

TITRE III

CHAPITRE III

DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE 1AUx

CARACTERE ET VOCATION DE LA ZONE

Cette zone est destinée à permettre l'extension du secteur d'activités sur la commune de Mouroux. Elle a pour vocation principale d'accueillir les activités nécessaires au développement de la commune mais elle peut également accueillir des équipements publics ou privés d'infrastructure et de superstructure.

Un schéma d'aménagement sera établi et devra prendre en compte une surface nécessaire pour le stationnement des poids lourds.

Une partie de cette zone est concernée par l'arrêté préfectoral n° 99 DAI 1 CV 102 du 19 mai 1999 relatif au classement des infrastructures de transports terrestres (RN 34, RD 216 et 402) et à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation dans les secteurs affectés par le bruit.

Une partie de cette zone est concernée par les zones inondables repérées sur le document graphique n° 7.4.

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

Toutes les occupations et utilisations du sol qui ne sont pas interdites ou autorisées sous condition, sont autorisées.

ARTICLE 1AUx.1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1 - Rappel

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

2 - Les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites

- Les constructions à usage d'habitation et leurs annexes, exception faite du cas prévu à l'article 1AUx.2.
- Le stockage d'ordures ménagères, résidus urbains, ou déchets de matériaux soumis à autorisation au titre des installations classées.
- L'implantation d'habitations légères de loisirs, l'installation de résidences mobiles de loisirs et de caravanes, et le camping au sens des articles R. 111 -31 à R. 111 -46 du Code de l'Urbanisme, ainsi que les terrains de camping, les parcs résidentiels de loisirs au sens des articles R.421-19 et R.421-23 du Code de l'Urbanisme.
- Le stationnement des caravanes isolées au sens des articles R423-d du code de l'urbanisme.

ARTICLE 1AUx2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITION

1 - Rappel

- L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable (article R.421-12 du code de l'urbanisme),
- les installations et travaux divers définis à l'article R.421-23 du code de l'urbanisme sont soumis à autorisation,
- Les coupes ou abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés au titre de l'article L.130.1 du code de l'urbanisme.

2 - Les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions définies

- Les stockages d'hydrocarbures s'ils sont liés, de manière secondaire, à une autre activité autorisée dans la zone et s'ils sont enfouis ou parfaitement masqués à la vue.
- Les activités classées à condition qu'elles ne risquent pas de provoquer des nuisances (par exemple sonores ou olfactives) incompatibles avec la proximité de l'habitat et avec la sécurité et la salubrité publique selon l'article R.111.2 du code de l'urbanisme.
- Les constructions à usage d'habitation, uniquement si elles sont destinées à des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer le fonctionnement, le gardiennage ou la surveillance des bâtiments. Les bâtiments à construire d'habitation, dans les secteurs affectés par le bruit et repérés sur les plans graphiques du P.L.U., doivent présenter un isolement acoustique minimum contre les bruits extérieurs conformément à la réglementation en vigueur.
- Les installations et travaux divers définis à l'article R.421-23 du code de l'urbanisme, s'ils sont liés à la réalisation des occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone.
- Les aires et locaux techniques qui sont utiles ou nécessaires à la vie et à l'activité autorisée dans la zone, en particulier la collecte des déchets urbains.

3-PRESCRIPTIONS APPLICABLES A TOUTES LES ZONES INONDABLES

Toutes nouvelles constructions, ainsi que la réalisations d'aires de stationnement, sont interdites dans l'ensemble des zones inondables, y compris l'aménagement et l'extension des constructions existantes.

Les plantations doivent être composées uniquement d'arbres de haute tige largement espacés. Les clôtures seront uniquement constituées par 3 ou 4 fils sur potelet.

L'établissement ou la modification de digues, remblais, dépôts de matières encombrantes, clôtures, plantations, constructions, murs, haies ou de tout autre ouvrage susceptible de faire obstacle à l'écoulement des eaux ou de restreindre d'une manière sensible les champs d'inondation ne peut être autorisé, sauf s'il est de nature à réduire les risques d'inondation dans les secteurs fortement urbanisés.

Toutefois peuvent y être autorisés, à condition de ne pas aggraver les risques d'inondation ou en provoquer de nouveaux et de ne pas faire obstacle à l'écoulement des eaux :

- les travaux d'entretien et de gestion courante des constructions et des installations existantes et légalement autorisées notamment les aménagements internes, les traitements de façade, la réfection des toitures ;

- les travaux d'infrastructure nécessaires au fonctionnement des services publics sous réserve que le maître d'ouvrage prenne des dispositions appropriées aux risques créés par ces travaux ;
- tous travaux et aménagements de nature à réduire les risques pour les lieux fortement urbanisés ;
- les réparations effectuées sur un bâtiment sinistré dans le cas où la cause des dommages n'a pas de lien avec le risque d'inondation ;
- les constructions et aménagements en rapport avec l'exploitation et l'usage de la voie d'eau.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 1AUx.3 - ACCES ET VOIRIE

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile et en état de viabilité conforme au règlement du gestionnaire. En cas de création d'une voie privée, celle-ci reste à la charge du ou des pétitionnaires.

