

ZONE 1AUx

Caractéristiques de la zone 1AUX

La zone 1AUx est suffisamment équipée, ouverte à l'urbanisation et destinée à accueillir des activités de type commercial, artisanal, ou de services.

Elle concerne l'extension de la zone de Soleilhavoup.

Rappels :

1. L'édification des clôtures est soumise à déclaration.
2. Selon l'arrêté préfectoral n°2010-15 du 1er septembre 2010 définissant les zones de présomption de prescription archéologique, sur la totalité du territoire communal, toute occupation ou utilisation du sol nécessitant une autorisation ou une déclaration préalable doit être transmise au Préfet de Région pour instruction et prescription éventuelle, si le projet affecte le sol.
3. Conformément aux dispositions de la Loi n°92.1444 du 31 décembre 1992 relative à la lutte contre le bruit et aux décrets pris pour son application, les bâtiments à construire dans les secteurs affectés par le bruit doivent présenter un isolement acoustique contre les bruits extérieurs.
4. Tout travaux sur un élément du patrimoine identifié au titre de l'article L 123.1.5.7^{ème} est soumis à déclaration préalable.

ARTICLE 1AUX1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

- les constructions à usage d'habitation autres que celles visées à l'article 2,
- les constructions industrielles
- le stationnement isolé et les garages collectifs de caravanes,
- le caravaning, le camping,
- les habitations légères de loisirs et les parcs résidentiels de loisirs,
- l'ouverture et l'exploitation de carrières et de gravières,
- les parcs d'attractions,
- les piscines

ARTICLE 1AUX 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Le permis de démolir est institué sur l'ensemble de la zone.

Les constructions et installations sont autorisées à condition :

- qu'elles soient desservies par les équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement, au fur et à mesure de leur réalisation.
- ou qu'elles fassent partie d'une opération d'aménagement d'ensemble.

Dans les deux cas, elles doivent être compatibles avec les orientations d'aménagement.

En outre, les locaux d'habitation sont admis à condition qu'ils soient strictement indispensables au logement des personnes nécessaires pour la direction, la surveillance et le gardiennage des activités admises dans la zone, et à condition que ces logements soient intégrés aux locaux d'activités

ARTICLE 1AUX 3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS ET D'ACCES AUX VOIES

Pour être constructible, une unité foncière doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fond voisin ou éventuellement par application de l'article 682 du Code Civil.

Les constructions et installations devront, à leur achèvement, être desservies par une voie publique ou privée dans des conditions satisfaisantes, notamment en ce qui concerne la commodité des circulations de la zone et des moyens d'approche permettant notamment une lutte efficace contre l'incendie. L'entrée et la sortie des véhicules lourds ne devront pas entraîner de manœuvres sur les voies publiques.

Les voies privées intérieures à créer devront avoir au minimum 3,50 m de chaussée.
Leurs dimensions, formes et caractéristiques devront être adaptées aux usages qu'elles supportent.

La trame des voies doit être compatible avec les schémas de principes figurant dans les orientations d'aménagement.

L'ouverture d'une voie pourra être refusée lorsque son raccordement à la voie existante peut constituer un danger pour la circulation (exemple : voie débouchant à moins de 25 m d'un carrefour).

La délivrance de la permission de voirie nécessaire à la création de l'accès est subordonnée à l'existence de conditions de visibilité suffisantes pour assurer la sécurité des usagers et des riverains (distance de visibilité minimale de part et d'autre de l'ordre de 120 à 150 m).

Si tel est le cas, la desserte en voirie nécessaire à la constructibilité éventuelle du terrain devra être assurée par une autre voie, soit existante, soit à créer par le(s) propriétaire(s) privé(s) intéressé(s) ou par la commune, si celle-ci se substitue à ce(s) dernier(s).

ARTICLE 1AUX 4 – CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RESEAUX ET CONDITIONS D'ASSAINISSEMENT

1. Eau

Toute construction ou installation nouvelle qui, de par sa destination, nécessite l'utilisation d'eau potable, doit être desservie par un réseau public de distribution d'eau potable sous pression, de caractéristiques suffisantes.

La défense incendie doit être assurée depuis le réseau public lorsqu'il possède des caractéristiques techniques suffisantes. Lorsque le réseau public est insuffisant, par un dispositif privé agréé par les

services de secours incendie (réserve incendie artificielle ou naturelle aménagée) sous réserve de répondre à certaines conditions réglementaires.

