

ZONE 1AUc

— C A R A C T E R E D E Z O N E —

Identification de la zone

La zone 1AUc se situe autour du carrefour de la Laurière (R.D.21/C.R n°12), en rive Est de l'autoroute A10 à proximité de la zone sportive et de loisir du même nom. C'est une zone naturelle non équipée destinée à l'urbanisation dans le cadre du P.L.U.

Une autre zone, zone 1AUca se situe contre le carrefour des Bergeons, entre la R.D. 21 et le C.R n°33, à l'ouest de l'autoroute A10. C'est une zone naturelle destinée à l'urbanisation dans le cadre du P.L.U.

Il convient donc d'y éviter les occupations et utilisations du sol qui pourraient compromettre l'urbanisation. Les activités de culture du sol et de jardinage y sont maintenues sous réserve de certaines restrictions, jusqu'à la mise en œuvre de l'urbanisation.

Risques naturels potentiels

Certains terrains et constructions se localisent sur des sols ou sous-sols argileux imperméables où un risque d'instabilité est possible. Il est donc recommandé de procéder à une analyse des sols et sous-sols avant tout projet de construction ou d'extension de bâtiments existants .

Destination de la zone

La zone 1AUc est destinée à accueillir à court ou moyen terme les activités économiques à dominante artisanale et de P.M.E/P.M.I. La partie située au nord de la R.D.21 est plus particulièrement réservée à des activités de services (aux entreprises ou aux particuliers).

Disposant d'une capacité suffisante en matière de voirie et de réseaux en périphérie, cette zone peut être urbanisée :

Soit à l'occasion de la réalisation d'opération d'aménagement d'ensemble,

Soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes au secteur prévus par le P.A.D.D. et le présent règlement.

La zone 1AUca est destinée à accueillir les activités artisanales. Disposant d'une capacité suffisante en matière de voirie et de réseaux en périphérie, cette zone peut être urbanisée à l'occasion de la réalisation d'opération d'aménagement d'ensemble.

Objectifs et justifications des règles

Les règles édictées - alignement, hauteur, densité, traitement paysager - ont pour objectifs :

- ⇒ d'éviter toutes occupations ou utilisations du sol incompatibles avec la vocation future de la zone,
- ⇒ de renforcer les structures économiques locales, selon une dominante artisanale et de services, et à destination d'activités ne nécessitant pas d'emprise importante . Cette zone ne peut être urbanisée qu'à l'occasion de la réalisation d'opérations d'ensemble aboutissant à un aménagement cohérent de la zone et prenant en compte la nature des terrains où un risque d'instabilité est possible.

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

ARTICLE 1AUc 1 TYPE D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL INTERDITS

- ♦ les bâtiments d'exploitation agricole et d'élevage;
- ♦ Les bâtiments à usage d'habitation sauf ceux visés à l'article 1 AUc2
- ♦ les carrières et autres extractions de matériaux ;
- ♦ Les décharges d'ordures.
- ♦ en bordure de la R.D.21 , les aires de stockage ou de dépôt.
- ♦ Les terrains aménagés, permanents ou saisonniers, pour l'accueil des campeurs et des caravanes, et les aires naturelles de camping.

ARTICLE 1AUC 2 TYPE D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

1AUc 2.1 Rappel :

- ♦ L'édification des clôtures est soumise à déclaration.
- ♦ Les installations et travaux divers qui peuvent être admis dans la zone sont soumis à l'autorisation préalable prévue aux articles R.442-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.
- ♦ A l'intérieur des zones de nuisances sonores figurées au plan, les constructions à usage d'habitation sont soumises aux normes d'isolement acoustique contre les bruits de l'espace extérieur prévues par la Loi du 31 Décembre 1992 relative à la lutte contre le bruit.
- ♦ Les plantations et traitements paysagers prévues au plan de zonage doivent être réalisées.

1AUc 2.2 Sont admis les projets d'occupation et d'utilisation du sols suivants à condition qu'ils soient réalisés dans le cadre d'opérations compatibles avec un aménagement cohérent de l'ensemble de la zone et d'une bonne intégration dans l'environnement paysager de la zone :

AUca

- ♦ les activités artisanales.

AUc

- ♦ Les activités industrielles. Ces opérations peuvent être effectuées à condition que:
 - ✓ Elles ne compromettent ou ne rendent plus onéreux, par leur situation ou leur configuration, l'aménagement du reste de la zone dominante d'activités tertiaires ou de services aux entreprises et aux particuliers ;
 - ✓ Elles ne nécessitent pas des aires ou des espaces de dégagement importants ;
 - ✓ Les réseaux soient étudiés en tenant compte de la desserte totale de la zone d'urbanisation future.

