

CHAPITRE II : REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE 1AUX

Il s'agit d'une zone d'urbanisation future non équipée, destinée aux activités économiques ainsi qu'aux équipements collectifs.

Cette zone comprend :

- un secteur 1AUXa destiné aux activités liées à la route,
- un secteur 1AUXm destiné aux activités hôtelières, de restauration. L'urbanisation sur le secteur 1AUXm ne pourra se faire qu'après modification du PLU.

Les constructions sont autorisées au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus.

I – RAPPEL

Lorsque, compte tenu de la destination de la construction projetée, des travaux portant sur les réseaux publics de distribution d'eau, d'assainissement ou de distribution d'électricité sont nécessaires pour assurer la desserte de ladite construction, le permis de construire ne peut être accordé si l'autorité qui le délivre n'est pas en mesure d'indiquer dans quel délai et par quelle collectivité publique ou par quel concessionnaire de service public lesdits travaux doivent être exécutés (*article L.421.5 du code de l'Urbanisme*).

II - SONT SOUMIS A AUTORISATION

. Les clôtures sauf celles nécessaires à l'activité agricole ou forestière (*article L.441.1 et suivants du Code de l'Urbanisme*).

. Les installations et travaux divers (*article R.442.2 du Code de l'Urbanisme*) doivent faire l'objet d'une autorisation préalable au titre des Installations et travaux divers dans les conditions prévues par décret en conseil d'Etat (*article L.442.2 du Code de l'Urbanisme*).

III - ISOLATION ACOUSTIQUE

Conformément aux dispositions des arrêtés n° 626 du 25 mai 2001 et n° 2003-0305 du 18 avril 2003 relatif au classement sonore des infrastructures de transport terrestre, la zone 1AUX est concernée par le périmètre de nuisances sonores appliqué à la RN 12 dans lequel des prescriptions d'isolement acoustique ont été édictées en application de l'article L.571-10 du Code de l'Environnement.

La largeur des secteurs affectés par le bruit correspond à la distance comptée de part et d'autre de la chaussée à partir du bord extérieur le plus proche. Elle est de 250 mètres dans le cas de la RN 12 (classement en 2^{ème} catégorie).

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

ARTICLE 1AUX / 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

SONT INTERDITS DANS L'ENSEMBLE DE LA ZONE

1. Les constructions destinées :
 - A l'exploitation agricole ou forestière.
2. Les lotissements à usage :
 - Exclusif d'habitation.
3. Les campings et stationnement de caravanes :
 - Les caravanes isolées sur une unité foncière non bâtie,
 - Les terrains aménagés de camping et caravanage ainsi que les terrains destinés uniquement à la réception des caravanes.
4. Les habitations légères de loisirs :
 - Les habitations légères de loisirs,
 - Les parcs résidentiels de loisirs.

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

I - DANS L'ENSEMBLE DE LA ZONE

Sont admis sous conditions :

- Les constructions et installations de services publics et d'intérêt collectif, et les constructions et installations nécessaires à l'implantation des différents réseaux (les transformateurs seront implantés à plus de quinze mètres des habitations existantes) qui impliquent des règles de constructions particulières, qui impliquent des règles de constructions particulières, pourront déroger aux règles 3 à 10 et 12 à 14.

1. Les constructions destinées :

- A l'habitation dans les conditions suivantes :
 - . lorsque la présence humaine permanente s'avère nécessaire pour assurer la direction, la surveillance, la sécurité ou l'entretien des établissements (et services généraux de la zone),
 - . ces constructions seront autorisées uniquement si elles sont édifiées simultanément ou postérieurement aux bâtiments abritant les activités.

II - DANS LE SECTEUR 1AUXa

L'ensemble des occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article 1 sont admises dans le respect des règles énoncées au I ci-dessus et dans les conditions suivantes :

- . les constructions doivent présenter un lien avec la présence de la RN 12.

II - DANS LE SECTEUR 1AUXm

L'ensemble des occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article 1 sont admises dans le respect des règles énoncées au I ci-dessus et notamment :

- les constructions destinées à :
 - o l'habitation lorsque la présence humaine permanente s'avère nécessaire pour assurer la direction, la surveillance, la sécurité ou l'entretien des établissements (et services généraux de la zone). Ces constructions seront autorisées uniquement si elles sont édifiées simultanément ou postérieurement aux bâtiments abritant les activités,
 - o l'hébergement hôtelier,
 - o la restauration,
- les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif
- les équipements d'infrastructures ainsi que les constructions liées à la réalisation et à l'exploitation de ces équipements.

SECTION II ~ CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 1AUX / 3 - ACCES ET VOIRIE

I - ACCES

Toute occupation ou utilisation du sol nécessitant un accès est interdite sur les terrains non desservis par des voies publiques ou privées, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins ou éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil, dans les conditions répondant à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficiles la circulation ou l'utilisation des moyens de lutte contre l'incendie.