2. Assainissement

a) Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau public d'assainissement.

Les effluents de nature non domestique, avec ou sans traitement, doivent faire l'objet d'une autorisation de rejet dans les installations de collecte et de traitement. Ils ne peuvent pas être admis dans le réseau collectif.

Les effluents de nature non domestique doivent faire l'objet d'un pré-traitement (neutralisation, détoxification, stérilisation, ...) avant raccordement sur le réseau public d'assainissement. Les dispositifs à adopter seront conformes soit au règlement sanitaire départemental, soit à la réglementation concernant les installations classées.

Dans les secteurs où un dispositif d'assainissement non collectif est prescrit, et notamment pour la filière filtre à sable drainé, la délivrance de la permission de voirie nécessaire au rejet des effluents épurés dans les fossés des Routes Départementales est subordonnée à l'existence d'un véritable milieu hydraulique superficiel. Si tel n'est pas le cas, une autre filière devra être recherchée.

L'évacuation dans les fossés des eaux et matières usées est interdite, sauf si elles sont traitées conformément à la législation en vigueur.

b) Eaux pluviales

Les eaux pluviales seront résorbées prioritairement sur la parcelle par un dispositif approprié.

Les débits de fuite dans le réseau collectif devront être équivalents à ceux observés avant l'aménagement du site. Les constructions ou installations nouvelles seront autorisées sous réserve que le constructeur réalise à sa charge ces aménagements.

Le rejet d'eaux autres que pluviales dans le réseau public devra faire l'objet d'une autorisation par la collectivité à laquelle appartiennent les ouvrages qui pourra exiger des prétraitements.

Le mode de gestion des eaux pluviales devra favoriser les techniques alternatives ou compensatoires dès la conception du projet.

Les constructions nouvelles devront prévoir un dispositif de récupération de tout ou partie des eaux pluviales (citerne, etc...).

3. Electricité - Téléphone - Radiodiffusion - Télévision - Communications numériques

Dans la mesure du possible, les branchements et raccordements devront être enterrés ou encastrés.

ARTICLE 1AUX 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Toute construction nécessitant l'installation d'un dispositif d'assainissement autonome doit être implantée sur une unité foncière dont la superficie sera suffisante pour permettre l'installation du dispositif d'assainissement le plus adapté à la nature du sol et à la configuration du terrain.

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

Les constructions doivent respecter une marge de recul de 10 m au moins de l'axe des voies existantes ou futures.

ARTICLE 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Toute construction ou installation nouvelle doit être implantée :

- soit en limite séparative avec mur coupe-feu,
- soit à une distance des limites séparatives au moins égale à la moitié de sa hauteur et jamais être inférieure à 5 m.

ARTICLE 1AUX 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME UNITE FONCIERE

Non réglementé.

ARTICLE 1AUX 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol des constructions est limitée à 60 % du terrain.

Cette règle est applicable à chaque lot ou division de propriété, à l'intérieur d'un lotissement ou d'une opération groupée (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).

Dans le cas d'une construction existante à la date d'approbation du PLU, l'emprise au sol pourra être dépassée pour permettre son extension mesurée ou l'adjonction d'un bâtiment annexe. Si cette construction existante est équipée d'un dispositif d'assainissement individuel, le pétitionnaire devra s'assurer que la surface libre résiduelle permet le fonctionnement de son dispositif d'assainissement individuel en conformité avec la réglementation en vigueur.

ARTICLE 1AUX 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

1. Conditions de mesure

La hauteur d'une construction est mesurée à partir du sol existant jusqu'au sommet du bâtiment (acrotère ou faîtage), ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclues.

Sur terrain plat, elle est mesurée le long de chaque façade de la construction.

Dans le cas où l'unité foncière est délimitée par deux ou plusieurs voies situées à des niveaux différents, la hauteur maximale autorisée doit être prise sur le côté où la voirie a l'altitude la plus élevée.

Lorsque le terrain naturel est en pente, la hauteur est mesurée à la partie médiane de la façade du bâtiment le long de laquelle la pente est la plus accentuée.

2. Hauteur absolue

La hauteur ne devra pas excéder 12 m.

