

# ZONE 1 A U i

## CARACTERE DE LA ZONE

*Cette zone correspond au secteur à vocation principale d'extension de la zone d'activités du Rothay. Ces zones sont inscrites dans le périmètre de la ZAC créée par délibération du conseil municipal en date du 17 Décembre 2005.*

*Cette zone est destinée à recevoir prioritairement les activités incompatibles avec le caractère des zones UA et UB et dont la nature suppose notamment une desserte des véhicules poids-lourds incompatible avec les conditions de circulation dans la traversée du centre bourg.*

*Elle fait l'objet d'orientations d'aménagement (voir pièce n°3 du PLU)*

## ARTICLE 1AUI 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

### Sont interdits :

- Les dépôts et stockage de matériaux en dehors des conditions particulières définies à l'article 1AUI 2 .
- Le stockage de véhicules usagés, de ferrailles, et matériaux de démolition ou de récupération ;
- Les carrières et extraction de matériaux ;
- Les campings, caravanings et habitations légères de loisirs, et le stationnement de caravanes ;
- Les affouillements et exhaussements du sol qui ne sont pas liés à des aménagements paysagers ou d'équipements publics ou aux travaux de construction et de protection pour les locaux existants ;
- Les constructions à usage d'habitation sauf conditions particulières définies à l'article 1AUI 2 ;
- Les installations classées en dehors des conditions particulières définies à l'article 1AUI 2 .

## ARTICLE 1AUI 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

### RAPPELS :

- Les installations et travaux divers sont soumis à autorisation préalable prévue au Code de l'Urbanisme.
- L'édification de clôtures est soumise à déclaration.
- Lorsqu'un immeuble est situé dans le champ de visibilité de l'édifice inscrit à l'inventaire des Monuments Historiques, il ne peut faire l'objet, tant de la part des propriétaires privés que des collectivités et établissements publics, d'aucune construction nouvelle, démolition, transformation susceptible d'en affecter l'aspect ou déboisement, sans une autorisation préalable. Le permis de construire en tient lieu s'il est revêtu du visa de l'Architecte des Bâtiments de France.
- Les démolitions sont soumises autorisation.

**Toutes constructions ou aménagements autorisés devront respecter les orientations d'aménagement définies en pièce n°3 du PLU.**

### De plus, ils devront :

**- ne pas porter atteinte au milieu environnant, au caractère de la zone bâtie,  
- ne pas générer des dangers, de nuisances, de la gêne ou de l'insalubrité pour le voisinage,  
et respecter les conditions particulières fixées ci-après :**

- Les dépôts et stockage de matériaux s'ils correspondent à une activité exercée dans la zone sous réserve que leur hauteur ne dépasse pas 5 m et qu'ils soient isolés de l'espace public par un ou des écrans de verdure ;
- Les constructions à usage d'habitation si elles sont liées aux activités et installations présentes dans la zone ;
- Les installations classées pour l'Environnement soumises à autorisation ou à déclaration à condition de n'entraîner aucune insalubrité, ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens ;

## ARTICLE 1AUI 3 : CONDITIONS DE DESSERTE ET D'ACCES DES TERRAINS

### ACCES :

Pour être constructible, tout terrain doit disposer d'un accès sur une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil.

Les dimensions et caractéristiques techniques de cet accès doivent répondre à l'importance et à la destination des constructions projetées (notamment pour l'approche des moyens de lutte contre l'incendie), sans être inférieure à 4,00 mètres de largeur.

L'aménagement de cet accès et de son débouché sur la voie de desserte ne doit pas entraîner de risques pour la sécurité des usagers et la circulation générale. Ces risques seront appréciés en fonction de la position des accès, de leur nature et de l'intensité du trafic.

Ainsi, le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité publique. Notamment, dans le cas d'un terrain desservi par plusieurs voies, les constructions pourront n'être autorisées que si l'accès est établi sur la voie où la gêne sera la moindre.

## **DESSERTE ET VOIRIE :**

Les voies nouvelles devront correspondre au moins aux règles minimales de desserte, de sécurité et de défense contre l'incendie. Leurs dimensions, formes et caractéristiques techniques doivent être adaptées aux usages (piétons, cyclables, automobiles) et trafics qu'elles supportent, sans être inférieure à 4 m.

Les voies nouvelles en impasse doivent être aménagées de façon à permettre à tous les véhicules – notamment ceux des services publics : lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères, etc. – de faire aisément demi-tour.

## **ARTICLE 1AUI 4 : CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RESEAUX**

### **1. Eau potable**

Le branchement sur le réseau public d'eau potable est obligatoire pour toute construction requérant une alimentation en eau potable.

