

CARACTERE DE LA ZONE

Zone d'urbanisation future réservée aux activités où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter, situées à la Croix Boubo, les Roches, Sauvet, le Bois Saint-Michel. Plusieurs secteurs sont délimités :

- secteur 1AUx2 correspondant aux parcelles comprises dans la ZAC de l'Empereur.
- Secteur 1AUxb correspondant aux parcelles où les constructions bois sont autorisées

1AUx

ARTICLE 1AUx 1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

I - Rappels :

Les demandes d'autorisation de défrichement sont irrecevables dans les espaces boisés classés.

II - Sont interdites :

1 - Les constructions ou installations qui par leur nature, leur importance ou leur aspect seraient incompatibles avec la sécurité, la salubrité, le caractère du voisinage ou la capacité des infrastructures et autres équipements collectifs existants.

2 - Les constructions à usage d'habitation à l'exception de celles nécessaires au gardiennage et au bon fonctionnement des activités implantées dans la zone.

2 - Les constructions à usage agricole, d'élevage .

3 - L'ouverture et l'exploitation de carrières et de gravières.

4 - Les installations classées autres que celles mentionnées à l'article suivant,

5 - Les terrains de camping-caravaning, les parcs résidentiels de loisirs, et les installations sportives.

6 – Les constructions isolées autre que celles autorisées à l'article suivant.

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

I - Rappels :

1 - L'édification des clôtures est soumise à déclaration en application de l'article L 441-2 du code de l'urbanisme.

2 - Les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles R 442-1 et suivants du code de l'urbanisme.

3 - Tous travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage identifié dans les documents graphiques et non soumis à autorisation doivent faire l'objet d'une autorisation préalable.

II - sont soumises à des conditions particulières les occupations et utilisations du sol ci-après :

1 - Les lotissements à usage d'activité et autres opérations d'aménagement sous réserve qu'ils ne compromettent pas l'aménagement ultérieur cohérent de la zone.

2 - Les constructions à usage d'activité et les installations classées sous réserve que :

- elles soient comprises dans une opération d'aménagement telle que définie ci-dessus,
- leur implantation ne présente pas de risque pour la sécurité des voisins
- elles n'entraînent pas pour leur voisinage des nuisances inacceptables, soit que l'établissement en lui-même soit peu nuisant, soit que les mesures nécessaires à l'élimination des nuisances de nature à rendre indésirable la présence d'un tel établissement dans la zone soient prises,

3 - Les logements destinés à la surveillance des installations, sous réserve qu'ils soient associés à une activité autorisée ci-dessus;

4 - En secteur 1AUx2 ne sont autorisées que les constructions admises dans la ZAC, sous réserve des dispositions figurant dans le règlement de la ZAC (secteur 3) joint en annexe.

ARTICLE 1AUx 3

ACCES ET VOIRIE

I - Accès :

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins conformément aux dispositions de l'article 682 du code civil.

Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, et de la protection civile, en accord et sous le contrôle du gestionnaire des réseaux. Le long de la RD1089, les créations d'accès directs ou les changements d'affectation d'accès existants pour des constructions nouvelles ne pourront être autorisés que s'ils présentent les garanties de sécurité tant pour les usagers de la voie publique que pour ceux des accès envisagés.

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques. Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

II - Voirie :

Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de secours et de lutte contre l'incendie, l'enlèvement des ordures ménagères,...

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

ARTICLE 1AUx 4

DESSERTÉ PAR LES RESEAUX

I - Eau :

Toute construction ou installation à usage d'habitation ou d'activité, établissement recevant du public qui requiert une alimentation en eau doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable, avec l'accord et sous le contrôle du gestionnaire des réseaux.

II - Assainissement :

1 - Eaux usées :

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau public d'assainissement, s'il existe, en respectant ses caractéristiques en accord et sous le contrôle du gestionnaire des réseaux.

Pour les constructions à usage d'activité, un pré-traitement peut être exigé.

Les eaux usées issues de locaux non desservis par un réseau public d'assainissement, sont recueillies, traitées et éliminées par des dispositifs d'assainissement autonomes, établis conformément aux règlements en vigueur et compatibles avec les caractéristiques pédologiques de la parcelle.

Cette installation doit être conçue de façon à pouvoir être mise hors circuit et la construction directement raccordée au réseau public dès sa réalisation.

L'évacuation des eaux usées non traitées dans les milieux naturels et notamment les rivières, fossés et égouts d'eaux pluviales est interdite.

2 - Eaux pluviales :

Le constructeur ou l'aménageur doit mettre en œuvre en tant que de besoin :

- Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales
- Les mesures propres à limiter l'imperméabilisation des sols et à assurer la maîtrise du débit et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement.

Lorsque la construction ou l'installation envisagée est de nature à générer des eaux pluviales polluées, dont l'apport risque de nuire gravement au milieu naturel ou à l'efficacité des dispositifs d'assainissement, le constructeur ou l'aménageur doit mettre en œuvre les installations nécessaires pour assurer la collecte, le stockage éventuel et le traitement des eaux pluviales et de ruissellement.

III - Electricité - téléphone :

L'alimentation et le raccordement des constructions aux divers réseaux doivent être réalisés en souterrain, avec l'accord et sous le contrôle du gestionnaire des réseaux.

