

Zone
1AUw

VOCATION DE LA ZONE

La zone 1AUw correspond au secteur de La Blue, au nord de Gassies, le long de la RD219 qui a pour vocation l'accueil d'activités économiques dans la mesure où les constructions et les installations autorisées respectent les dispositions du présent règlement et les orientations d'aménagement établies pour ce secteur.

Article 1AUw1 : Occupations et utilisation du sol interdites

Sont Interdites :

- 1) Les constructions à usage d'habitation et d'hébergement
- 2) Les bâtiments d'exploitation agricole,
- 3) Les constructions à destination d'hébergement hôtelier,
- 4) Les constructions à usage de commerces, d'artisanat, d'industrie,
- 5) Les travaux, installations et aménagements concernant :
 - l'aménagement d'un parc d'attractions ou d'une aire de jeux d'une superficie supérieure à deux hectares ;
 - les affouillements et exhaussements du sol, à moins qu'ils ne soient nécessaires à l'exécution d'un permis de construire, dont la hauteur, s'il s'agit d'un exhaussement, ou la profondeur dans le cas d'un affouillement, excède deux mètres et qui portent sur une superficie supérieure ou égale à cent mètres carrés ;
 - l'aménagement d'un terrain de camping ou parc résidentiel de loisirs ;
- 6) Les dépôts et les stockages non couverts de matériaux, ferrailles, machines combustibles solides et déchets de toute nature, non liés à une activité autorisée dans la zone ;
- 7) Les dépôts de véhicules.

Article 1AUw2 : Occupations et utilisation du sol soumises à des conditions particulières

Sont autorisés sous conditions particulières :

A condition d'être compatible avec l'OAP « La Blue » développée dans le document 3.0, les constructions, installations et aménagement à destination :

- D'entrepôt,
- D'équipements d'intérêt collectif et de services publics,
- De déchèterie, de recyclerie et d'une plateforme de collecte de déchets verts.

Article 1AUw3 : Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et conditions d'accès aux voies ouvertes au public

1AUw 3.1 - Accès

Pour être constructible, tout terrain doit disposer d'un accès direct sur une voie existante ou à créer, publique ou privée, dont les caractéristiques répondent à l'importance et à la destination des constructions à desservir, permettant notamment de satisfaire aux règles minimales de sécurité, telles que défense contre l'incendie, protection civile et brancardage.

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 générale peut être interdit.

1AUw 3.2 - Voirie

Les voies nouvelles doivent disposer d'une largeur de chaussée d'au moins 6 m. Les voies en impasse doivent

être aménagées de telle sorte que les véhicules lourds puissent faire aisément demi-tour (aire de demi-tour à prévoir).

Les voies nouvelles publiques ou privées doivent desservir les terrains dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination des constructions qui y sont édifiées. Les caractéristiques de ces voies doivent notamment permettre la circulation et l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie, de la protection civile ou de services publics ou de ramassages des ordures ménagères.

Les voiries doivent répondre aux conditions suivantes : largeur minimale d'emprise de la voie de 12 m (double sens) et 6m (sens unique).

Les voies ne comporteront ni virage de rayon inférieur à 11m, ni passage sous porche de hauteur inférieure à 3,50 m.

Article 1AUw4 : Conditions de desserte des terrains par les réseaux

1AUw 4.1 – Dispositions Générales

Tous les raccordements aux réseaux publics doivent être exécutés conformément à la réglementation en vigueur. Tout raccordement doit faire l'objet d'une demande d'autorisation préalable auprès du délégataire. Les compteurs doivent être implantés obligatoirement sur le domaine public en limite de propriété.

1AUw 4.2– Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation qui nécessite une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable, par une conduite de capacité suffisante à la destination de la construction et équipée d'un dispositif anti-retour, dans les conditions fixées par la réglementation en vigueur.

1AUw 4.3 – Traitement des eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau d'assainissement collectif, lorsqu'il existe. Le raccordement au réseau collectif d'assainissement doit être réalisé à l'aide de canalisations souterraines

Les collecteurs d'eaux usées ne doivent transporter que des eaux domestiques, qui comprennent les eaux ménagères et les eaux vannes. L'évacuation directe des eaux usées non traitées est interdite dans les fossés et cours d'eau ; de même les eaux usées ne doivent pas être rejetées dans le réseau d'eaux pluviales et inversement, dans les secteurs disposant de réseaux séparatifs.

Les eaux industrielles ne peuvent être rejetées, sans autorisation, au réseau collectif d'assainissement, lorsqu'il existe. Cette autorisation peut être subordonnée à un prétraitement approprié.