Toutefois, pour des besoins liés au fonctionnement ainsi que pour les installations accessoires telles que cheminées, trémies, silos, ..., des hauteurs supérieures pourront être autorisées.

ARTICLE 1AUx 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

A - Dispositions générales – rappels :

Les constructions ne doivent pas, par leur situation, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, être 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.

De même, l'autorisation de bâtir peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si, par leur situation, la forme ou la dimension des parcelles, l'opération est 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.

B - Adaptation au terrain naturel

La disposition de la construction et son implantation doivent tenir compte de la topographie originelle du terrain et s'y adapter. Les remblais/déblais sont réduits au minimum. Les enrochements sont interdits. La création de petites terrasses en maçonnerie de pierres locales pourra être acceptée.

Recommandations :

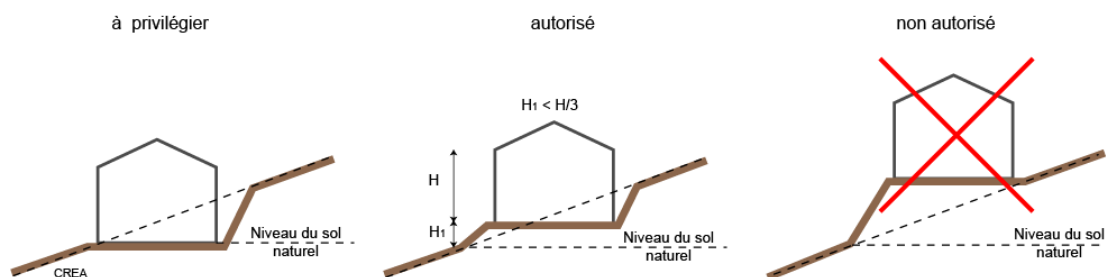
L'implantation des bâtiments tiendra compte des lignes de force du paysage telles que :

- les voies d'accès,
- les sens d'implantation des bâtiments existants à proximité,
- les courbes de niveaux du terrain naturel,
- les alignements et massifs végétaux existants,
- les vues et perspectives paysagères, depuis le site et vers le site d'implantation.

L'implantation du projet recherchera le meilleur compromis entre :

- l'alignement du faîtage sur les voies d'accès
- l'alignement du faîtage avec celui des bâtiments existants à proximité
- l'alignement du faîtage avec les courbes de niveaux du terrain naturel (sauf pour les petits volumes)
- la prise en compte des alignements d'arbres et massifs végétaux existants

L'implantation à privilégier positionnera le talus en arrière du bâtiment, avec le niveau 0 de la construction correspondant au terrain naturel existant.



Le terrassement en déblai-remblai pourra être autorisé sur des terrains de faible pente, à condition que la hauteur du remblai soit limitée à 1/3 de la hauteur de la façade du bâtiment à l'égout.

Afin de minimiser leur impact visuel, les talus seront aménagés, selon les cas, de l'une ou l'autre des manières suivantes :

- création de terrasses successives, plantées ou soutenues, afin de réduire leur hauteur,
- adoucissement des pentes et habillage par une végétation rampante,
- plantations de végétaux sous forme de bosquets venant réduire l'impact du talus,
- stabilisation par des piquets bois ou enrochement de pierres naturelles locales ;
- stabilisation par mur de soutènement recouvert d'un enduit de teinte sombre, proche de la teinte des pierres ou habillé de pierres, dans les secteurs les plus sensibles.

C. Aspect général des constructions

Toutes les constructions devront présenter une simplicité de volume, une qualité d'aspect et de matériaux garantissant une harmonie d'ensemble et une bonne résistance au vieillissement.

Les matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit, tels que briques creuses, agglomérés, ne peuvent être laissés apparents sur les parements extérieurs des constructions et des clôtures.

D. Toitures

Les couvertures devront être de type terrasses ou à faible pente, et dissimulées par des bandeaux formant un acrotère horizontal.

La teinte des couvertures sera réalisée dans les tons gris ardoisé.

Toutefois, des dispositions différentes pourront être admises si la couverture présente une qualité visuelle et architecturale reconnue, avec notamment les mêmes aspects de structure, de matériaux et de couleurs que les façades principales du bâtiment.