ARTICLE 1AUx 5

CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

ARTICLE 1AUx 6

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

1 - En dehors des espaces urbanisés, les constructions doivent respecter un retrait minimum de 100 m par rapport à l'axe de l'autoroute A89 et de 75 m par rapport à l'axe de la RD 1089, route classée à grande circulation, en raison de l'application de l'article L 111-1-4, sauf dérogations prévues par ce même article. Toutefois dans les secteurs ayant préalablement fait l'objet d'une étude spécifique telle que prévue par ce même article, des implantations différentes sont déterminées (voir étude en annexe du rapport de présentation).

2 – Les constructions doivent être édifiées en respectant un retrait minimum de :

- § 25 m de l'axe de la RD 979 pour les maisons d'habitations
- § 15 m de l'axe de la RD 979, pour les autres constructions.
- § 10 m de l'axe des autres voies existantes.

3 - Des implantations autres que celles prévues au § 1 sont possibles :

- Lorsque la construction projetée jouxte une construction existante. Dans ce cas la nouvelle construction peut être implantée avec un recul au moins égal à celui de la construction existante.
- Lorsqu'il s'agit de la reconstruction d'un bâtiment existant après sinistre.

Les bâtiments techniques de faible volume nécessaires au fonctionnement et à la gestion de réseaux d'intérêt public (télécommunications, distribution d'énergie,...) peuvent être implantés sans tenir compte des règles précédentes.

ARTICLE 1AUx 7

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions doivent observer un retrait égal en tout point à la moitié de la hauteur du bâtiment prise à l'égout du toit, sans être inférieur à 3 m. (les débords de toiture ne dépassant pas 0,50 m ne sont pas pris en compte dans le calcul du retrait).

Toutefois une implantation différente est autorisée pour les installations d'intérêt public lorsque des raisons techniques l'imposent.

ARTICLE 1AUx 8

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé.

ARTICLE 1AUx 9

EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol maximale des constructions est fixée à 60 % de la superficie de la parcelle.

Les dispositions des paragraphes précédents peuvent être adaptées dans le cas de constructions d'ouvrages techniques d'intérêt public .

ARTICLE 1AUx 10

HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

ARTICLE 1AUx 11

ASPECT EXTERIEUR

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec le caractère des lieux avoisinants, du site et du paysage.

Les constructions doivent être adaptées à la topographie du terrain. En cas d'impossibilité technique, les déblais, remblais liés aux terrassements des constructions doivent être en pente douce, et végétalisés.

1 - Toiture

Sont autorisés comme matériaux de couverture :

- Les matériaux plans de teinte ardoisée, posé sur des pentes supérieures ou égales à 30%
- Le bac acier sous réserve d'adopter une teinte sombre (brun, gris foncé ou noir)

D'autres matériaux et d'autres pentes peuvent être autorisés dans le cadre d'une architecture de qualité sous réserve d'être de teinte sombre, et de présenter une bonne insertion au paysage.

L'introduction d'éléments de type capteur, serre, vitrage est admise. Tout matériau réfléchissant est interdit. Dans le cas de réfection de toiture ou d'extension d'une construction existante, l'utilisation du même matériau est autorisée.

2 - Façades

Les murs peuvent être appareillés en pierre du pays ou enduits. Ils peuvent également être recouverts de matériaux s'harmonisant avec le cadre bâti environnant : bardages bois, plaques de bardage dont les teintes seront choisies en harmonie avec le cadre naturel : beige, gris, brun ou vert, à l'exception des lazures bois de teinte orangée, rouge.

Les imitations de matériaux telles que fausses briques, faux pans de bois sont interdites. Les matériaux qui ne sont pas destinés à rester apparents doivent obligatoirement être enduits. La couleur blanche est interdite. Seules sont autorisées les couleurs comprises dans le nuancier régional.

Les différentes parties d'un bâtiment et de ses annexes doivent être traitées de façon homogène.

En secteur 1AUxb, les constructions en bois (rondins, madriers...) peuvent être autorisées, sur des terrains arborés, sous réserve d'adopter une architecture sobre.

3 - Clôtures

Les clôtures doivent être de forme simple en harmonie avec le bâtiment et l'environnement.

4 – Enseignes

Les enseignes doivent être discrètes, intégrées au bâtiment ou apposées sans saillies ni dépassement en hauteur par rapport à l'acrotère. Les totems sont autorisés dans la limite de un seul par entreprise, avec une hauteur maximale de 2.50 m.

ARTICLE 1AUx 12 STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins engendrés par l'opération envisagée doit être assuré sur le terrain de la construction.

ARTICLE 1AUx 13 ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS ESPACES BOISES CLASSES

Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article L130-1 du code de l'urbanisme.

Les éléments de végétation identifiés sur les documents graphiques (alignements d'arbres, haies bocagères) doivent être maintenus.

Les abords des RD doivent faire l'objet d'un traitement paysager. Les plantations peuvent être réalisées sous forme de haies végétales composées d'essences variées ou sous forme de bosquets associant arbustes et arbres de haute tige.

Aux abords des constructions, l'utilisation d'essences locales, est à privilégier. Les marges d'isolement sur limites séparatives doivent être plantées.

Les aires de stationnement à l'air libre doivent faire l'objet d'une composition paysagère adaptée au site environnant.

ARTICLE 1AUx 14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.