1AUw 4.4 – Traitement des eaux pluviales

Tout aménagement ou installation (construction et surfaces au sol imperméabilisées) doit être conçu de manière à garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur d'eaux pluviales, lorsqu'il existe par une canalisation au droit du terrain d'assiette du projet.

En cas d'insuffisance ou d'absence de réseau collecteur d'eaux pluviales, les eaux pluviales doivent être infiltrées, régulées ou traitées suivant les cas, sur le terrain d'assiette du projet, par un dispositif adapté à la nature de la construction, à la topographie du terrain et à la nature du sous-sol (chaussée réservoir, fossé drainant, bassin, etc.). Les aménagements nécessaires au libre écoulement ou au traitement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire.

Tout aménagement en surface susceptible d'être souillé par des substances polluantes, notamment les aires de stationnement, doit être doté d'un dispositif de traitement avant rejet, adapté pour garantir une protection efficace de la qualité des eaux.

Article 1AUw5 : Caractéristiques des terrains

Supprimé par la loi 2014-366 du 24 mars 2014 ALUR

Article 1AUw6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

1AUw 6.1 – Dispositions Générales

Les constructions doivent être implantées avec un recul minimal de 20 m par rapport à l'alignement de la RD219.

Les constructions doivent être implantées en recul de la voie ou de l'emprise publique, avec un recul minimal de 5 m par rapport à l'axe de la voie.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif peuvent s'implanter librement.

Article 1AUw7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

1AUw 7.1 – Règle Générale

Les constructions doivent être implantées en retrait obligatoire des deux limites séparatives latérales, avec un retrait minimum de 5 mètres.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif peuvent s'implanter librement.

1AUw 7.2 – Dispositions Particulières

Des limites d'implantation différentes de celles visées à l'article 1AUw7.1 sont imposées pour les limites avec les fossés :

- Les nouvelles constructions sont interdites à moins de 5m des fossés.

Article 1AUw8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même unité foncière

Article non règlementé.

Article 1AUw9 : Emprise au sol

L'emprise au sol des constructions, est limitée à 50% de la superficie totale du terrain d'assiette du projet.

Article 1AUw10 : Hauteur maximale des constructions

Dans toute la zone, les constructions doivent respecter une hauteur maximale de 6 mètres, mesurée au à l'égout du toit ou à l'acrotère.

Article 1AUw11 : Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

La conception des bâtiments devra s'attacher, en fonction de leur affectation, à définir des volumes simples et évolutifs. Les murs aveugles et pignons sont interdits en façade de voie.

Les clôtures seront de 2 mètres de hauteur au maximum.

Sauf impératif technique démontré, les installations liées aux réseaux (armoire technique, transformateur, etc.) doivent être intégrées aux constructions. Les locaux techniques ou de stockage des déchets, indépendants

de la construction principale, doivent être traités de façon à réduire leur impact visuel par un dispositif de type muret, panneau à claire-voie, haie compacte. Les aires de stockage et de manutention doivent être localisées prioritairement à l'arrière de la construction, à l'opposé de la voie de desserte, sauf impossibilité liée à la configuration du terrain.

Couvertures

Les différentes pentes de toiture et matériaux de couverture sont admis, à l'exclusion des bacs métalliques non peints et présentant des brillances. Les toitures terrasses sont autorisées lorsqu'elles sont masquées par des acrotères et végétalisées.

Façades

Le nombre total de matériaux mis en œuvre et apparents sera limité à trois dans un souci de cohérence architecturale.

Différents types de matériaux pourront être associés : les matériaux naturels (enduits, pierre, ...), le bois, le béton lorsqu'il est destiné à rester apparent : brut de décoffrage, désactivé, poli, ainsi que les matériaux manufacturés à base de verre ou en métal peint ou laqué.

Les enduits traditionnels seront aussi admis dans les finitions : taloché, brossé ou gratté.

Pour ce qui concerne les menuiseries extérieures, tous les matériaux sont admis dans la mesure où ils sont peints ou laqués.

Le bardage bois est autorisé à condition qu'il soit posé verticalement reprenant ainsi les principes de l'architecture locale. Le bois de façade sera soit traité à cœur et laissé brut, soit avec une lasure incolore ou brun foncé. La lasure colorée est interdite.

Couleurs

Le nombre de couleurs apparentes est limité à trois afin de préserver une harmonie.