E. Façades

Les façades perceptibles depuis les voies publiques, en particulier depuis la RD1120 et de l'A89, devront être soignées et traitées comme des vitrines de la zone d'activités.

Les matériaux employés seront :

- le béton peint dans les tons gris,
- la pierre apparente locale,
- le bois, laissé brut se grisant en vieillissant, ou de ton beige soutenu ou moyen dans la gamme des gris foncé ou ton foncé,
- le métal, soit laissé dans le ton naturel, soit laqué ou peint dans des tons gris foncés ou bruns foncés,
- le verre.

Les couleurs de teinte vive, ne pourront être utilisées que de façon secondaire ou pour des éléments ponctuels (auvents, signalisation, ...) dans une proportion n'excédant pas 10 % de la surface totale des façades.

F. Aires de dépôt et de stockage

Ces aires de dépôt et de stockage devront être disposées et aménagées de façon à être :

- soit intégrées à la volumétrie et à l'aspect du bâtiment principal,
- soit occultées par des enclos architecturés ou paysagers, en harmonie avec l'aspect général des constructions et le paysage alentour (murs peints, bardages bois, haies vives, ...).

G. Clôtures

Sont autorisés :

- les grillages d'une hauteur maximale de 2 m, de teinte vert foncé ou brun,
- les haies vives, ou le treillage métallique pris dans une haie vive.

H. Enseignes

Les enseignes devront exclusivement se rapporter à l'activité exercée sur le lot intéressé.

Seules seront autorisées les enseignes s'intégrant harmonieusement au volume et aux façades des bâtiments, sans débordement important en dehors du volume du bâtiment.

Les enseignes devront être apposées contre la façade de l'édifice sans dépasser la hauteur de l'égout du toit.

I – Eléments techniques

Les panneaux solaires doivent être positionnés dans le plan de la toiture, en bas de pente. Les matériaux et leurs structures doivent présenter un aspect mat et non réfléchissant. Ils doivent être intégrés à l'architecture du bâtiment, dès sa conception dans le cas de bâtiments neufs.

ARTICLE 1AUX 12 – STATIONNEMENT DES VEHICULES

1. Les aires de stationnement doivent être suffisantes pour répondre aux besoins des constructions et installations, et être réalisées en dehors des voies publiques.

Il devra être prévu au minimum :

- activités commerciales de détail : 1 place de stationnement pour 30 m² de surface de vente,
- activités commerciales de gros ou demi-gros : une place de stationnement pour 60 m² de surface de plancher,
- activités artisanales : une place de stationnement pour 80 m² de surface de plancher,
- activités industrielles ou de transport logistique : une place de stationnement pour 100 m² de surface de plancher.

Les règles applicables aux établissements et constructions, non mentionnées ci-dessus, sont celles auxquelles ils sont le plus directement assimilables.

Le garage des 2 roues doit aussi être assuré dans des conditions satisfaisantes.

2. Les aires de stationnement devront être plantées (haies, plantations arbustives) de façon à atténuer l'impact des parkings sur le paysage environnant.
3. Les aires de stationnement et de services devront être aménagées de façon à garantir l'évacuation des eaux pluviales en cohérence avec les réseaux de collecte publics prévus par l'aménageur.

ARTICLE 1AUX 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS A REALISER

Les espaces libres traités en espaces verts devront représenter au moins 15 % de la superficie des terrains (les aires de stationnement ne sont pas comptées dans les surfaces d'espaces verts).

Les plantations existantes devront être maintenues au maximum, en particulier celles existant en bordure des ruisseaux et en limite des zones d'habitat. Seules, seront autorisées les coupes strictement nécessaires à l'aménagement de la parcelle, notamment des accès.

Les arbres abattus devront être remplacés par des plantations en nombre équivalent.

Seules les essences d'arbres feuillues indigènes seront autorisées sur les parcelles privées (conformément à la palette végétale).

Sur l'ensemble de la zone, les surfaces non construites et non minéralisées seront conservées en herbe et régulièrement entretenues.

Lors des éventuels terrassements nécessaires à l'implantation des activités, en dehors des plates formes bâties ou des surfaces de parking, les talus devront adopter un profil doux avec intégration paysagère. Ces talus devront être enherbés et paysagers en répondant aux mêmes règles que l'ensemble des espaces verts.

ARTICLE 1AUx 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation des sols