

CHAPITRE 4 - ZONE 1AUJ

La zone 1AUJ est une zone destinée à être urbanisée pour y installer des activités économiques, dans les conditions du présent règlement. Elle pourra être aménagée par une ou plusieurs opérations d'ensemble.

La réalisation des équipements nécessaires se fera avec la participation des constructeurs, déterminée selon les textes en vigueur.

L'intégration paysagère de l'aménagement de la zone et de ces constructions est privilégiée et détaillée dans l'OAP.

Dans le cas d'une opération d'aménagement d'ensemble ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments, dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles du présent règlement s'appliquent à chacun des terrains issus de la division et non pas à l'ensemble du projet.

Une partie de la zone est exposée au bruit consécutif au trafic des voies bruyantes repérées sur le plan des infrastructures de transport terrestre classées bruyantes.

Une partie de la zone est concernée par l'aléa moyen de retrait-gonflement des argiles. Il convient de prendre en compte cet aléa, et de se référer aux annexes du PLU.

Conformément aux dispositions en vigueur depuis le 01/10/2020 dans les zones d'aléa moyen de ce risque :

- le vendeur d'un terrain nu constructible doit désormais faire réaliser une étude de sol, pour vérifier la présence du risque,
- le maître d'œuvre d'un projet doit à minima respecter des techniques spécifiques de construction pour assurer la pérennité des bâtiments, ou réaliser une étude géotechnique de conception spécifique au projet et en suivre les recommandations.

I - USAGE DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS (L.151-9)

Article I-1 : Destinations, sous-destinations, usages et affectations des sols interdits (R.151-30)

Sont interdits les changements de destination et les constructions et installations à destination :

- d'exploitation agricole et forestière,
- de bureaux non-liés à la direction ou à la gestion d'une activité présente sur le site,
- d'habitations, sauf cas visé à l'article I-2,
- de commerces (selon définition du SCoT en page 9),
- d'autres hébergements touristiques,
- de cinéma,
- de Centre de Congrès et d'expositions.

Aux abords des voies bruyantes, telles qu'elles sont repérées sur le plan des infrastructures de transport terrestre classées bruyantes, les constructions d'habitation ne respectant pas les normes d'isolement acoustique définies par la réglementation en vigueur.

Article I-2 : Destinations, sous-destinations, usages et affectations des sols soumises à des conditions particulières (R.151-33)

- Les activités économiques répertoriées dans la nomenclature des installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration sont autorisées, sous réserve de n'entraîner pour le voisinage aucune incommodité et aucune insalubrité dans leur fonctionnement.
- les constructions à usage d'habitation destinées aux personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance ou le gardiennage des établissements et services généraux de la zone dans la limite d'un logement d'une emprise au sol de 100 m² maximum par construction et s'ils sont compris dans le volume du bâtiment de l'activité,
- les dépôts s'ils sont liés et attenants à une activité autorisée dans la zone et s'ils ne sont pas situés entre la voie publique et les bâtiments,
- les affouillements et exhaussement de sol s'ils sont nécessaires à la réalisation des opérations de constructions et travaux d'aménagement,

II - CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE (L.151-17, 151-18, 151-21)

Article II-1 : Volumétrie et implantation des constructions (R.151-39)

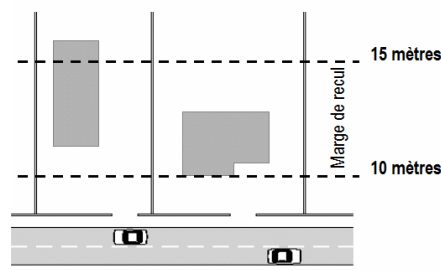
II-1-a- Hauteur des constructions (L.151-18)

- La hauteur maximale des constructions, mesurée à partir du sol naturel jusqu'au faitage ou au sommet de l'acrotère (ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus), est limitée à 9,00 mètres.
- Ces règles ne s'appliquent pas :
 - aux travaux d'aménagement ou d'extension effectués sur des constructions existantes dont la hauteur dépasse la limite fixée, lorsqu'ils n'ont pas pour effet d'augmenter la hauteur de l'existant,
 - aux installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

II-1-b- Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques (L.151-17)

- Les constructions doivent être implantées à au moins 3,00 mètres de l'alignement des voies.
- Cependant, le long de la RD 661, le côté des constructions situées le long de la voirie doit être implanté avec un recul compris entre 10,00 et 15,00 mètres par rapport à l'axe de la voie.