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

La création de voies nouvelles de desserte ou d'accès publique ou privée ouvertes à la circulation automobile ne peut avoir une emprise inférieure à 8 mètres.

Tout accès privé sur la RN 12 est interdit.

II - VOIRIE

Les voies privées ou publiques doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies privées 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 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**I - EAU POTABLE**

Toute construction ou installation qui requiert l'alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable.

II - ASSAINISSEMENT*Eaux usées*

La commune étant dotée d'un dispositif d'assainissement collectif (collecte + épuration), le raccordement aux réseaux de collecte est obligatoire.

En cas d'impossibilité technique ou d'absence de réseau public, un assainissement de type individuel est obligatoire pour toute construction engendrant des eaux usées. La surveillance et le contrôle du dispositif devront être conformes à la réglementation en vigueur.

Ces dispositifs devront être conçus de façon à permettre leur mise hors circuit et le branchement sur le réseau collectif dès sa réalisation.

L'évacuation des eaux usées d'origine agricole ou de toute activité économique dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un pré-traitement et à l'accord du service gestionnaire. Des installations complémentaires peuvent être exigées et devront être réalisées après accord des services départementaux concernés et du service gestionnaire du réseau.

L'autorisation fixe, suivant la nature du réseau à emprunter ou des traitements mis en œuvre, les caractéristiques que doivent présenter les eaux usées pour être reçues.

Eaux pluviales

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au traitement des eaux pluviales sur l'unité foncière doivent être réalisés (dispositifs adaptés à l'opération et au terrain). Celles-ci seront collectées, stockées et infiltrées à la parcelle par drainage. Les cuves de stockage des eaux pluviales seront obligatoirement enterrées.

III - RESEAUX ELECTRIQUES, TELEPHONIQUES ET TELEDISTRIBUTION

Toute construction ou installation nouvelle sera obligatoirement raccordée au réseau public. Les réseaux électriques de distribution, téléphoniques et de télédistribution ainsi que les branchements doivent être réalisés en souterrain.

ARTICLE 1AUX / 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS*En cas d'assainissement individuel :*

Pour qu'un terrain soit constructible, sa superficie doit être suffisante pour recevoir le dispositif d'assainissement admis par l'autorité compétente, à savoir 800 m² minimum.

Cette règle ne s'applique pas en cas d'extension de constructions existantes ou de reconstruction après sinistre.

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

I - POUR LES CONSTRUCTIONS A USAGE D'HABITATION ET DE BUREAUX

Les constructions doivent être édifiées en retrait de l'alignement des voies ouvertes à la circulation automobile ; ce recul ne peut être inférieur à 3 mètres sans pouvoir être inférieur à la moitié de la hauteur de la construction à l'égout de toiture ($D \geq H/2$).

Toutefois, l'implantation des constructions devra respecter un recul au niveau de la RN 12. Ce dernier est de 75 mètres de part et d'autre de l'axe de la chaussée exception faite pour :

- les constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures terrestres,
- les services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières,
- les bâtiments d'exploitation agricole,
- les réseaux d'intérêt public,
- l'adaptation, la réfection ou l'extension de constructions existantes.

II - POUR LES AUTRES CONSTRUCTIONS

Les constructions doivent être édifiées en retrait de l'alignement des voies ouvertes à la circulation automobile ; ce recul ne peut être inférieur à la hauteur du bâtiment à l'égout de toiture sans être inférieur à 10 mètres dans l'ensemble de la zone.

Pour les terrains situés à l'intersection de deux voies, ce retrait minimum de 10 mètres devra être observé par rapport à l'alignement de l'une d'elles, un retrait minimum de 3 mètres devra être observé par rapport à l'alignement de la seconde.

Cette règle ne s'applique pas aux installations et constructions d'équipement collectif ou de service public.

Toutefois, l'implantation des constructions devra respecter un recul au niveau de la RN 12. Ce dernier est de 75 mètres de part et d'autre de l'axe de la chaussée exception faite pour :

- les constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures terrestres,
- les services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières,
- les bâtiments d'exploitation agricole,
- les réseaux d'intérêt public,
- l'adaptation, la réfection ou l'extension de constructions existantes.

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

Les constructions pourront être implantées en limite ou en retrait des limites séparatives. En cas de recul, celui-ci sera au moins égal à la hauteur du bâtiment à l'égout de toiture divisé par deux ($D \geq H/2$) avec un minimum de 3 mètres, sous réserve de l'accord des Services incendie.

Et sans préjudice des dispositions spéciales liées à la réglementation des installations classées et à la sécurité.

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

La distance entre deux bâtiments industriels implantés sur une même unité foncière ne devra être inférieure à 5 mètres, sous réserve de l'accord des Services incendie.