Le blanc et les couleurs vives sont interdits pour les épidermes des façades. L'emploi de couleurs vives est autorisé uniquement sur les éléments architecturaux ou accessoires de petites surfaces tels que les menuiseries par exemple.

Constructions contemporaines

Dans le cas de constructions d'inspiration contemporaine, certaines prescriptions précédentes de l'article 11 peuvent ne pas être appliquées à ces constructions, dans la mesure où leur architecture et la composition de l'opération s'intègrent aux paysages naturels et bâtis environnants.

Equipements de services publics ou d'intérêt collectif

Les équipements collectifs, les constructions et les ouvrages techniques ou d'intérêt général doivent s'intégrer aux paysages naturels et bâtis environnants dans leur conception, leur aspect extérieur et leur implantation.

Clôtures :

Tant en bordure des voies qu'entre les propriétés, les clôtures doivent être conçues de manière à s'harmoniser avec les constructions ou les clôtures existantes sur la propriété et dans le voisinage.

Les clôtures doivent être implantées à l'alignement sur l'emprise publique ou en retrait en cohérence avec les clôtures existantes sur ladite voie.

Sont autorisées :

Les haies vives arbustives n'excédant pas 2 mètres de hauteur et pouvant être intérieurement doublées d'un treillage métallique. Si le projet prévoit de doubler la haie intérieurement d'un treillage métallique, celui-ci devra être implanté au minimum à 80 cm de la limite de propriété.

Les clôtures en grillage ou treillage métallique n'excédant pas 2 m de hauteur.

Article 1AUw12 : Obligations imposées en matière de stationnement

1AUw 12.1 – Dispositions Générales

Les places réservées au stationnement des véhicules doivent correspondre aux besoins des constructions admises dans la zone et être réalisées en dehors des voies publiques. Les aires de stationnement doivent être

réalisées sur le terrain d'assiette du projet et sont à la charge exclusive du pétitionnaire.

1AUw 12.2 – Modalité de calcul de places de stationnement

Le nombre de places de stationnement nécessaire, calculée en application des normes ci-après, qui constitue une norme minimale, sera arrondi au chiffre ou nombre entier supérieur en cas de décimale. Dès lors que la norme de stationnement est exprimée par tranche, les places de stationnement sont exigées par tranche complète. La règle applicable aux constructions ou installations non prévues en termes de destination est celle à laquelle elle est le plus directement assimilable. Lorsqu'un projet comporte plusieurs destinations au sens du présent règlement, les places de stationnement se calculent au prorata de la surface de plancher de chaque destination de construction.

1AUw 12.3 – Dispositions Particulières

Le nombre de places de stationnement à réaliser selon la destination des constructions est calculé par application des normes ci-après :

- 1) **Constructions à usage d'entrepôt** : 1 place par tranche de 200m² de surface de plancher,
- 2) **Construction à usage de bureau** : 1 place pour 50 m² de surface de plancher + 1 place visiteur par tranche de 200 m² de surface de plancher.
- 3) **Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif** : non réglementé

Article 1AUw13 : Obligations imposées en matière de réalisation d'espaces libres, aires de jeux et de loisirs, et de plantations

Les espaces libres de toutes constructions en pleine terre devront représenter un minimum de 20% de la superficie totale du terrain d'assiette du projet.

Les espaces libres de toute construction, les dalles de couvertures d'aires de stationnement et les délaissés des aires de stationnement doivent être plantés ou recevoir un aménagement paysager végétal sur une superficie au moins égale à 20% de celle du terrain d'assiette du projet et rester toujours en pleine terre.

Les aires de stationnement de surface de plus de 200 m² doivent être plantées d'au moins 1 arbre de haute tige pour quatre emplacements et être bordées de rangées de haies vives afin d'en atténuer l'impact visuel et réduire les nuisances.

Article 1AUw14 : Coefficient d'occupation des sols

Supprimé par la loi 2014-366 du 24 mars 2014 ALUR

Article 1AUw15 : Obligations imposées aux constructions, travaux, installations, aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales

Article non réglementé.

Article 1AUw16 : Obligations imposées aux constructions, travaux, installations, aménagements, en matière d'infrastructures et de réseaux de communications électroniques

Dans l'attente du réseau de communication numérique, toutes les nouvelles constructions, devront prévoir les gaines et fourreaux souterrains nécessaires au fonctionnement et à la desserte numérique.

Les dispositifs internes de ces opérations et des constructions doivent permettre leur raccordement ultérieur au réseau de communication numérique, raccordement qui sera obligatoire dès réalisation de celui-ci.