

ZONE 1AUC

CARACTERE DE LA ZONE 1AUC

Cette zone est insuffisamment équipée a été créée pour accueillir le pôle d'activités économique.. Sa constructibilité est subordonnée à la réalisation des travaux de viabilité à l'intérieur de la zone (voirie, eau potable, éclairage, électricité, assainissement et défense incendie).

Cette zone devra être aménagée en compatibilité avec les principes du schéma d'organisation figurant dans les orientations d'aménagement du PLU.

L'ensemble des occupations et utilisations des sols sera soumis aux dispositions réglementaires du plan de prévention des risques naturels prévisibles «Mouvements de terrain liés au phénomène retrait-gonflement des sols argileux » en annexe du dossier de PLU.

ARTICLE 1AUC 1- TYPE D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS INTERDITS

Les constructions à destination d'habitat, industrielle, agricole et d'entrepôt.

ARTICLE 1AUC 2- TYPE D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS SOUMISE A DES CONDITIONS PARTICULIERES

- 1- Les constructions nouvelles y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone.
- 2- Les constructions, ouvrages ou travaux à usage de commerce et activités de service et les bureaux seront admis dès lors que leur nature, leur importance ou leur aspect soient compatibles avec la sécurité, la salubrité, le caractère du voisinage. Ces établissements seront admis sous réserve que la gêne qu'ils apportent ou les mouvements de circulation qu'ils suscitent restent compatibles avec le milieu environnant.
- 3- Les constructions et aménagements du pôle d'activités de proximité devront être compatibles avec l'orientation d'aménagement.
- 4- Les installations classées quels que soient les régimes auxquels elles sont soumises à condition :
 - * qu'il s'agisse d'ouvrages nécessaires à la vie du quartier (pharmacies, boulangeries, laveries, drogueries et dépôts d'hydrocarbures liés à garages et stations-service, chaufferies, parcs de stationnements, etc...) ou des occupants des constructions autorisées (installations de climatisation...).
 - * qu'elles soient compatibles avec le caractère de la zone et des lieux avoisinants et qu'elles ne soient pas source de nuisances pour l'environnement immédiat.
- 5- Les équipements d'intérêt collectif et services publics.

ARTICLE 1AUC 3- ACCES ET VOIRIE

1-Accès

Pour être constructible, tout terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fond voisin.

Les caractéristiques de ces accès doivent être adaptées aux usages qu'ils supportent ou aux opérations qu'ils doivent desservir et notamment permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie (enlèvement des ordures ménagères...).

Les accès doivent également présenter toutes les garanties de sécurité pour les usagers des voies publiques ou pour celles des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être

appréciée compte-tenu notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Si les constructions projetées, publiques ou privées, sont destinées à recevoir du public, elles doivent comporter des accès réservés aux piétons indépendants des accès des véhicules. Ces accès pour piétons doivent être munis de dispositifs rendant ces constructions accessibles aux personnes à mobilité réduite.

2-Voie nouvelle

a- Généralités

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies nouvelles doivent :

- être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.
- respecter les prescriptions de l'EPCI en matière de voirie pour la collecte des déchets par le cahier des charges annexé au règlement.

b- Pour l'axe structurant Est-Ouest du village :

Une plate-forme de 12 mètres et une largeur de chaussée de 6 mètres. Elle sera plantée d'un alignement végétal.

Les voies majeures créant des liaisons entre les différents îlots devront être plantées d'un alignement végétal.

c- Pour les voies en impasse

La longueur des voies en impasse ne peut excéder 100 mètres sauf caractéristiques spécifiques et au vu d'un projet d'ensemble en compatibilité avec l'orientation d'aménagement.

Elles pourront avoir une plate-forme de 6 mètres pour les voies desservant moins de 6 habitations.

Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon que les véhicules lourds, notamment ceux assurant la lutte contre l'incendie, la collecte des ordures ménagères puissent faire demi-tour.

