

ZONE A URBANISER 1AUX

Caractère de la zone

Il s'agit de zones suffisamment équipées à leur périphérie immédiate destinées à l'accueil d'activités à caractère industriel, artisanal ou commercial, services et bureaux, d'équipements collectifs ainsi que les activités touristiques.

Cette zone correspond aux secteurs de la Mude, du Gros Buisson, de la Camargue, ainsi que l'extension du lotissement du Bois des Charmes à Chamillard.

Rappel : dans une bande de 250 m mesurée à partir du bord de la RN11, classée voie bruyante de catégorie 2, les constructions doivent respecter les normes d'isolation acoustique en vigueur.

SECTION 1 - NATURE DEL'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE 1AUX 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

- Les constructions à usage d'habitation et leurs annexes qui ne sont pas destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer le fonctionnement, la surveillance ou le gardiennage des établissements et installations implantés dans la zone. En outre, ces constructions sont interdites si le logement ne s'inscrit pas dans le volume du bâtiment d'activité.
- Les terrains de camping et de stationnement des caravanes,
- Le stationnement des caravanes isolées sur parcelles privées non bâties, quelle qu'en soit la durée,
- Les stands et champs de tirs,
- Les dépôts de véhicules lorsqu'il s'agit de véhicules hors d'usage.

ARTICLE 1AUX 2 - OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL ADMISES

A condition que les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate de chaque unité de la zone aient une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de la dite unité, sont admises :

1/ Les constructions desservies par les équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement, au fur et à mesure de leur réalisation.

2/ Les opérations d'aménagement d'ensemble.

3/ Sont admises les constructions isolées listées ci-dessous à condition de ne pas rendre plus difficile ou plus onéreux l'aménagement ultérieur de la zone :

- L'aménagement et l'extension des constructions existantes
- Les constructions et installations d'intérêt collectif
- Les constructions à usage d'équipement d'infrastructure (ouvrages techniques et travaux exemptés du permis de construire nécessaires au fonctionnement des divers réseaux)

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 1AUx 3 - ACCES ET VOIRIE

1. Accès

Les constructions et installations autorisées doivent avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par passage aménagé sur les fonds voisins, éventuellement obtenu dans les conditions fixées par l'article 682 du code civil.

Ces accès doivent présenter les caractéristiques minimales définies ci-dessous :

- Leurs caractéristiques géométriques doivent répondre à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles qu'ils desservent, pour satisfaire aux exigences de la sécurité, de la protection civile, et de la défense contre l'incendie.
-
- Leur raccordement sur les voies publiques doit être aménagé en fonction de l'importance du trafic des dites voies, en assurant notamment une visibilité satisfaisante vers la voie.
-

En particulier, les accès doivent être adaptés à la circulation des véhicules lourds, des transports collectifs et leur permettre d'entrer et de sortir sans manœuvre.

Les accès nouveaux sont interdits sur la RN 11 et sa déviation.

Le nombre d'accès sur la RD 911 (route de la Rochelle) est limité à un seul accès groupé.

Un accès supplémentaire sera admis s'il s'agit d'un accès existant.

Un accès supplémentaire sera autorisé à partir du giratoire de l'Ebaupin.

2. Voirie

Les voies nouvelles doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche de véhicules de lutte contre l'incendie et d'enlèvement des ordures ménagères.

Pour être constructible, les terrains devront être desservis par des voies publiques ou privées, existantes ou à créer, ouvertes à la circulation générale, ayant une largeur minimale de chaussée de 5.50 mètres

ARTICLE 1AUX 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1- Alimentation en eau

Toute construction ou installation qui requiert une desserte en eau potable doit être alimentée par branchement sur une conduite publique de distribution de caractéristiques suffisantes, située au droit du terrain d'assiette.

2 - Assainissement

Les eaux usées de toute nature doivent être évacuées par des canalisations souterraines au réseau public d'assainissement en respectant ses caractéristiques.

