneaux ou tuiles photovoltaïques »

Les toitures et les façades ont la possibilité d'intégrer :

L'ensemble des prescriptions définies précédemment concernant les enduits et les toitures, ne s'applique pas aux parois des vérandas et des serres ainsi qu'aux installations et ouvrages nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables

Les éléments non traditionnels de caractère climatique tels que serres, panneaux solaires ou vérandas sont autorisés et doivent être étudiés de manière à s'intégrer au mieux à l'environnement et aux volumes des constructions.

Energies renouvelables

Les coffrets extérieurs destinés aux différents branchements et aux réseaux devront être intégrés aux clôtures ou aux murs de façades, et incrustés dans un ouvrage maçonné.

- d'un grillage dont la hauteur n'excède pas 2 mètres, doublé au nord et à l'ouest d'une haie vive d'essences locales,
- d'un muret d'une hauteur maximum de 0,80 m, traité de la même manière que les façades des bâtiments principaux, surmonté d'un garde corps ou d'un grillage. La hauteur maximum est fixée à 2m.

Les clôtures, tant à l'alignement que sur les limites séparatives, seront le moins visible possible et constituées :

Les clôtures ne dépasseront pas une hauteur maximum de 2 mètres.

L'édification d'une clôture est facultative.

Clôtures :

Les enseignes lumineuses clignotantes sont interdites, sauf nécessité liée à l'activité.

Les enseignes devront être intégrées aux façades des bâtiments et en aucun cas en surélévation sur les toitures.

Ensignes

Pour les aménagements comportant plusieurs bâtiments distincts au sein d'un ensemble, il conviendra de respecter une harmonie générale des constructions.

Les huisseries, certains éléments de structure des façades pourront être de couleurs vives, contrastant avec le reste du bâtiment.

La texture des matériaux de façade et de toiture doit rester mate.

Dans tous les cas, l'emploi de tons vifs et le blanc pur seront proscrits sur de grandes surfaces.

Article 12- 1AUc - STATIONNEMENT

Se reporter aux dispositions générales - DG 7 - page 6

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations devra être prévu en dehors des voies publiques et des espaces publics, et sera adapté à l'usage.

Les aires de manœuvre, de chargement et de déchargement doivent être assurées en dehors du domaine public.

Il est exigé au minimum:

- 1 place de stationnement par 50m² de SHON pour les constructions destinées à abriter du personnel ;
- 1 place de stationnement par 25m² de SHON pour les constructions destinées à recevoir du public.

En cas d'impossibilité technique d'aménager sur le terrain de l'opération la totalité des emplacements de stationnements exigés, l'aménagement de ceux-ci sur un terrain mitoyen peut être admis.

Les aires de stationnement devront être paysagées et seront de préférence en sol stabilisé ou engazonné afin de limiter l'imperméabilisation.

Article 13- 1AUc - ESPACES LIBRES, PLANTATIONS

Les surfaces laissées libres de toute construction, ainsi que les aires de stationnement, et de stockage doivent être entretenues et plantées d'arbres à haute tige.

Les végétaux utilisés pour les plantations doivent être composés d'essences locales (liste des essences locales conseillées en annexe).

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées.

Des écrans de verdure seront imposés pour masquer certains bâtiments, stockage, ou installations d'activités admises dans la zone.

SECTION III - POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article 14- 1AUc - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.

