

CHAPITRE III DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AUY

CARACTERE DE LA ZONE

La zone 1AUY correspond à la création et à l'extension d'une zone d'activités autour des activités économiques existantes (cave coopérative notamment). L'urbanisation a été décidée pour accueillir des activités de production industrielle ou artisanale, de services ou d'activités commerciales.

Objectifs de l'implantation de la zone d'activités :

- Faciliter le développement économique de la commune et des communes voisines en permettant l'accueil d'activités industrielles, artisanales, et commerciales, en complément des zones d'activités situées en bordure du canton le long de la RN10.
- Limiter les impacts de ces activités (nuisances) sur les quartiers d'habitations en garantissant leur regroupement et leur bonne intégration au site.

L'ouverture à l'urbanisation de cette zone est conditionnée à la compatibilité du projet avec le schéma d'aménagement de la zone 1AUY figurant dans le document « orientations d'aménagement », et à la réalisation des équipements internes à la zone (voies publiques, réseaux d'eau, d'électricité, et le cas échéant d'assainissement).

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

Rappels :

1. L'édification des clôtures est soumise à déclaration suivant l'article R. 421-12.
2. Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à déclaration préalable dans les espaces boisés classés au titre de l'article L. 130.1 du code de l'urbanisme et figurant comme tels aux documents graphiques.
3. Les demandes de défrichement sont irrecevables dans les espaces boisés classés figurant au plan.
4. Dans les espaces boisés non classés, les défrichements sont soumis à autorisation conformément à l'article L.311-1 du Code Forestier.
5. Une distance minimum de 6 mètres par rapport aux berges des cours d'eau doit être respectée, notamment dans le cas des nouvelles constructions, conformément à la règle du 3 février 1995.

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

Sont interdites les occupations et utilisations du sol qui ne sont pas prévues à l'article 2 ci-après.

ARTICLE 1AUy.2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

En zone 1AUy, sont admises les occupations et utilisations du sol suivantes :

1. Les constructions et installations dès lors que lors qu'elles sont nécessaires à des activités industrielles, artisanales, ou commerciales ;
2. Les travaux d'affouillements et d'exhaussements des sols dès lors qu'ils sont nécessaires à des activités industrielles, artisanales ou commerciales ;
3. Les constructions à usage d'habitation dans la mesure où elles sont destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la surveillance des établissements,
4. En vertu de l'article L.123-10-1 du code de l'urbanisme, « dans le cas d'un lotissement ou dans celui d'une construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le PLU sont appréciées au regard de l'ensemble du projet, sauf si le règlement de ce plan s'y oppose. »
5. les constructions et installations à conditions qu'elles soient nécessaire aux services publics ou d'intérêt collectif.
6. La règle de réciprocité (art. L.111-3 du Code Rural) s'applique :
« Lorsque des dispositions législatives ou réglementaires soumettent à des conditions de distance l'implantation ou l'extension de bâtiments agricoles vis-à-vis des habitations et immeubles habituellement occupés par des tiers, la même exigence d'éloignement doit être imposée à ces derniers à toute nouvelle construction précitée à usage non agricole nécessitant un permis de construire, à l'exception des extensions de constructions existantes. »
« Par dérogation aux dispositions de l'alinéa précédent, une distance d'éloignement inférieure peut être autorisée par l'autorité qui délivre le permis de construire, après avis de la Chambre d'Agriculture, pour tenir compte des spécificités locales, notamment dans les zones urbaines délimitées par les documents d'urbanisme opposables aux tiers et dans les parties actuellement urbanisées de la commune en l'absence de documents d'urbanisme. »

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 1AUy.3 - DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

1 - Accès

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 (voie d'au moins 3,50 m de largeur ne comportant ni virage de rayon inférieur à 11 mètres, ni passage sous porche inférieur à 3,50 m de hauteur).

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

Le Conseil Général précise avec la délibération du 18 décembre 1991 que tous nouveaux accès sur les RD de 1^{ère} et 2^{ème} catégorie sont interdit. Tous nouveaux accès sur les RD de 3^{ème} et 4^{ème} catégorie pourront être refusés si les conditions de sécurité et de lisibilité l'exigent.