Toutefois, les eaux usées autres que domestiques devront faire l'objet d'un prétraitement adapté à la nature des rejets avant déversement dans les égouts publics. Les dispositions à adopter et les caractéristiques des eaux usées susceptibles d'être reçues par le réseau public seront définies, préalablement à tout déversement, avec le service gestionnaire du réseau d'assainissement, soit conformément au règlement sanitaire départemental, soit conformément à la réglementation concernant les installations classées.

3. Eaux pluviales

Tout aménagement réalisé sur un terrain doit être conçu de façon à ne pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales et être raccordé au réseau séparatif correspondant aux eaux pluviales.

Le pétitionnaire ou l'aménageur devra réaliser sur son terrain et à sa charge, les dispositifs appropriés et proportionnés selon l'opération projetée et le terrain qui la supportera afin de permettre :

- le traitement antipollution (débourbeur / déshuileur)
- la régulation des débits (déversoirs d'orages, bassins de stockage à ciel ouvert ou enterrés ou autres solutions alternatives)
- l'évacuation vers le réseau collectif

Les débits de fuite dans le réseau collectif devront être inférieurs ou égaux à ceux observés avant l'aménagement du site.

Les fossés existants devront être maintenus et entretenus. A défaut de les maintenir, des dispositifs similaires (fossés drainant) devront être mis en place.

4. Défense incendie

La défense incendie de toute construction d'habitation et de tout local pouvant servir de jour ou de nuit, au travail, au repos ou à l'agrément doit être assurée selon les normes en vigueur.

5. Autres réseaux

Les nouveaux raccordements seront soit souterrains, soit scellés en façade de la manière la moins apparente possible.

En cas d'impossibilité d'alimentation souterraine, l'installation des câbles en façade doit être dissimulée le plus possible en accompagnement des modénatures de l'architecture et peinte de la même couleur que la façade.

ARTICLE 1AUx 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementées

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

1 - En bordure des voies classées à grande circulation (RN 11 et sa déviation) :

Les constructions doivent respecter les marges de recul figurant sur les plans (pièce5).

2 - En bordure des autres voies :

Les constructions doivent être implantées à :

- 10 mètres au moins de l'alignement des voies existantes, à modifier ou à créer, -
- 15 mètres au moins de l'alignement des routes départementales non classées à grande circulation,

Dans ces marges de reculement (à l'exception de celles des voies à grande circulation), sont autorisées les aires de stationnement et de manutention non couvertes.

3 - Les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des réseaux de distribution des services publics pourront être implantées à des distances inférieures à celles mentionnées ci-dessus.

4 - Les extensions des constructions existantes pourront également être implantées en dérogation avec les paragraphes 1 et 2 du présent article si c'est dans le prolongement d'un bâtiment existant et sous réserve de ne poser aucun problème de sécurité.

ARTICLE 1AUx7 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Le présent article ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires au fonctionnement des réseaux de distribution des services publics.

1. En limite de zone Ub, N et A:

La distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment à édifier au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché, doit être au moins égale à la hauteur du bâtiment.

2. Dans les autres cas :

Les constructions doivent être édifiées à une distance des limites séparatives au moins égale à la hauteur de la construction sans pouvoir être inférieure à 5 mètres.

Toutefois, les constructions peuvent être implantées sur une limite séparative à condition que toutes les mesures nécessaires soient prises pour éviter la propagation des incendies (mur coupe feu).

ARTICLE 1AUx8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

La distance entre deux constructions édifiées sur une même unité foncière doit être au moins égale à 5 mètres. Des marges d'isolement plus importantes peuvent être imposées lorsque des conditions particulières de sécurité doivent être respectées. Une distance inférieure peut être admise pour des impératifs fonctionnels liés à la nature des activités.

Il n'est pas fixé de règles pour les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des réseaux de distribution des services publics.

ARTICLE 1AUx9 - EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 50 % de la superficie du terrain.

ARTICLE 1AUx10 - HAUTEUR MAXIMUM

La hauteur maximum est limitée à 8 mètres au faîtage ou à l'acrotère. Un dépassement de la hauteur peut être admis pour des impératifs techniques.