AUc et AUca

- ♦ Les bâtiments à usage d'habitation et leurs annexes, destinés au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la surveillance ou le gardiennage des établissements ou des services généraux ; ceux-ci devront être impérativement réalisés dans la même volumétrie que les bâtiments d'activités ;

- ♦ Les constructions et installations à usage d'équipement et les équipements publics ou d'intérêt collectif à la condition qu'ils soient nécessaires au bon fonctionnement de la zone. Parmi celles-ci, les infrastructures ferroviaires et leurs constructions annexes qui sont exonérées de ces conditions particulières.
- ♦ Les affouillements et exhaussements du sol s'ils sont en rapport direct avec les travaux de voirie, de construction, de fouilles archéologiques ou avec l'aménagement paysager des terrains et des espaces libres et ceux imposés par la réalisation des aménagements nécessaires au fonctionnement du service public ferroviaire.
- ♦ Les aires de stationnement ouvertes au public compatibles avec la vocation de la zone.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE 1AUc 3 ACCES ET VOIRIE

1AUc 3-1 Accès

a- Dispositions générales

- ♦ Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie publique ou privée et par un accès ouvert à la circulation automobile.
- ♦ Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle des voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.
- ♦ Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Notamment le raccordement de la parcelle à la voirie externe doit comporter au moins une plate-forme visible de la chaussée, de dimensions permettant la sortie et l'entrée de tout véhicule dans des conditions maximales de sécurité.

b- Dispositions particulières

- ♦ Les terrains doivent comporter une aire d'évolution intérieure suffisante pour ne présenter qu'un seul accès automobile à la voie.
- ♦ **Pour la zone 1AUca, l'accès s'effectuera par le chemin rural n°33.**

1AUc 3-2 Voirie

- ♦ Les voies ouvertes à la circulation générale doivent présenter des caractéristiques correspondant au trafic qu'elles sont appelées à supporter.
- ♦ **Voies nouvelles, excepté pour la zone 1AUca :**
 - ✓ Les voies nouvelles destinées à la circulation automobile doivent présenter une emprise d'au moins 12 mètres avec une chaussée de 6 mètres minimum. Elles doivent intégrer des espaces de stationnement.
 - ✓ Dans les courbes, il peut être imposé une surlargeur.
 - ✓ Les voies nouvelles de desserte en impasse ne doivent pas avoir une longueur supérieure à 150 mètres et doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon à permettre aux véhicules privés et ceux des services publics (lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères) de faire demi-tour aisément, et être conçues de manière à désenclaver éventuellement les parcelles arrières.

ARTICLE 1AUc 4 DESSERTE PAR LES RESEAUX

1AUc 4.1 Eau

- ♦ Tout bâtiment ou installation qui le requiert doit être obligatoirement raccordé à un réseau public de distribution d'eau potable.

1AUc 4.2 Assainissement - Eaux usées

- ♦ Tout bâtiment ou installation qui le requiert devra être raccordée au réseau public d'eaux usées, en respectant ses caractéristiques.

En cas d'absence de réseau, la réalisation d'équipement d'assainissement autonome devra s'effectuer conformément aux dispositions édictées dans le zonage d'assainissement de la commune et faire l'objet, au préalable, d'une étude complémentaire à la réalisation de l'équipement

♦ L'évacuation, l'épuration et le rejet des eaux résiduaires industrielles, doivent être assurés conformément à la réglementation en vigueur. Notamment, tout projet nécessitant une évacuation d'effluents, polluants ou non, doit faire l'objet d'une autorisation préalable, conformément à la réglementation en vigueur.

1AUc 4-3 Assainissement - Eaux pluviales

- ♦ L'aménageur ou le constructeur doit réaliser les aménagements permettant de limiter l'imperméabilisation des sols et d'assurer en quantité et en qualité la maîtrise de l'écoulement des eaux pluviales, conformément à la réglementation en vigueur.
- ♦ Tout rejet au réseau public (fossé, busage, canalisation) autre que celui des eaux de pluie est soumis à autorisation et doit être subordonné à un pré-traitement approprié conformément à la réglementation en vigueur.

1AUc 4-4 Électricité, téléphone

- ♦ Les branchements et les canalisations (électriques, téléphoniques et télédistribution) sur domaines public et privé doivent être établis en souterrain.
- ♦ Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les lignes aériennes nécessaires à l'alimentation électrique des rames de transport ferroviaire.