2 - Voirie

Les constructions et installations devront à leur achèvement être desservies par une voie publique ou privée dans des conditions satisfaisantes, notamment en ce qui concerne la commodité de la circulation, des accès et des moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie.

Les voies internes à la zone, ouvertes à la circulation automobile, sont soumises aux conditions suivantes :

si elles sont destinées à être ultérieurement incluses dans la voirie publique :

- largeur minimale de chaussée : 7 mètres,
- largeur minimale d'emprise : 10 mètres.

s'il s'agit de voies privées communes qui ne seront jamais incluses dans la voirie publique :

- largeur minimale de chaussée : 5 mètres,
- largeur minimale d'emprise : 8 mètres.

ARTICLE 1AU.4 - DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX

1 - Eau potable

Toute construction ou installation qui, de par sa destination, nécessite l'alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable, par une conduite de caractéristiques suffisantes, et être munie d'un dispositif anti-retour d'eau pour éviter la pollution du réseau public d'eau potable ou du réseau intérieur de caractère privé.

2 - Assainissement des eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux et matières usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif ou semi-collectif d'assainissement existant.

En l'absence de possibilité de raccordement à ce réseau collectif ou semi-collectif, les constructions et installations sont autorisées, sous réserve que leurs eaux et matières usées soient dirigées sur des dispositifs de traitement individuels selon la filière définie au schéma directeur d'assainissement, et à condition que la superficie et la nature hydrogéologique du terrain le permettent.

Tout rejet d'effluents autres que domestiques (industriels ou viticoles notamment) est soumis à autorisation de déversement et à une convention de raccordement auprès de la collectivité, selon les termes de l'article L.1331-10 du Code de la Santé Publique. Dans le cas où une autorisation est possible, la convention pourra prévoir que le rejet ne puisse se faire sous condition de mise en place d'un prétraitement adapté aux types d'effluents et signature d'une convention de rejet fixant en outre les seuils de charge admissibles.

Pour les constructions existantes : l'évacuation des eaux et matières usées non traitées est interdite dans les fossés, cours d'eau et réseaux pluviaux.

Pour les constructions neuves : l'évacuation des eaux et matières usées traitées est autorisée dans les exutoires uniquement pérennes c'est à dire possédant un débit permanent d'eau naturelle en période d'étiage (disposition MISE, Mission Inter Services de l'Eau en date du 7 mai 1999).

3 - Eaux pluviales

Les eaux pluviales de toute construction ou installation nouvelle ou aménagement seront résorbées sur le terrain d'assiette du projet.

Les eaux pluviales qui ne peuvent être absorbées par le terrain doivent être dirigées vers les canalisations, fossés ou réseaux prévus à cet effet et ce, sans faire obstacle à l'écoulement des eaux de ruissellement conformément à la réglementation en vigueur.

4 – Réseaux divers

Pour toute construction ou installation nouvelle et pour toute restauration ou réhabilitation d'un immeuble, les branchements aux réseaux seront dans la mesure du possible réalisés en souterrain.

Concernant la défense incendie, les moyens de défense incendie doivent être en mesure de fournir en tout temps, 60 m³/heure pendant 2 heures pour la zone d'activités. Les poteaux d'incendie doivent être distants d'au maximum 200 m sur cette zone. A défaut, des réserves d'eau permettant de satisfaire la règle susvisée seront prévues sur la zone.

ARTICLE 1AU.5 - SURFACE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non réglementé.

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

Sur chaque parcelle de la Zone d'Activité, le bâtiment principal sera à 20 m en retrait par rapport à la voie la plus importante (Voie Communale ou Desserte Interne).

Tous les bâtiments doivent avoir la façade orientée vers la principale voie (de préférence la plus grande façade si possible)

Une installation différente sera admise pour les constructions et installations nécessaires au bon fonctionnement des services publics ou d'intérêt général.

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

Les constructions seront implantées à une distance minimale de 4 m des limites séparatives et à plus de la moitié de la hauteur du bâtiment.

