

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AU1X

(zone à urbaniser à destination d'accueil d'activités industrielles, artisanales, de bureaux et de services liés à l'activité de la zone)

Caractère et vocation de la zone

La zone AU1x est une zone destinée à être ouverte à l'urbanisation au coup par coup à vocation principale d'accueil d'activités industrielles, artisanales, de bureaux et de services liés à l'activité de la zone.

Il conviendra de se référer aux Orientations d'Aménagement et de Programmation pour le secteur « PRAE Jean-Antoine Chaptal ».

RAPPEL

Un cahier des charges de cession et de location des terrains, validé par le Préfet, sera affecté à chaque parcelle et définira les préconisations architecturales et paysagères spécifiques de la parcelle concernée.

Section I – Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

Article AU1x 1 – Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdits :

- les constructions à usage d'habitation,
- les aires et terrains de camping-caravaning et les habitations légères de loisirs,
- les constructions d'exploitation agricole,
- les ouvertures et exploitations de carrières,
- les dépôts de ferrailles de véhicules usagés et de matériaux non liés à une activité existante sur l'unité foncière et les dépôts de déchets de toute nature,
- les affouillements et exhaussements de sol désignés aux articles R.421-23 f) du Code de l'Urbanisme, à l'exception de ceux mentionnés à l'article AU1x 2,
- tout forage particulier destiné à l'utilisation de l'eau du sous-sol,
- les baraquements de type précaire, démontables et transportables, sauf pour les besoins des travaux d'aménagement des espaces publics et des travaux de construction,
- les commerces non liés à l'activité de la zone,
- les entrepôts non liés à une activité de production principale sur la parcelle acquise.

Article AU1x 2 – Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Sont admis :

- les constructions à usage d'équipements collectifs ou les installations d'intérêt général,
- les bâtiments et ouvrages nécessaires au bon fonctionnement des services publics,
- toutes les activités correspondant aux objectifs économiques de la zone,
- les installations classées,
- les affouillements et exhaussements des sols ne sont admis que si :
 - ils sont justifiés pour des raisons techniques de construction ou de viabilisation,
 - ils sont suivis par une remise en état du site ou une intégration paysagère adaptée (talus en pente douce, plantations, ...) après travaux.

Rappel pour les zones soumises aux risques inondation et aux aléas mouvement de terrain

Les constructions seront soumises à la réglementation du Plan de Prévention des Risques Inondation.

- *Secteurs urbanisés où le risque est fort et zones naturelles*
Principe : Interdire tout aménagement, construction nouvelle ou mouvement de terre susceptibles d'induire des effets incompatibles avec la protection des personnes et des biens et/ou avec l'écoulement des eaux en cas de crue. Améliorer la sécurité des habitations existantes.
- *Secteurs urbanisés ou non, où le risque est moins important*
Principe : Améliorer la sécurité des constructions existantes et prescrire des mesures pour rendre « acceptable » le risque encouru par les nouvelles constructions
- *Secteurs hors zone d'aléa de référence retenu*
Tout aménagement devra :
 - *conserver les capacités d'évacuation des versants, talwegs et émissaires naturels en incluant les mesures compensatoires aux effets de l'aménagement modifiant défavorablement le comportement hydraulique des sites vis-à-vis des risques,*
 - *limiter au maximum l'imperméabilisation des sols et prévoir des mesures compensatoires visant leurs effets dans l'aggravation de l'aléa inondation.*

L'étude de cartographie des aléas mouvements de terrain dans les bassins de Mende et Valdonnez réalisée par le CETE servira également de cadre pour la prise en compte du risque mouvement de terrain et pourra conditionner voire interdire les constructions en vertu de l'article R 111-2 du code de l'urbanisme.

Section II – Conditions d'occupation du sol

Article AU1x 3 – Accès et voirie

1 - Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

Toute opération doit comporter le minimum d'accès sur les voies publiques.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies, les accès doivent s'effectuer à partir de la voie présentant le moindre risque pour la circulation générale.

2 - Voirie

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

Dans tous les cas, elles doivent permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

Les voies nouvelles en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre à tout véhicule (notamment à ceux des services publics) de faire demi-tour.

