

ZONE 1 AUX

CARACTERE DE LA ZONE

Il s'agit d'une zone d'urbanisation future non équipée, destinée essentiellement aux activités économiques.

Cette zone sera urbanisée dans le cadre de la réalisation d'opérations d'aménagement ou de constructions compatibles avec un aménagement cohérent de la zone et en accord avec la municipalité.

Elle comporte plusieurs secteurs :

- un secteur **1AUX.a** et un secteur **1AUX.b**, correspondant aux différents secteurs de la Z.A.C.
- un secteur **1 AUX.d** réservé aux dépôts d'objets ou de déchets de toute origine.

Cette zone comprend également un secteur tramé correspondant aux périmètres de protection des captages, répertoriés sur le plan annexé au P.L.U. ; les constructions sont autorisées sous réserve de respecter les prescriptions imposées par l'arrêté préfectoral annexé au P.L.U.

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

I - Rappel

1. L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable selon l'article R421-12 du Code de l'urbanisme.

II- Zones de bruit

S'y appliquent les dispositions de l'arrêté préfectoral du 29 juillet 1999 pris en application de la loi du 31 décembre 1992 et de son décret d'application du 9 janvier 1995, rappelés en annexe. Dans le secteur de nuisance acoustique, les constructions à usage d'habitation, les surélévations des bâtiments d'habitation anciens et les additions de ces bâtiments exposés au bruit des RD 23 et RD 73 sont soumises à des normes d'isolement acoustique.

ARTICLE 1 AUX 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1. Les constructions à usage :

- d'exploitation agricole ou forestière,
- d'abris de jardin.

2. À l'exception du secteur **1AUX.b**, les constructions à usage d'hébergement hôtelier et de commerce.

3. À l'exception du secteur **1 AUX.d**, les installations ayant pour objet la récupération, le stockage, le traitement ou le recyclage de résidus de toute origine,

4. L'aménagement de terrains pour le camping,
5. Les caravanes isolées ou le stationnement de plusieurs caravanes sur un même terrain,
6. Les habitations légères de loisirs et les parcs résidentiels de loisirs,
7. Les installations et travaux divers suivants :
 - les aires de jeux et de sports ouvertes au public,
 - les parcs d'attractions,
8. Les occupations et utilisations du sol qui nécessitent la création d'un accès individuel nouveau sur la RN 33, la RD 23, la RD 23A et la RD 73, hors agglomération (au sens de l'article R. 1 du code de la route).

ARTICLE 1 AUX 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS ADMISES SOUS CONDITIONS

I - Sont autorisées sur l'ensemble de la zone :

1. Les constructions à usage d'habitation, à condition :
 - qu'elles soient destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la surveillance et le gardiennage des établissements et services de la zone.
 - qu'elles soient intégrées au bâtiment d'activité auquel elles sont liées.
2. Les exhaussements et affouillements des sols à condition qu'ils soient strictement nécessaires au fonctionnement d'une occupation ou d'une utilisation du sol admise dans la zone.

II - Sont autorisées, dans le secteur 1 AUX uniquement, les constructions non mentionnées à l'article 1 AUX 1, à condition :

- que les équipements publics nécessaires à l'opération soient réalisés ou programmés.
 - 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.
- Toutefois, peuvent faire l'objet de construction au coup par coup, les zones ou délaissés de zone n'offrant pas la superficie minimum exigée.

III - Dans le secteur 1AUX.d, sont autorisées :

Les activités de récupération, de stockage, de traitement ou de recyclage de résidus de toute origine, à condition de n'être en aucun cas visibles de l'extérieur de la propriété et notamment des voies de circulation.

IV - Dans le secteur 1AUX.b, sont autorisées :

Les constructions à usage de commerce, de plus de 1000 m² de vente.

V - Dans les secteurs 1AUX.a et 1AUX.b, sont autorisées :

Les constructions à usage d'habitation et leurs dépendances à condition qu'elles soient destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la surveillance et le gardiennage des établissements et services de la zone et qu'elles soient intégrées dans le volume du bâtiment d'activité.

VI - Dans le secteur 1 AUX.a, sont autorisées :

- Les constructions à usage de magasins d'usine liées à l'activité principale et ne dépassant pas 10 % de la SHON globale du projet.
- Ainsi que les commerces destinés à l'industrie et aux services à l'exclusion des commerces alimentaires.
- Les équipements publics d'intérêt général et ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 1 AUX 3 - ACCES ET VOIRIE

I - Voirie

1. Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie (publique ou privée) de caractéristiques proportionnées à l'importance de l'occupation ou de l'utilisation des sols envisagée.