3-Pistes cyclables et cheminements piétonniers

La réalisation de pistes cyclables et cheminements piétonniers sera exigée en cohérence avec les orientations d'aménagement pour permettre :

- la création de liaisons nouvelles
- le prolongement de liaisons existantes
- la desserte des équipements collectifs.

ARTICLE 1AUC 4- DESSERTE PAR LES RESEAUX

1- Eau

Toute construction à usage d'habitation ou d'activité doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable. Cependant pour des besoins exclusivement non destinés à la consommation humaine (chasse d'eau, arrosage et nettoyage des sanitaires ...), un apport complémentaire est admis par pompage autonome (eau pluviale) pour la constitution de réserves spécifiquement affectées à cet usage.

2- Assainissement

Les réseaux d'eau d'eaux usées et d'eaux pluviales doivent être réalisées selon un système séparatif. Il est totalement interdit de mélanger les eaux usées et les eaux pluviales.

a-Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle ou réaménagée ou tout local pouvant servir de jour ou de nuit au travail, au repos ou à l'agrément, doit obligatoirement être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement.

b-Eaux pluviales

Toute construction doit retenir ses eaux de pluie ou être raccordée à un réseau de collecte conforme aux prescriptions techniques définies par le schéma d'assainissement pluvial.

3- Électricité- téléphone

Les terrains doivent être raccordés au réseau de distribution d'électricité. La réalisation en souterrain est obligatoire.

4- Collecte des déchets

Les occupations et utilisations du sol doivent prévoir les aménagements nécessaires à la collecte des déchets. Les équipements de la collecte seront à définir en fonction des directives de la communauté de communes de la Save-Touch.

ARTICLE 1AUC 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Néant

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

Pour les opérations d'aménagement d'ensemble, les règles de prospects s'appliquent à chaque lot ou construction.

1- Par rapport à la RN224

Les constructions devront être implantées à :

- × 40 mètres minimum de l'axe de la route nationale 224.

Dans le cas d'aménagement de bâtiments existants dont l'implantation n'est pas conforme aux prescriptions ci dessus, le point le plus avancé de la façade existante définira le recul minimum.

2- Par rapport aux voies nouvelles

Ne sont pas concernées les voies réservées aux seuls habitants ou utilisateurs et leurs visiteurs.

Les constructions en façade sur l'emprise publique devront être implantées :

- × soit à l'alignement de l'emprise publique
- × soit avec un recul de 3 mètres minimum et 5 mètres maximum par rapport à l'emprise des voies.

Toutefois, des implantations différentes de celles définies ci-dessus peuvent être admises :

- × Dans le cas des parcelles à l'angle de 2 voies : la construction devra au minimum respecter l'implantation par rapport à une voie.
- × Pour les bâtiments et installations techniques nécessaires à l'exploitation de réseaux (EDF, téléphonie...).

ARTICLE 1AUC 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Pour les opérations d'aménagement d'ensemble, les règles de prospects s'appliquent à chaque lot ou construction.

Toute nouvelle construction devra être implantée soit:

- en limite séparative
- à une distance égale à la moitié de sa hauteur sans jamais être inférieure à 3 mètres.

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

La distance horizontale entre deux bâtiments non contigus implantés sur la même unité foncière devra être au moins égale à la hauteur du bâtiment le plus élevé sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

ARTICLE 1AUC 9- EMPRISE AU SOL

Néant

ARTICLE 1AUC 10- HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

À l'exception des installations d'intérêt général ou, à moins d'impératifs techniques majeurs, la hauteur maximale des constructions ne pourra excéder 7 mètres à partir du terrain naturel jusqu'à la sablière.

ARTICLE 1AUC 11- ASPECT EXTERIEUR

1- Conditions générales

Les constructions peuvent être d'expression architecturale traditionnelle ou contemporaine mais ne peuvent porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains.