Accès

Chaque parcelle bénéficiera d'un accès direct sur une voie ouverte à la circulation publique. Quand un terrain sera bordé de plusieurs voies, l'accès ne sera prioritairement autorisé que sur la voie à moindre circulation ou statut. Des conditions de sécurité et de visibilité correctes devront toujours être remplies.

Chaque bâtiment devra être accessible aux véhicules de sécurité, l'entrée aura une largeur de 4 mètres minimum.

Voirie

Les voies présenteront une largeur d'emprise adaptée à l'importance du trafic et de la circulation piétons-cycles avec une chaussée de largeur minimale de 7 mètres à double sens et des trottoirs accessibles aux handicapés de 2 mètres minimum.

Les voies de toutes natures sont soumises à des conditions particulières de tracé, de largeur et de construction, en vue de leur intégration dans le domaine public de la collectivité et de leur utilisation par les services publics tels que services incendie, transports en commun, bennes à ordures.

Cheminement pour piétons-cycles

Des cheminements pour piétons et cycles, librement ouverts à la circulation publique, sont prévus pour favoriser ces modes de déplacement en facilitant l'accessibilité, notamment vers le centre urbain. Ces circulations seront convenablement aménagées et plantées. La largeur de passage minéralisé ne sera pas inférieure à 1,80 mètre.

Eclairage public

Toutes circulations ouvertes au public comporteront un dispositif d'éclairage public.

ARTICLE 1AUx.4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

RAPPEL : les branchements aux réseaux publics seront conformes au règlement du gestionnaire relatif à la distribution d'eau potable et à l'assainissement.

Toute construction ou installation doit obligatoirement être branchée sur les réseaux publics de distribution d'eau potable, d'électricité, de gaz et de téléphone.

Toute desserte en réseaux sur une voie privée est à la charge du ou des pétitionnaires.

Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit être obligatoirement alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes.

Assainissement

- Eaux usées

Le branchement à un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle engendrant des eaux usées.

Toute évacuation des eaux ménagères ou des effluents non traités dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite.

- Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (article 640 et 641 du code civil).

Le rejet de ces eaux en rivière doit faire l'objet de l'autorisation des services compétents. Lorsqu'il existe un réseau public apte à recueillir les eaux pluviales, les aménagements sur le terrain doivent garantir leur évacuation dans ledit réseau.

Réseaux divers

Le raccordement des constructions aux réseaux concessionnaires (Télécommunications, EDF) doit être en souterrain jusqu'à la limite du domaine public en un point à déterminer en accord avec le service gestionnaire. Dans les opérations d'ensemble telles que lotissement ou ensemble de constructions groupées, la desserte des réseaux intérieurs doit être enterrée

Traitement des effluents industriels

Le traitement des fumées et odeurs autres évacuations gazeuses est obligatoire. Les eaux de ruissellement risquant de contenir une proportion d'hydrocarbures et de produits nocifs (détergents) devront être traitées avant le rejet dans le réseau collectif.

ARTICLE 1AUx.5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Il n'est pas fixé de règle

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

Le reculement par rapport aux infrastructures principales est le suivant :

- * Le long des voies automobiles du secteur, recul de 6 mètres minimum des bâtiments, comptés à partir de la limite d'emprise publique,
- * le long des autres espaces publics, recul au moins égal à la moitié de la hauteur avec un minimum de 4 mètres,
- * il n'est pas fixé de règles pour les équipements collectifs d'intérêt général, toutefois, s'ils se situent dans ces marges de reculement, ils seront traités pour s'intégrer parfaitement au paysage.

Dans une bande de 75 mètres de part et d'autre de l'axe de la RN 34 aucune construction ne peut être implantée, exception faite des cas prévus par l'article L 111.1.4 du Code de l'urbanisme.

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

Les constructions doivent présenter un retrait minimum de 5 mètres par rapport aux limites de propriété.

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

Lorsque plusieurs bâtiments sont implantés sur une même unité foncière, ils seront distants d'au moins 10 mètres l'un de l'autre.

Cependant, il n'est pas fixé de règle pour les équipements collectifs d'intérêt général.

ARTICLE 1AUx.9 - EMPRISE AU SOL

Le coefficient d'emprise au sol détermine la surface maximale occupée sur une parcelle par les constructions. Elle est fixée à 0,5.

Cependant, il n'est pas fixé de règles pour les équipements collectifs d'intérêt général.

ARTICLE 1AUx.10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel jusqu'au point le plus élevé du bâtiment (faîtage), les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

La hauteur des constructions principales ne doit pas excéder 15 mètres. Des possibilités de dépassement pourront être autorisées si la nature du programme ou la qualité architecturale le justifie.

Par ailleurs, il n'est pas fixé de règle pour les équipements collectifs d'intérêt général.

ARTICLE 1AUx.11- ASPECT EXTERIEUR

L'aspect général des constructions et de leurs annexes sera étudié de façon à assurer leur parfaite intégration dans le paysage tout particulièrement le long des voies. Une attention particulière sera portée à leur insertion par rapport aux perspectives visuelles.