### **2. Assainissement**

- En cas de construction avec sous-sols, l'installation d'un clapet anti-refoulement est obligatoire.
- Si les caractéristiques techniques de réseaux d'assainissement ne permettent pas le raccordement gravitaire des sous-sols, des aménagements spéciaux devront être prévus : pompe de relevage...

#### Eaux usées :

- Toute construction ou installation doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement.
- L'évacuation des eaux non domestiques ou industrielles d'assainissement est subordonnée au respect des dispositions prévues par la législation en vigueur notamment en cas de nécessité d'un pré-traitement avant rejet.

#### Eaux pluviales :

- Lorsque le réseau public existe, les aménagements réalisés pourront garantir l'écoulement des eaux pluviales dans ce réseau. Mais des techniques alternatives de rétention à la parcelle pourront être utilisées.
- En l'absence de réseau public, les eaux pluviales seront gérées sur la parcelle.
- Les normes de débits de rejet sont précisées dans les annexes sanitaires.
- Tout rejet au réseau public (fossé, busage, canalisations) autre que celui des eaux de pluie est soumis à autorisation des services publics compétents et doit être subordonné à un pré-traitement approprié, conformément à la réglementation en vigueur.
- Toute installation d'activité, non soumise à autorisation ou à déclaration au titre de la législation sur les installations classées du code de l'environnement, doit s'équiper d'un dispositif de traitement des eaux pluviales adapté à l'importance et à la nature de l'activité pour assurer une protection efficace du milieu naturel.

La réalisation de parcs ou d'aires de stationnement devra être prise en compte dans le calcul des rejets dans le réseau public et faire l'objet d'un pré-traitement.

### **3. Réseaux divers**

#### Electricité et gaz :

Tout raccordement électrique basse tension ainsi que tout branchement gaz doivent être réalisés en souterrain depuis le domaine public.

Tous les raccordements de gaz seront réalisés dans la même technique que le réseau existant. Pour les branchements, ils seront réalisés en souterrain conformément aux règles de construction des réseaux et branchements.

#### Télécommunication et télévision (câble) :

- Tout raccordement d'une installation doit être réalisé en souterrain depuis le domaine public.
- Les ouvrages de télécommunication doivent être conformes aux documents officiels en vigueur.
- Tout constructeur doit réaliser les ouvrages de télécommunication en terrain privé : ces ouvrages comprennent les conduites en souterrain entre les constructions et jusqu'en un point de raccordement avec le réseau public situé en limite du domaine public.

## ARTICLE 1AUI 5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

Non réglementé

## ARTICLE 1AUI 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions nouvelles et les extensions devront être implantées en retrait d'au moins 10 m de l'axe de la voirie.

### EXEMPTIONS

- Les équipements et les ouvrages d'utilité publique ;
- La nouvelle construction ou l'extension pourra se faire dans le prolongement de la façade du bâtiment existant ;
- Les constructions annexes isolées et les abris de jardin d'une surface au sol inférieure à 12 m<sup>2</sup> ;
- Les établissements publics et communaux ;
- Les locaux poubelles ;
- Les réseaux publics ou concédés ainsi que tout équipement technique liés à leur fonctionnement ;
- Les éléments ou installations de faible emprise s'incorporant à la construction principale (rampes, emmarchements, auvents, balcons, transformateurs, postes de détente, ...) peuvent être admis dans une marge de recul de 8 mètres.

## ARTICLE 1AUI 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

### ***En dehors des marges de recul indiquées aux documents graphiques (en bordure des quartiers d'habitat)***

Les constructions nouvelles devront être implantées en retrait des limites séparatives, en respectant la règle suivante : La distance de tout point du bâtiment au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la différence de niveau entre ces deux points. Cette distance ne doit pas être inférieure à 5 m.

### EXEMPTIONS

- Les équipements et les ouvrages d'utilité publique ;
- Les établissements publics et communaux ;
- Les locaux poubelles ;
- Les réseaux publics ou concédés ainsi que tout équipement technique liés à leur fonctionnement.

## ARTICLE 1AUI 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé

## ARTICLE 1AUI 9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol maximale autorisée pour toute construction admise est de 30 % de la surface de la parcelle.

### EXEMPTIONS

- Les équipements et les ouvrages d'utilité publique ;
- Les établissements publics et communaux ;
- Les locaux poubelles ;
- Les réseaux publics ou concédés ainsi que tout équipement technique liés à leur fonctionnement.

## ARTICLE 1AUI 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions est mesurée à partir du sol naturel ou remblayé (si un remblai est nécessaire pour le nivellement général du terrain) au faitage. Les cheminées, les ouvrages techniques et autres superstructures sont exclus du calcul de la hauteur.