Exemple d'implantation possible :



- Lorsqu'une construction existante ne respecte pas la règle ci-dessus, les travaux d'aménagement ou d'extension dans le prolongement de l'existant sont autorisés, quelle que soit la distance par rapport à l'alignement de la voie, sous réserve de ne pas réduire cette distance.
- Les installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif doivent être implantées soit à l'alignement des voies, soit en retrait par rapport à celui-ci.

Ces règles s'appliquent également le long des voies privées qui sont affectées à la circulation publique ou susceptibles de l'être.

II-1-c- Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives (L.151-17)

Les constructions peuvent être implantées soit à au moins 4,00 mètres des limites séparatives, soit en limite(s) séparative(s), moyennant des mesures indispensables pour lutter contre les incendies (murs coupe-feu, accès périphériques des services incendie, etc...).
Un recul de 5,00 mètres est imposé en limite de zone A.

II-1-d- Implantation des constructions sur une même unité foncière

- Article non règlementé par le Plan Local d'Urbanisme.

II-1-e- Emprise au sol des constructions

Article non règlementé par le Plan Local d'Urbanisme.

Article II-2 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère (R.151-41 et R.151-42)

Dispositions générales :

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec la bonne économie de la construction, la tenue générale de l'agglomération et l'harmonie du paysage.

Toute architecture très différente de celle de la région ou portant atteinte par son aspect à l'environnement est interdite (exemple : mas provençal, chalet savoyard).

Afin de créer un effet vitrine paysagère, une zone sera conservée le long de la RD661 pour conserver les arbres d'alignement existant, les densifier par des plantations d'arbres et de massifs paysagers à intervalles réguliers de 8/10 mètres.

Les constructions doivent respecter les règles énoncées ci-après :

Forme

Le long de la RD 661 :

- Les façades principales des constructions doivent être orientées vers la RD 661.
- Les constructions doivent présenter des volumes simples de préférence composés de plusieurs blocs accolés afin de créer des ruptures de volumes.
- Les toitures terrasses ou à une pente peuvent être autorisées si elles accompagnent la forme architecturale de la construction et qu'elles s'intègrent dans l'environnement.
- En cas de réalisation d'acrotères, ceux-ci doivent couronner la totalité du bâtiment.
- Lorsqu'une construction existante située le long de la RD 661 ne respecte pas les règles ci-dessus, les travaux d'aménagement ou d'extension sont autorisés dans le respect des caractéristiques de l'existant.

Aspect des matériaux et couleurs

- Les tons des murs, de toute menuiserie et boiserie, doivent s'intégrer dans l'environnement.
- Toitures : Les couvertures en matériaux apparents brillants ou inadaptées au contexte local sont interdites. Cette règle ne s'applique pas aux panneaux solaires.
- Les matériaux ne présentant pas un aspect suffisant de finition (tels que parpaings, briques creuses, etc...) doivent être enduits.
- Les imitations de matériaux dessinés ou peints ou moulés, tels que fausses briques, faux moellons, faux bois, etc..., sont interdites.
- Les murs-pignons doivent être constitués de matériaux homogènes ou s'harmoniser avec les façades principales.

D'autres dispositions peuvent être autorisées si elles ne sont pas 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.

Clôtures

Sur le pourtour de la zone ; interface entre l'espace agricole et la zone d'activités :

- Créer des continuités plantées entre les alignements de la RD 661 et l'espace agricole en délimitant le secteur de l'OAP d'une haie multi strate d'essences locales pour créer une frange paysagère de 3 à 5 mètres de large minimum. Une haie sera positionnée en lieu et place du mur maçonné qui borde la limite de la zone 1AUY et la zone agricole.

Entre les sites d'activités :

- Les clôtures doivent être constituées de grillages en panneaux grillagés de couleur verte d'une hauteur maximum de 2,00 mètres doublées d'une haie multi strate d'essences locales de 3 mètres de large d'un minimum.
- Les murs pleins sont autorisés uniquement pour recevoir les éléments techniques (coffret EDF, boîte aux lettres...) sur une longueur de 2,00 mètres maximum
- Les clôtures d'aspect béton préfabriqué sont interdites.
- Les éléments dits décoratifs, notamment en béton moulé, sont interdits.
- Les matériaux ne présentant pas un aspect suffisant de finition (tels que parpaings, briques creuses, etc...) doivent être enduits.
- Lorsqu'une clôture existante ne respecte pas les règles ci-dessus, les travaux de réfection ou de prolongement sur une même propriété sont autorisés dans le respect des caractéristiques de l'existant.

Installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

- Les installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif telles que château d'eau, transformateur, etc. ne doivent pas avoir un effet d'opposition avec le site dans lequel ils s'insèrent. Leur examen doit s'effectuer dès le stade de leur localisation et porter également sur leur aspect architectural (volume, nature et tons de matériaux utilisés).

Article II-3 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions (R.151-43)

II-3-a- Part minimale de surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables (L.151-22)

- Article non règlementé par le Plan Local d'Urbanisme.

II-3-b- Aménagement paysager

- 10% au minimum de la superficie des terrains doivent être aménagés en espaces verts plantés d'arbres et d'arbustes d'essence locale.
- En aucun cas, les surfaces affectées au stationnement ne peuvent être comptées comme espace vert sauf si ces stationnements sont enherbés de type « evergreen ». Les aires de stationnement et d'accueil doivent être paysagées à raison d'au minimum un arbre de haute tige pour trois places de stationnement.

- Un écran végétal à base d'essences champêtres locales doit être constitué autour de tout dépôt à l'air libre afin d'assurer sa dissimulation visuelle.
- Les constructions d'activités doivent être accompagnées d'un aménagement végétal à base d'essences locales mélangées contribuant à leur bonne insertion dans le tissu urbain.

Ces règles ne s'appliquent pas aux installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Article II-3 : Stationnement (R.151-44)

Les normes en matière de stationnement sont définies dans l'annexe « Normes de stationnement » du présent règlement.

Des espaces de stationnement pour les vélos devront être créés : Une aire de stationnement couverte pour chaque lot d'au minimum 5 vélos.

Des places de recharge de véhicules devront être prévues à raison d'au moins deux places par lot.

III - EQUIPEMENTS ET RESEAUX (L.151-38)

Article III-1 – Conditions de desserte des terrains par les voies (R.151-47, R.151-48)

Accès

- Les accès directs sur la RD661 sont interdits sauf impossibilité technique justifiée et sous réserve de l'autorisation du gestionnaire de la voie.
- La trame viaire douce devra être connectée au réseau intercommunal,
- Le chemin agricole devra être recréé sur les pourtours de la zone. Il sera bordé d'une haie multi strate d'essences locales pour créer une frange paysagère.

Voirie

- Toute construction ou occupation du sol doit être desservie par une voirie suffisante.

Article III-2 – Conditions de desserte des terrains par les réseaux (R.151-49)

III-2-a- Réseaux publics d'eau (L.151-39)

Eau potable

- Toute construction d'habitation ou tout établissement recevant du personnel ou du public doit être alimenté en eau potable.
- Toute alimentation en eau potable doit se faire par branchement au réseau public de distribution d'eau.

III-2-b- Réseaux publics d'assainissement et assainissement non collectif

Eaux usées

- L'assainissement de toute construction doit être réalisé conformément aux dispositions légales et réglementaires en vigueur.
- Lorsque le réseau public d'assainissement dessert le terrain, toute construction ou toute installation doit évacuer ses eaux usées domestiques dans celui-ci sauf en cas d'impossibilité technique.
- En l'absence de réseau public d'assainissement, le système d'assainissement individuel doit être conçu de manière à pouvoir être branché sur le réseau public après sa réalisation.

Eaux pluviales

- Les eaux pluviales (toiture, aires imperméabilisées, ...) doivent être récupérées et infiltrées sur le terrain d'assise de la construction.
- L'implantation des constructions ne doit pas compromettre le libre écoulement des eaux naturelles.

III-2-c- Réseaux publics d'énergie et électricité et infrastructures et réseaux de communications électroniques (L.151-40)

- Lorsqu'aucune contrainte ne s'y oppose, les lignes publiques et privées de téléphone, d'électricité, ainsi que les réseaux câblés, doivent être enterrés.
- Lorsqu'aucune contrainte technique ne s'y oppose, les branchements et dessertes internes au terrain doivent être enterrés.

Exceptions :

- Ces règles ne s'appliquent pas aux constructions et installations qui ne nécessitent pas de desserte par les réseaux et notamment aux installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.