ARTICLE 1AUc 5 CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

- ♦ Non réglementées

ARTICLE 1AUc 6 IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

1AUc 6.1 Disposition générale

- ♦ Le recul minimum des bâtiments est fixé comme suit :
 - ✓ par rapport à l'axe des autoroutes et voies express (A.10) : 100 mètres.
 - ✓ par rapport à l'alignement des routes départementales : 10 m , à l'exception de la zone 1AUca où le recul minimum est de 7 mètres par rapport à l'alignement de la route départementale 21.
 - ✓ par rapport à l'alignement des voies communales : Le retrait des constructions par rapport à l'alignement de voirie ne peut être inférieur à 5 mètres.
 - ✓ par rapport à la limite des emprises ferroviaires des lignes à grande vitesse, les constructions nouvelles doivent être implantées à une distance minimale de 50 mètres pour les constructions à usages d'habitations et 25 mètres pour les autres constructions.

1AUc 6.2 Exceptions

- ♦ Peuvent être admis sans distance minimale de recul, les ouvrages ou constructions techniques liés aux divers réseaux. Il ne doit cependant s'ensuivre aucune gêne pour la visibilité des accès à la voirie.

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

1AUC 7.1 Dispositions générales

- ♦ Sauf indications particulières portées sur les documents graphiques, les bâtiments doivent être implantés à une distance minimale de 5 mètres par rapport aux limites séparatives ;
- ♦ Cette distance peut être inférieure en cas d'implantations d'équipements publics liés aux divers réseaux.

1AUC 7.2 Exceptions

- ♦ Toutefois, les bâtiments peuvent être implantés en limites séparatives :
 - ✓ lorsqu'ils ne sont pas à usage d'activités,
 - ✓ ou après mise en oeuvre de mesures particulières de sécurité contre l'incendie .
 - ✓ pour la zone 1AUca uniquement : implantation des bâtiments à une distance minimale de 3 mètres.

ARTICLE 1AUc 8 IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

- ♦ Les bâtiments non contiguës sur une même propriété doivent être implantées de manière à respecter une marge d'isolement au moins égale à la demi-hauteur du bâtiment le plus haut (au faitage), avec un minimum de 4 mètres.
- ♦ L'implantation des ouvrages et constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics est libre.

ARTICLE 1AUc 9 EMPRISE AU SOL

- ♦ L'emprise au sol des bâtiments ne peut excéder 70% de la superficie de la parcelle.
- ♦ Il n'est cependant pas fixé d'emprise au sol maximale pour les équipements publics, ni aux ouvrages et constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

ARTICLE 1AUc 10 HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

1AUc 10-1 Définition de la hauteur

- ♦ La hauteur d'une construction est mesurée dans l'axe de la façade principale depuis le faitage ou l'égout du toit jusqu'au sol de la voirie ou au sol naturel avant travaux.
- ♦ L'altitude de référence du terrain est : le terrain naturel, dans l'emprise du projet, tel qu'il existe avant tous les travaux de nature à surélever ou à l'abaisser artificiellement au regard de la topographie des parcelles avoisinantes.

1AUc 10.2 Hauteur absolue

- ♦ La hauteur absolue des bâtiments ne doit pas excéder :
→ 12 m au faîtage pour les bâtiments d'activités et les constructions et installations à usage d'équipement autorisés dans la zone.
- ♦ Pour Les constructions annexes non accolées au bâtiment principal : Elles ne doivent pas excéder : ⇒ 6 mètres au faîtage.

1AUc 10.3 Exceptions

- ♦ Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux installations techniques de grande hauteur (antennes, pylônes, châteaux d'eau, silos, etc.).
- ♦ Le dépassement de la hauteur au faîtage peut être exceptionnellement autorisé en cas de contraintes techniques justifiées liées à la nature de la construction (respect des pentes de toit). Dans ce cas, la hauteur supplémentaire ne peut excéder +2 mètres.

♦ pour la zone 1AUca uniquement : la hauteur maximale autorisée de tous les bâtiments est de 8m au faîtage.

ARTICLE 1AUc 11 ASPECT EXTERIEUR

1AUc 11.1 Dispositions générales

- ♦ Toutes les façades d'un bâtiment neuf seront traitées avec la même qualité et le même soin.
- ♦ L'autorisation de construire peut être refusé si la construction par sa situation, son volume ou son aspect, est de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants ou la conservation des perspectives.

1AUc 11.2 Volumes et terrassements

- ♦ Les bâtiments nouveaux doivent présenter une simplicité de volumes s'intégrant dans l'environnement et être adaptés au relief du terrain.
- ♦ Les buttes artificielles dissimulant le soubassement des constructions sont proscrites. Les mouvements de terre éventuellement nécessaires, en raison de la configuration du sol ou du parti d'aménagement, doivent rester conformes au caractère de l'environnement local, sans jamais excéder 7% de pente.
- ♦ Les réservoirs de combustibles à usage domestique (gaz liquéfié ou autre combustible liquide) doivent être enterrés.
- ♦ Le niveau de rez-de-chaussée du bâtiment ne peut excéder une hauteur de : 1 mètres par rapport au point le plus défavorable du terrain naturel du côté de la voie.