Une installation différente sera admise pour les constructions et installations nécessaires au bon fonctionnement des services publics ou d'intérêt général.

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

Les constructions seront implantées à une distance minimale de 4 m les unes des autres, et à plus de la moitié de la hauteur du bâtiment le plus haut.

Une installation différente sera admise pour les constructions et installations nécessaires au bon fonctionnement des services publics ou d'intérêt général.

ARTICLE 1AU.9 - EMPRISE AU SOL

Définition : l'emprise au sol correspond à la surface hors œuvre brute du niveau édifié sur le sol. L'emprise au sol ne peut excéder **50%** de la surface de l'unité foncière.

ARTICLE 1AU.10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Les constructions ne peuvent dépasser 12 m au faîtage ou au point le plus haut depuis le sol naturel avant travaux.

Il n'est pas fixé de hauteur maximale pour les superstructures techniques.

Une hauteur différente sera admise pour les constructions et installations nécessaires au bon fonctionnement des services publics ou d'intérêt général.

ARTICLE 1AUY.11 - ASPECT EXTERIEUR

Couvertures

Si il y a une toiture en pente, la façade gouttereau sera orientée vers la voirie principale.

Gabarits

La façade orientée vers la voie principale sera plane, et les deux façades latérales devront être perpendiculaires ou en retrait par rapport à celle-ci.

Couleurs

Le nombre de couleurs apparentes sera limité à trois, soit dans le même ton, soit dans des tons complémentaires afin de préserver une harmonie. Les couleurs foncées seront utilisées pour les grandes surfaces. Les couleurs claires dont le blanc seront exclues en grande surface.

Clôtures

Les clôtures ne sont pas obligatoires, toutefois lorsqu'elles s'avèreront nécessaires elles seront obligatoirement :

- composés de grillage ne pouvant pas excéder une hauteur maximale de 1,80m,
- toutes de même nature (de couleur gris galvanisé et de type treillage soudé).

Les clôtures pourront être doublées de végétation sur une hauteur de 1,80m.

Enseignes

Les enseignes, dont le nombre est limité à deux, devront être intégrées dans le volume général des bâtiments et implantées parallèlement au mur support. Le logo aura des dimensions inférieure à 5m sur 5m, et l'enseigne une hauteur inférieure à 1mètre.

Les enseignes sont interdites sur les toitures ou terrasses ; elles ne devront pas déborder des façades et des toitures.

Il est autorisé une enseigne à l'entrée de la parcelle, de hauteur maximum 3 m, et de largeur deux fois inférieure à la hauteur.

Bâtiments annexes

Tout bâtiment annexe devra être implanté à plus de la moitié de la hauteur du bâtiment le plus proche. Il devra être parallèle à la voie principale.

S'il fait plus de 100 m², le bâtiment annexe devra être implanté à l'arrière du bâtiment principal. Toute zone de stockage devra se situer à l'arrière du bâtiment principal.

ARTICLE 1AUY.12 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions (y compris clientèle, livraisons...) doit être réalisé en dehors des voies publiques.

Les aires de stationnement seront disposés côté voie de desserte interne de la zone d'activité. Le stationnement des voitures se fera indifféremment à l'avant ou à l'arrière du bâtiment principal.

Le stationnement des poids lourds se fera à l'avant du bâtiment principal, sur une bande d'une longueur de 15 mètres.

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

Un aménagement paysager sera présent sur :

- la RD23, de 20m de profondeur, le long de la Zone d'Activité
- la VC 103, de 10 m de profondeur, le long de la Zone d'Activité

Les plantations nouvelles se feront avec la règle de densité suivante : 1 arbre pour 200m² dans la bande des 20m.

Les surfaces réservées au stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige au moins pour deux places de stationnement.

Les espaces libres de toutes construction ou installation ainsi que les délaissés des aires de circulation et de stationnement doivent être aménagés en espaces verts.

Des rideaux de végétation doivent être obligatoirement plantés afin de masquer les aires de stockage extérieures. Ces zones de stockage seront par ailleurs situées à l'arrière des bâtiments, protégés de la vue depuis la RD23 et les voies communales.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

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

Il n'est pas fixé de COS.