La distance entre un bâtiment industriel et une construction à usage d'habitation ne devra pas être inférieure à 3 mètres, sous réserve de l'accord des Services incendie.

Et sans préjudice des dispositions spéciales liées à la réglementation des installations classées et à la sécurité.

ARTICLE 1AUX / 9 - EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol ne devra pas excéder 50 % de la superficie totale de l'unité foncière. Dans le secteur 1AUXa, l'emprise au sol est limitée à 20 %.

ARTICLE 1AUX / 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions ne doit pas excéder :

- 7 mètres à l'égout de toiture pour les constructions à usage d'habitation ou de bureaux,
- 12 mètres pour les autres constructions sauf en cas d'impératifs techniques.

ARTICLE 1AUX / 11 - ASPECT EXTERIEUR

L'article R.111-21 du Code de l'urbanisme continue de s'appliquer en plus des prescriptions édictées dans le présent article. Celui-ci stipule que « Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont 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. »

Les constructions, de quelque nature qu'elles soient, clôtures comprises, doivent présenter une simplicité de volume et une unité d'aspect compatible avec une bonne économie de la construction et l'harmonie du paysage.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts d'un enduit est interdit.

On évitera les polychromies et couleurs vives et violentes ainsi que le blanc sur les parois extérieures.

Au niveau de l'accès sur voie, les clôtures et les portes observeront un retrait sur l'alignement afin de permettre le refuge temporaire, hors chaussée, d'un véhicule à l'arrêt.

Sont autorisés en murs et toitures des bardages de teintes sombres et non brillantes.

Les couleurs vives sont autorisées dans les enseignes encastrées en façades.

Les toitures sont soit à pente, soit terrasse, soit terrasse végétalisée.
Les panneaux solaires sont autorisés en façade et en toiture.

Lorsque les toitures ont une pente inférieure ou égal à 15°, une acrotère doit être créée à partir des murs périphériques avec une hauteur égale à celle du faîtage (de manière à masquer la pente de la toiture).

ARTICLE 1AUX / 12 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins de constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées. La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 25m² y compris les accès.

Nombre minimum d'emplacements de stationnement :

- *Constructions à usage d'habitation* :
 - . 1 emplacement aménagé sur la propriété par TRANCHE DE 60m² DE SHON
- *Constructions à usage de bureaux* :
 - . une surface au moins égale à 60% de surface hors œuvre nette de la constructions sera affectée au stationnement
- *Constructions à usage de commerce* :
 - . surface de vente inférieure ou égale à 100 m² : il n'est pas exigée de place de stationnement
 - . surface de vente supérieure à 100 m² : il sera exigé une aire de stationnement au moins égale à 60% de la surface de vente
- *Etablissements à usage artisanal*
 - . 2 emplacements pour 100 m² de surface hors œuvre nette
 - . lorsque ces établissements comportent plus de 200 m² de surface de plancher hors œuvre : 2,5 pour 100 m² de surface de plancher hors œuvre.
 - . en outre, il devra être aménagé une surface suffisante pour le stationnement et l'évolution des véhicules utilitaires divers
- *Etablissements industriels et entrepôts*
 - . il sera créé une place de stationnement pour 3 emplois. En outre, il devra être aménagé une surface suffisante pour le stationnement et l'évolution des véhicules utilitaires divers

La règle applicable aux constructions et installations non prévues ci-dessus, sera celle auxquelles ces constructions et installations seront le plus directement assimilables. Les cas spécifiques feront l'objet d'un examen particulier par les services compétents.

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur est autorisé à aménager sur un terrain situé à moins de 100 mètres du premier les surfaces de stationnement qui lui font défaut à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places. Il peut être également tenu quitte de ses obligations lorsqu'il est fait application de l'article L. 421-3 du Code de l'Urbanisme (concession obtenue dans un parc public de stationnement ou versement d'une participation). Dans ce cas, les emplacements ainsi réalisés sont rattachés à la construction édifée sur le fonds principal et ne peuvent être comptabilisés pour une autre opération.

Remarque : le nombre de places est arrondi à l'unité inférieure si la décimale n'excède pas 0,5 ; à l'unité supérieure dans le cas contraire.

ARTICLE 1AUX / 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les plantations existantes seront conservées au maximum. Chaque sujet abattu devra être remplacé.

Les espaces libres non bâtis et non occupés par des aires de stationnement doivent être plantés sur une superficie représentant au moins 40% de leur surface et comprenant au minimum un arbre de haute tige par 100 m² de terrain.

Des rideaux d'arbres ou haies masqueront les stockages extérieurs

Les aires de stationnement en surface comprenant plus de 4 emplacements doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige au moins par 200 m² de superficie affectée à cet usage.

SECTION II ~ POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 1AUX / 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (COS)

Le coefficient d'occupation du sol est fixé à 1.