1AUc 11.3 Échelle architecturale - Expression des façades

- ♦ Les constructions nouvelles doivent présenter une unité et une qualité des matériaux utilisés.
- ♦ Les matériaux apparents doivent être choisis de telle sorte que leur mise en oeuvre permette de leur conserver, de façon permanente, un aspect satisfaisant.
- ♦ L'utilisation de couleurs doit servir à animer les façades et alléger les volumes. L'autorisation de construire devra être accompagnée du nuancier utilisé.
- ♦ La couleur blanc pur est interdite.

1 AUc 11.4 Parties supérieures des constructions - toitures - terrasses

Forme et pentes

- ♦ il n'est pas fixé de pentes minimales de toiture.
- ♦ En cas de toiture en terrasse, il peut être imposé qu'un acrotère ou une autre disposition constructive permette de donner à l'ouvrage un aspect satisfaisant.
- ♦ *Pour la zone 1AUca uniquement, les toitures terrasses devront comporter un acrotère.*

Couvertures

- ♦ La couverture des bâtiments doit respecter l'aspect dominant des couvertures existant dans l'environnement.
- ♦ En cas d'emploi de tôles métalliques, celles-ci doivent être traitées afin de masquer leur aspect brillant. La couleur ardoise sera privilégiée.

Ouvertures

- ♦ Les ouvertures doivent être en harmonie avec l'aspect général de la toiture et des façades.

1AUc 11.5 Clôtures

- ♦ *Les clôtures si elles sont nécessaires ne doivent pas utiliser plus de 3 teintes et rester en harmonie avec celles de la construction principale.*
- ♦ *Les clôtures devront présenter une simplicité d'aspect respectant l'environnement et le bâti. Elles peuvent être constituées par :*

✓ par un grillage sur support métallique, doublé (ou non) d'une haie.

- ♦ La hauteur maximale des clôtures ne doit pas excéder 2 mètres. Pour des raisons techniques justifiées et pour les équipements publics ou d'intérêt général ou collectif cette hauteur peut être exceptionnellement dépassée.

11.6 Constructions annexes

- ♦ Pour être autorisées les bâtiments annexes doivent être construits dans un souci de qualité de mise en oeuvre et de tenue dans le temps, et en rapport avec le bâtiment dont elles dépendent.
- ♦ Certaines constructions préfabriquées peuvent être interdites si, par leur forme ou leur aspect elles ne sont pas en rapport avec l'architecture locale et l'ensemble du caractère de la zone.

ARTICLE 1AUc 12 STATIONNEMENT

- ♦ Le stationnement doit être assuré hors des voies publiques et répondre :
 - ✓ à la destination, à l'importance et à la localisation du projet
 - ✓ aux conditions de stationnement et de circulation du voisinage.
- ♦ Il est en outre exigé une surface de manœuvre adaptée aux poids lourds dans les parcelles privées.

ARTICLE 1AUc 13 ESPACES LIBRES - PLANTATIONS– ESPACES BOISES CLASSES

- ♦ Les surfaces libres de toute construction ainsi que les délaissés des aires de stationnement doivent être plantés.
- ♦ Tout terrain recevant une construction doit être planté. Les nouvelles plantations doivent être de préférence d'essences locales variées.
- ♦ Les reculs par rapport à l'alignement doivent être traités en espaces verts pour au moins 70% de leur surfaces .
- ♦ Les aires de stationnement doivent être plantées pour au moins un arbre de haute tige par 100 m².
- ♦ Les aires de stockage ou de dépôt doivent être masquées par une haie bocagère d'essences locales variées. Elles sont interdites en façade de la R.D.21.
- ♦ D'une façon générale, les essences à feuillage caduc ou marescent seront privilégiées.
- ♦ *Pour la zone 1AUca, sera imposée une plantation d'arbres de haute tige le long de la RD 21, avec un espacement de 16 m. Le long du chemin rural n°33, au droit des façades des bâtiments, sera réalisée une plantation d'arbustes.*

1AUc 13.2 Espaces boisés classés

- ♦ A l'intérieur des espaces boisés classés figurant au plan, les défrichements sont interdits et les coupes et abattages d'arbres soumis à autorisation, excepté dans les cas prévus aux articles L.130-1 et R.130-1 du Code de l'Urbanisme.
- ♦ Il est rappelé que des plantations doivent être réalisées dans les espaces prévus à cet effet aux plans de zonage.

SECTION III - POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 1AUc 14 POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

- ♦ Le C.O.S (Coefficient d'Occupation du Sol) ne dépassera pas: 1
- ♦ Ces dispositions ne s'appliquent pas aux bâtiments et ouvrages techniques nécessaires au bon fonctionnement des services publics ferroviaires.