2. Les voies nouvelles ouvertes à la circulation automobile doivent avoir au moins 7 m d'emprise.

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 faire demi-tour.

Dans le secteur 1AUX.a, cette partie terminale devra avoir un diamètre de 20 mètres minimum.

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 est fixée à 3,50 m.
- la sécurité publique, notamment lorsqu'un terrain peut être desservi par plusieurs voies, l'accès sur celle qui présente un risque pour la sécurité est interdit.

2. Les accès doivent être aménagés de telle manière que la visibilité vers la voie d'accès soit assurée sur une distance d'au moins 80 m de part et d'autre de l'axe de l'accès à partir d'un point situé à 3 m en retrait de la limite de la voie.

3. Les accès à partir des voies ouvertes à la circulation publique doivent être aménagés de telle manière que tous les véhicules puissent entrer et sortir des établissements sans avoir à effectuer des manœuvres dangereuses sur les voies.

1. Les groupes de garages ne peuvent avoir plus d'un accès sur la voie publique.

5. Aucune opération ne peut avoir un accès carrossable sur les chemins de halage et de marche-pied, les pistes cyclables, les pistes de défense de la forêt contre l'incendie, les sentiers touristiques, les voies express et les autoroutes.

6. L'accès sur les RN et RD est interdit pour toutes les unités foncières pouvant avoir accès à une autre voie de desserte.

ARTICLE 1 AUX 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

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

Toute construction ou installation nécessitant une évacuation des eaux usées doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement aboutissant au dispositif de traitement communal dans la mesure où la nature des effluents est compatible avec les caractéristiques du réseau.

En cas d'incompatibilité ou si le réseau n'est pas établi, toute construction ou installation devra être assainie suivant un dispositif conforme au règlement sanitaire départemental tout en réservant la possibilité d'un raccordement ultérieur au réseau collectif.

Les eaux résiduaires industrielles et autres eaux usées de toute nature à épurer ne doivent pas être mélangées aux eaux pluviales.

2. Eaux pluviales

Lorsque le réseau public recueillant les eaux pluviales existe, les aménagements doivent garantir et maîtriser l'écoulement des eaux pluviales dans ce réseau.

En l'absence ou insuffisance 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.

III - Electricité-Téléphone-Télédistribution

Les réseaux définitifs d'électricité, de téléphone, de télédistribution doivent être réalisés de manière à permettre la meilleure dissimulation possible du réseau de câbles.

ARTICLE 1 AUX 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Le découpage des lots ne devra pas laisser de parcelles enclavées ou inutilisables.

Dans le secteur 1AUX.a, les terrains d'implantation des établissements industriels et autres visés à l'article 1AUX1 et 1AUX2 doivent avoir une superficie minimale de 2000 m².

Dans le secteur 1AUX.b, les terrains d'implantation des établissements d'activités et autres visés à l'article 1AUX1 et 1AUX2 doivent avoir une superficie minimale de 2000 m².

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

1. Toutes constructions, installations ou dépôts nouveaux doivent être implantés à 5 mètres en retrait de l'alignement des voies.

Cette règle ne vaut pas pour les constructions dont la fonction nécessite l'édification en bordure des voies publiques, telles que postes de transformation, loge de gardien, ...

2. Dans le secteur 1AUX.a :

Les constructions à usage d'habitation devront être implantées avec un recul minimum de :

- . 15 mètres de l'alignement des voies publiques intérieures
- . 50 mètres de l'axe de la RD 73
- . 150 mètres de l'axe de la RN 33

3. Dans le secteur 1AUX.b :

Les constructions à usage d'habitation devront être implantées avec un recul minimum de :

- . 15 mètres de l'alignement des voies publiques intérieures
- . 50 mètres de l'axe de la RD 73

Les autres constructions devront être implantées avec un recul minimum de :

- . 8 mètres de l'alignement des voies intérieures publiques
- . 20 mètres de l'axe de la RD 73

4. Dans le secteur 1AUX.d :

Le long de la RD 23, la construction devra être implantée à 15 mètres en recul par rapport à la voie.

5. Le long de la RD 23A, la construction devra être implantée à 15 mètres en recul par rapport à la voie.

6. Cet article 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. À moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment, sauf débords de toiture dans la limite de 0,60 mètres, au point de la limite du terrain qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la hauteur sous égout du bâtiment projeté, sans pouvoir être inférieure à 3 m.