De même, les façades postérieures et latérales des constructions devront être traitées en harmonie avec les façades principales. Les façades latérales aveugles devront faire l'objet d'un traitement architectural ou décoratif.

Les bâtiments implantés de part et d'autre des limites séparatives devront présenter une homogénéité de hauteur et d'aspect de façade (matériaux, formes et couleurs).

En cas d'extension, le projet devra s'harmoniser avec les constructions existantes.

Le plus grand soin sera apporté au traitement architectural et paysager des espaces extérieurs, parkings compris, en relation avec les constructions.

L'indication de la raison sociale et du sigle de l'entreprise sont admis. Les projets d'enseignes figureront au permis de construire.

Toitures

Les édifices et matériels techniques situés sur les toitures terrasses devront apparaître sur la demande de permis de construire et faire partie intégrante de l'architecture du bâtiment. À défaut d'un traitement architectural les harmonisant à la construction, ils devront rester masqués à la vue horizontale.

Parements extérieurs

Toutes les façades des constructions visibles ou non de l'espace public seront traitées en limitant le nombre des matériaux et des couleurs, en cohérence avec l'environnement général du secteur.

Les parements doivent présenter un aspect fini et donner des garanties de bonne conservation. Les enduits éventuels seront grattés ou lissés. L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, etc...) est interdit.

Clôtures

Les clôtures présenteront une hauteur uniforme de 2 mètres, seront doublées d'une haie vive et, en limite d'espace public, les grillages seront en treillis soudé plastifié. Sur les espaces publics, un traitement minéral sobre, au moins partiel est imposé afin d'incorporer les boîtes aux lettres, coffrets EDF-GDF et portail d'accès qui seront métalliques et de formes simples.

Dans le cas d'exigences réglementaires particulières, d'autres types de clôtures pourront être envisagés. Toute disposition sera néanmoins prise afin de minimiser l'impact résultant sur le site.

ARTICLE 1AUx.12- STATIONNEMENT

Le stationnement de tout véhicule est interdit sur l'emprise de la voie de desserte, à l'extérieur de la parcelle.

Chaque opération doit satisfaire sur sa parcelle à ses propres besoins en stationnement. Notamment, pour les entrepôts et, en fonction des besoins et modes de fonctionnement, des places de stationnement poids-lourds seront prévues à l'entrée du lot, hors clôture et hors emprise publique de voirie.

Dans le cas de parkings au sol, ceux-ci devront être paysagers et distants de 2 mètres minimum de la limite sur voie publique et de 1 mètre des autres limites.

Les acquéreurs devront prendre toutes dispositions pour réserver sur leurs parcelles les surfaces nécessaires au stationnement en général et aux manœuvres des véhicules lourds en particulier.

Besoins en stationnement

Au minimum le nombre d'emplacement à réserver pour le stationnement des véhicules respectera l'une des normes suivantes :

- | | |
|-------------------------------------|--|
| * Tertiaire (bureaux, laboratoires) | 1 place pour 25 m ² de S.H.O.N. |
| * Ateliers de production | 1 place pour 50 m ² de S.H.O.N. |
| * Entrepôt | 1 place pour 100 m ² de S.H.O.N. |
| * Activités de services, commerces | 3 places pour 100 m ² de S.H.O.N. |
| * Equipements hôteliers | 1 par chambre jusqu'à 100 chambres ;
0.5 place par chambre supplémentaire ;
1 place par autocar pour 50 chambres |
| * Restauration | 1 place pour 10 m ² de S.H.O.N. |

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

Afin de préserver les constructions d'habitation des nuisances visuelles ou sonores susceptibles d'être induites par des activités, notamment par la circulation de poids-lourds, les aménagements nécessaires de protection acoustique et visuelle seront réalisés par l'aménageur avant la mise en service des constructions les plus importantes. L'accompagnement paysager de la voirie primaire, séparant les secteurs d'activité du secteur d'habitat, constituera l'essentiel de cette protection phonique et visuelle.

Espaces libres plantés

Les espaces non affectés aux constructions et aux voies de circulation devront être traités par des plantations et des pelouses. Ils devront constituer le prolongement naturel des espaces publics et devront être plantés à raison d'un arbre minimum de haute tige (14/16 minimum) pour 100 m² de la surface d'espaces verts.

Ces espaces libres végétalisés à usage privatif devront couvrir une superficie minimale de 20 % de la superficie de chaque lot.

La localisation et la nature des plantations devront apparaître dans le volet paysager du permis de construire.

Des surfaces arbustives ou haies pourront être substituées selon les nécessités de l'environnement, à raison de 5 m² de massif arbustif et 8 ml de haie pour 1 arbre dans la limite du tiers du nombre d'arbres de haute tige préalablement calculé.

Mobilier urbain

L'opération intégrera le mobilier urbain nécessaire à la signalisation et l'éclairage public.

La réalisation d'arrêts de bus sera prévue en fonction d'une étude d'ensemble du réseau de transport en commun.

Collecte des déchets

Le stockage des déchets devra être masqué à la vue.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 1AUx.14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de C.O.S.