Article AU1x 4 – Desserte par les réseaux

1 - Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes.

2 - Assainissement

a) Eaux usées

Toutes eaux et matières usées rejetant des eaux usées domestiques, doivent être évacuées par des dispositifs respectant les dispositions en vigueur. Les dispositifs seront raccordés par des canalisations souterraines au réseau public d'assainissement. De plus, les eaux usées non domestiques ne peuvent être rejetées à ce même réseau que si la collectivité l'autorise par arrêté municipal fixant les caractéristiques que doivent avoir les eaux.

A cet effet, chaque installation devra être équipée :

- d'un réseau séparatif (séparation des effluents industriels),
- d'un prétraitement de façon à rendre les effluents rejetés biodégradables et d'un prétraitement physiques (dessablage, deshuilage, tamisage...),
- d'une épuration conforme aux dispositions en vigueur (code de la santé publique).

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

b) Eaux pluviales

Les aménagements devront respecter les dispositions contenues dans les prescriptions des autorisations règlementaires requises, en particulier pour ce qui concerne les coefficients maximum de ruissellement.

Les aménagements doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement gravitaire ou par relevage des eaux pluviales vers les ouvrages publics récepteurs.

Les eaux de refroidissement ne peuvent être rejetées qu'après autorisation des services compétents.

Le déversement des eaux usées dans les réseaux d'évacuation des eaux pluviales est interdit.

3 - Electricité, téléphone et autres réseaux

Les réseaux de distribution nécessaires à l'alimentation et au raccordement des constructions aux divers réseaux doivent être réalisés en souterrain.

4 - Sécurité incendie

Les constructions, travaux, ouvrages ou installations doivent disposer des moyens permettant d'assurer la défense et la lutte contre l'incendie (poteau incendie ou réserve d'eau agréée par le SDIS).

Article AU1x 5 – Caractéristiques des terrains

Non réglementé

Article AU1x 6 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

1) Les constructions doivent s'implanter au moins à 5 mètres en retrait de l'alignement par rapport aux limites d'emprise des voies.

2) Les bâtiments privilégieront une implantation visant une structuration de l'espace public : façades en alignement sur rue notamment visant à implanter les surfaces de fonctionnement (parking, circulation, stockage...) à l'arrière de la parcelle par rapport à la voie publique.

Article AU1x 7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions seront implantées:

- soit en limite séparative afin de permettre l'optimisation de l'occupation de la parcelle sous condition de prévoir toutes les précautions contre le risque incendie pour les constructions mitoyennes (mur pare-feu). L'implantation est autorisée sur une seule des limites séparatives. L'implantation est interdite en limite des voies et emprises publiques et par rapport aux limites du périmètre global du PRAE.
- soit en retrait : les constructions seront alors implantées à une distance variable en fonction de la hauteur de la construction.
La distance D horizontale entre tout point de la construction et le point le plus bas et le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points ($D > H/2$), mais avec un retrait minimal de 3 mètres par rapport aux limites séparatives.

Article AU1x 8 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé.

Article AU1x 9 – Emprise au sol

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

Article AU1x 10 – Hauteur des constructions

1 - En aucun cas, la hauteur mesurée à partir du terrain naturel en tout point du bâtiment, hors éléments techniques de superstructures (capteurs solaires, éoliennes, cheminées, éléments de process,...), ne pourra excéder :

- 20 m pour les constructions destinées à l'industrie ;
- 12,50 m pour les autres constructions. ~~hors éléments techniques de superstructures (capteurs solaires, éoliennes...).~~ La hauteur des éléments techniques ne pourra excéder 2 m.

2 - Le dépassement de la limitation de hauteur est admis ponctuellement :

- pour les bâtiments et équipements publics,
- en cas de contraintes techniques ou topographiques.

3 - Le dépassement de la limitation de hauteur est également admis exceptionnellement :

- pour les éléments techniques de process (tels que ceux nécessaires au traitement d'air, aux chaudières,...) sans qu'ils puissent excéder une hauteur totale 40 m.