2- Façades

Les façades arrière et latérales ainsi que celles des annexes devront être traités avec le même soin que les façades principales.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (tels que des briques creuses, carreaux de plâtre, agglomérés de ciment) est interdit.

Si les façades reçoivent un enduit, il devra être dans les tons des maisons existantes dans les teintes traditionnelles. Un nuancier est disponible en mairie.

Les matériaux non traditionnels peuvent être autorisés à condition d'une bonne intégration du projet au sein de la coloration générale de la commune.

3- Couverture-toiture

Deux types de toitures sont autorisés :

- la toiture traditionnelle :

Les constructions principales devront avoir au minimum 2 pentes de toiture. La pente de toiture doit être comprise entre 30 et 35 %.

La couverture sera en tuiles de surface courbe.

- la toiture contemporaine :

Des matériaux de couverture et des formes de toitures non traditionnelles pourront être autorisés dans le cadre d'une étude architecturale rendant compte d'une bonne intégration du projet dans l'environnement ou dans le cas de mise en œuvre de technologies ou de matériaux (panneaux solaires, toitures végétalisées...) nécessaires pour les énergies renouvelables ou de qualité environnementale.

4- Les clôtures

Les clôtures en bordure de voies et des emprises publiques doivent être constituées par un mur bahut ne pouvant excéder 1,2 mètre surmonté soit :

- ✗ par un dispositif à claire voie (grillage, grille...)
- ✗ par un dispositif plein.

Les clôtures en limite séparative doivent être constituées par un mur bahut ne pouvant excéder 0,4 mètre surmonté soit :

- ✗ par un dispositif à claire voie (grillage...)
- ✗ par un dispositif plein d'aspect naturel (bois, brandes, canisses, toiles...).

La hauteur maximale des clôtures ne pourra excéder 2 mètres.

ARTICLE 1AUC 12- STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles est assuré sur les voies publiques, ainsi que sur le domaine privé sur des emplacements prévus à cet effet. Ces besoins doivent être déterminés en fonction du type de constructions et de leur fréquentation et notamment pour les constructions les plus courantes, par référence aux normes habituelle ci-après :

Il est imposé une place de stationnement :

- par 25 m² de surface de vente pour les commerces,
- par 40 m² de surface de plancher pour les bureaux,
- pour 1 chambre d'hôtel,
- pour 10 m² de salle de restaurant.

Ces chiffres pourront être modulés selon le type de commerce, le lieu d'implantation, la fréquentation prévisible.

Stationnement des deux-roues

Des locaux et abris pour les deux-roues seront exigés pour toutes les constructions.

Il est imposé 1 place par tranche de 70 m² de surface de plancher.

Dans le cadre de l'opération d'aménagement, 70% minimum des places de stationnement devront être intégrés au bâtiment ou au lot.

Les 30 % restants devront être regroupés en parcs à vélos accessibles et réalisés sur des emplacements aménagés.

Modalités d'application

- ✓ La règle applicable aux constructeurs ou établissements non prévus ci-dessus est celle auxquels ces établissements sont le plus directement assimilables.
- ✓ En cas de restauration dans leur volume d'immeubles existants avec ou sans changement de destination n'entraînant pas de besoins nouveaux en stationnement, les dispositions qui précèdent n'auront pas à être appliquées, aucun emplacement nouveau de stationnement n'étant alors exigé.

Article 1AUC 13- Espaces libres et plantations

1 – Espaces boisés et plantations existantes

Les espaces boisés, arbres isolés ou alignements d'arbres existants sont à conserver et à protéger. Tout arbre coupé ou détérioré doit être remplacé.

Les arbres de qualité et d'intérêt remarquable doivent être conservés ou remplacés par des arbres de valeur équivalente.

2 – Plantations sur les parcs de stationnement

Les aires de stationnement doivent être organisées de manière paysagère. Elles doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour quatre emplacements.

ARTICLE 1AUC 14-COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Supprimé par la loi ALUR.