2. Dans le secteur 1AUX.a, le recul minimum est porté à 5 mètres.
3. Toutefois, si deux projets d'implantation sur des terrains voisins présentent un plan masse formant un ensemble architectural cohérent, les bâtiments pourront être jointifs.
4. Cet article ne s'applique pas 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

1. Sur une même propriété, les constructions non contiguës doivent être distantes au minimum de 5 m.

Dans les secteurs 1AUX.a et 1AUX.b, cette distance est réduite à 4 mètres minimum.

Dans le cas de deux murs aveugles en vis-à-vis, ou ne comportant que des ouvertures destinées à éclairer ou à aérer des locaux techniques, sanitaires, aucune limite n'est donnée sous réserve du passage du matériel de lutte contre l'incendie.

2. Cet article ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

ARTICLE 1 AUX 9 - EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol totale des constructions édifiées sur un même terrain ne peut excéder 75% de la surface du terrain.

ARTICLE 1 AUX 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

1. Lorsque les constructions à édifier sont prévues dans le couloir délimité de part et d'autre de la ligne haute tension 225kV, elles ne doivent pas excéder 8 m du sol naturel au faitage.
2. Dans le cas de terrains dénivelés, la hauteur est mesurée au milieu des pentes définies par les façades avec le terrain naturel.
3. Les règles de hauteur ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

ARTICLE 1 AUX 11 - ASPECT EXTERIEUR

1. Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales notamment en ce qui concerne :
 - le volume et la toiture,
 - les matériaux, l'aspect et la couleur,

- les éléments de façade, tels que percements et balcons,
- l'adaptation au sol.

Principes généraux :

1. Les bâtiments devront avoir des proportions harmonieuses et créer des ensembles cohérents avec l'existant.
2. Les matériaux et couleurs utilisés en façades et couvertures seront déterminés dès la demande de permis de construire et choisis de telle sorte qu'ils conservent un aspect de qualité dans le temps.
3. Les bâtiments et annexes doivent présenter une architecture soignée et la qualité des formes et volumes doit pouvoir être appréciée depuis les différents réseaux de circulation.
4. Les plans de masse des installations nouvelles doivent être étudiés pour rejeter au maximum les dépôts ou aires de stockage sur la façade opposée à celle donnant sur la voie publique.

Édicules techniques et toitures :

Les bâtiments n'auront en général pas de toitures visibles depuis le sol. Exceptionnellement, d'autres formes seront autorisées, sous réserve qu'elles ne nuisent pas à la cohérence de l'ensemble. Les matériaux utilisés en couverture ne seront pas brillants ou réfléchissants.

Les transformateurs, compteurs et installations diverses devront être intégrées autant que possible dans les bâtiments. Dans le cas contraire, ces installations seront traitées en édicules intégrés dans la composition architecturale de l'ensemble.

En dehors des antennes spécifiques à l'activité du constructeur, l'implantation d'antennes visibles à l'extérieur est interdite lorsque sur le plan technique, une autre solution peut être envisagée.

Les édicules en toiture seront obligatoirement carénés.

Extensions futures et annexes :

Les annexes ou extensions futures sont soumises aux mêmes conditions d'aspect extérieur. Dans tous les cas, les constructions à caractère provisoire sont interdites.

ARTICLE 1 AUX 12 - STATIONNEMENT

1. 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.
2. Les aires de stationnement réservées à cet effet doivent être suffisantes pour accueillir le stationnement des employés, des visiteurs et du trafic lié à l'activité.
3. D'une manière générale, le stationnement sera organisé à l'intérieur des lots, non visibles des voies publiques. Dans le cas d'impossibilité, le stationnement en limite des voies publiques ou visibles depuis les RN 33 et RD 73 est admis sous réserve qu'il soit en recul dudit domaine public d'au moins trois mètres et que cette bande minimum de trois mètres bénéficie d'un traitement paysager.

ARTICLE 1 AUX 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES

Les surfaces libres de constructions, ainsi que les aires de stationnements doivent être plantées ou aménagées en espaces verts.

- 10% de l'unité foncière minimum, distincts des aires de stationnement, de circulation et de stockage, seront traités en espaces paysagers plantés d'arbres.

- Les plantations existantes seront maintenues dans la mesure du possible notamment le long de la forêt et des fossés en bordure de la zone.

- Dans le cas de la réalisation de plate-forme, les talus auront une pente maximum de 60% et seront fortement paysagers.

Les essences de plantations choisies et leur positionnement feront l'objet d'un document graphique obligatoire, joint à la demande de permis de construire.

Déchets : les ordures domestiques seront stockées, avant ramassage, dans un enclos. Ce dernier sera réalisé en parfaite harmonie avec le projet d'immeubles (unité de matériaux) ou intégré dans un merlon fortement paysager.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 1 AUX 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Pas de prescription.