Article AU1x 11 – Aspect extérieur

1 - Bâtiment

Les constructions doivent être adaptées à la topographie du terrain et présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériau compatibles avec le caractère des lieux avoisinants, du site et du paysage.

La couleur des façades des bâtiments est limitée aux teintes moyennes ou sombres définies en fonction des matériaux utilisés, afin de ne pas rendre le bâtiment réfléchissant. La couleur des menuiseries devra également être en harmonie avec le bâtiment (pas de teinte claire).

Le traitement utilisé en façade ou en couverture privilégiera les matériaux bruts ou nobles suivants : verre, béton, bois, bac acier, aluminium, panneaux photovoltaïques.

La volumétrie des constructions devra être aussi sobre que possible, en limitant les décrochés de façade et de toiture aux stricts besoins fonctionnels du bâtiment.

Le nombre de matériaux autorisés pour traiter l'enveloppe d'une même construction (hors toiture) est limité à 3 (ex : béton +bois+verre – béton+brique+verre...).

L'orientation principale de la construction devra être parallèle aux voies publiques.

2 - Toiture

Les toitures végétalisées sont autorisées.

Les pentes des toitures seront compatibles avec l'intégration de panneaux solaires ou photovoltaïques. En cas de couverture bac acier, la couleur sera en harmonie avec le bâtiment en évitant les teintes claires.

En cas d'architecture contemporaine, des pentes et des formes différentes de toiture seront autorisées.

Les installations solaires et éoliennes sont autorisées. Leur implantation sur les bâtiments sera définie afin d'être intégrée à l'architecture du bâtiment.

Les aires de stockage devront être organisées et traitées pour limiter l'impact visuel depuis la voie publique.

3 - Clôtures

La hauteur des clôtures est limitée à 1,90m et devront faire l'objet d'un dessin spécifique.

Les clôtures pleines sans grillage sont également autorisées mais feront l'objet d'un dessin spécifique.

Au droit du portail de chaque parcelle, un muret technique intégré au mur bahut de la clôture regroupera l'ensemble des coffrets et conteneurs à ordures.

4 - Les enseignes

Les enseignes sont autorisées :

- sur le mur de clôture à l'entrée de la parcelle,
- sur la façade en se limitant à la raison sociale de l'entreprise.

Article AU1x 12 – Stationnement des véhicules

Le stationnement des véhicules doit correspondre aux besoins des constructions et installations admises dans la zone. Il doit être assuré en dehors des voies publiques.

Le calcul des surfaces réservées pour le stationnement est fixé comme suit, en fonction de la surface de plancher :

- Industrie, entrepôts et artisanat : ~~1 place pour 100 m²~~ selon les besoins de l'opération.
- Bureaux, services et bâtiments publics : 1 place pour 40 m².

Le stationnement deux roues est obligatoire. Celui-ci possèdera une couverture appropriée dessinée en accompagnement du bâtiment. On prévoira une place deux roues pour 10 places de voiture.

En cas de travaux sur des bâtiments existants ayant pour effet un changement de destination, il doit être aménagé des places de stationnement en fonction de la nouvelle destination et selon les normes fixées ci-dessus.

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables.

Article AU1x 13 – Espaces libres - Plantations

Dans toute la mesure des possibilités techniques, compte-tenu du sol et du sous-sol de la zone :

1. Les plans masses s'efforceront de préserver la végétation existante.
2. Les espaces verts seront de pleine terre et devront représenter sur chaque parcelle au moins 10 % de la surface totale (hors espaces circulés et espaces de stationnement). Il sera privilégié la préservation des boisements existants.
3. Les essences choisies devront être adaptées au climat local.
4. Les surfaces libres de toute occupation doivent recevoir un revêtement végétal (type prairie) ou des plantations ou préserver les boisements existants.

Article AU1x 14 – Coefficient d'occupation du sol (COS)

Non réglementé.

Article AU1x 15 – Performances énergétiques et environnementales

Non réglementé.

Article AU1x 16 – Réseaux de communications électroniques

Non réglementé