Il n'est pas fixé de règle pour les constructions et installations nécessaires aux services publics.

ARTICLE 1AUX 11 - ASPECT EXTERIEUR

1 - Dispositions générales

Conformément à l'article R 111.1 du code de l'urbanisme, les dispositions de l'article R 111.21 du dit code rappelées ci-après restent applicables : les constructions, par leur situation, leur architecture, leur dimension, ou l'aspect extérieur des bâtiments à édifier ou à modifier, ne devront pas 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.

1 – Dispositions applicables aux bâtiments :

L'architecture devra être sobre et contemporaine.

Les façades seront homogènes.

Le nombre et la nature des matériaux utilisés sur les façades devront être limitées afin d'assurer la sobriété et une meilleure lisibilité.

Est interdit l'emploi à nu de tôle galvanisée ou de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit tel que briques creuses, parpaings, etc ...

Les couleurs seront choisies en fonction de la volumétrie :

- les volumes importants seront traités dans les tons neutres réduisant leur impact visuel.
- les couleurs plus vives seront employées à petite échelle, pour faire ressortir les éléments de la volumétrie ou de la composition des façades.

Lorsqu'il existe une charte graphique nationale, d'autres dispositions pourront être adoptées.

2 - Clôtures

Dans le secteur de la Mude : l'aspect des clôtures n'est pas réglementé.

Ailleurs :

Elles seront réalisées de manière homogène sur l'ensemble de leur linéaire soit par des haies vives soit par des grilles soudées en panneaux, et doublés d'une haie vive libre et variée. Les grilles et les poteaux devront être teintés en vert. Des dispositions différentes seront admises dans le cadre d'un projet d'ensemble dès que des règles nouvelles auront été définies.

Les poteaux béton, les clôtures à planches de bois, les palplanches de béton, les filets plastiques et les canisses sont interdits.

A proximité immédiate des accès aux établissements et des carrefours des voies ouvertes à la circulation, elles doivent être établies de telle sorte qu'elles ne créent pas de gêne pour la circulation publique, notamment en diminuant la visibilité.

ARTICLE 1AUX 12 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations

doit être assuré en dehors des voies publiques. Ces aires de stationnement doivent être réalisées sur le terrain même de l'opération ou sur tout autre terrain distant de moins de 200 mètres.

Il est demandé une surface nécessaire pour le stationnement des véhicules de livraisons, de transports et de services ainsi que les surfaces nécessaires aux manœuvres de chargement et de déchargement des véhicules.

L'emprise au sol des surfaces, bâties ou non, affectées aux aires de stationnement annexes d'un commerce soumis à l'autorisation d'exploitation commerciale, ne peut excéder une fois et demi la surface hors œuvre nette des bâtiments affectés aux commerces.

ARTICLE 1AUx 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES

1 - Espaces libres

Les espaces libres de toute construction ainsi que les délaissés des aires de circulation et de stationnement doivent être aménagés en espaces verts et plantés d'arbres hautes tiges, d'essence régionale.

La proportion de ces espaces libres ne sera pas inférieure à 20 % de la parcelle déduite de sa voirie.

2 - Plantations

A défaut de pouvoir conserver l'ensemble des plantations existantes, un inventaire devra définir les haies à conserver

Le linéaire de haies conservées devra être renforcé dans les sections où les haies sont dégradées. Ces replantations devront respecter l'identité paysagère locale ; le choix des arbres à planter se portera sur des espèces autochtones.

Une bande herbeuse de 2 m de large sera conservée de part et d'autre des haies.

La trame de haies et de fossés devra être intégrée dans l'aménagement des voies et parkings.

3 – Espaces boisés classés

Les espaces boisés classés à conserver portés au plan doivent être protégés. Ils sont soumis, pour leur entretien et leur aménagement, aux dispositions introduites par l'article L 130.1 du code de l'urbanisme.

SECTION 3 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 1AUx 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

Il n'est pas fixé de C.O.S. dans la zone 1AUx.