- La hauteur maximale autorisée doit résulter de l'application de l'article 1AUI 7 du présent règlement. Le respect de cette règle prime sur le respect de l'article 1AUI 10 du présent règlement ;
- Dans tous les cas, la hauteur maximale autorisée pour toute construction ne peut excéder 15 m.

#### EXEMPTIONS

- *Les équipements et les ouvrages d'utilité publique ;*
- *Les établissements publics et communaux ;*
- *Les réseaux publics ou concédés ainsi que tout équipement technique liés à leur fonctionnement.*
- *Les ouvrages de faible emprise tels que les cheminées, réservoirs, etc.*
- *Les ouvrages techniques de grande hauteur, nécessaires au fonctionnement des services publics ;*
- *L'extension des constructions existantes ne respectant pas ces règles dans la limite de la hauteur du bâtiment initial.*

### **ARTICLE 1AUI 11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS**

L'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier doit satisfaire aux conditions édictées par l'article R 111.21 du Code de l'Urbanisme cité à l'article 2 du titre I du présent P.L.U. (respect du caractère des lieux avoisinants).

Les bâtiments et annexes présenteront une architecture simple et soignée. Les différentes faces des bâtiments doivent être traitées avec le même soin et donc de façon homogène de telle sorte qu'elles puissent être vues avec intérêt des différentes voies de circulation tant externes qu'internes à la zone et des espaces libres ou plantés.

#### CLOTURES :

- Sa hauteur sera limitée à 1,80 m.
- Sur rue s'il est fait usage de clôture, celle-ci pourra être simple, sobre et de teinte discrète.
- En limite séparative, les clôtures seront généralement doublées de haies vives.
- Les clôtures constituées par exemple de poteaux et plaques préfabriquées en béton sont interdites, sauf si elles ne comportent qu'une seule plaque béton au sol, n'excédant par 0,40 m de hauteur.
- Pour les habitations éventuelles projetées dans cette zone, les prescriptions imposables concernant l'aspect extérieur sont celles définies à l'article UB 11 du règlement de la zone UB du présent règlement.

#### EXEMPTIONS

- *Les équipements et les ouvrages d'utilité publique ;*
- *Les établissements publics et communaux ;*
- *Les locaux poubelles ;*
- *Les réseaux publics ou concédés ainsi que tout équipement technique liés à leur fonctionnement.*

Par ailleurs, des adaptations aux règles du présent article pourront être apportées dans le cas de réalisations présentant une harmonie générale intégrée au site et utilisant des matériaux ou formes urbaines particuliers pour garantir l'emploi d'énergies renouvelables et les conditions d'une économie des ressources et des énergies significative dans le cadre des principes du Développement Durable appliquée à la construction (normes HQE, application d'un principe particulier d'économie d'énergie, emploi d'énergies renouvelables ou de préservation de l'environnement...)

### **ARTICLE 1AUI 12 : OBLIGATION EN MATIERE DE STATIONNEMENT**

- Le stationnement devra être réalisé en dehors des emprises publiques.
- Dans le cas de réalisation accueillant du public, 5 % des surfaces de stationnement seront réservées aux personnes à mobilité réduite avec un minimum d'une place.
- Lors de leur réalisation en bordure de voie, ou visible depuis des voies proches et / ou adjacentes, les aires de stationnement tels que les parcs de stationnement ou les parkings devront être masqués par un écran végétal composé d'essences locales.
- Les aires et parcs de stationnement ou les parkings devront se conformer aux règles en vigueur en termes de nombre de places, d'organisation des circulations, de sécurité et de paysagement : ils seront notamment plantés à hauteur de 1 arbre / 6 places de stationnement.
- L'organisation de l'implantation des constructions admises ainsi que l'organisation des circulations et du stationnement sur la parcelle doit permettre le stationnement et le passage des véhicules poids-lourds sur ladite parcelle.

Pour les constructions à usage d'habitat autorisées :

- 1 place/logement si sa SHON n'excède pas 50m<sup>2</sup>
- 2 places/logements au-delà.

Dans tous les autres cas :

Le nombre de place sera défini en fonction des besoins liés à la construction (importance, fréquentation, destination).

#### EXEMPTIONS

- *Les équipements et les ouvrages d'utilité publique ;*
- *Les établissements publics et communaux ;*
- *Les réseaux publics ou concédés ainsi que tout équipement technique liés à leur fonctionnement.*

### **ARTICLE 1AUI 13 : OBLIGATIONS EN MATIERE D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX, DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS**

#### **Obligation de planter :**

- Les plantations existantes seront, dans la mesure du possible, conservées ou remplacées par des espèces similaires.
- Les espaces libres ou engazonnés doivent représenter une part significative du terrain et comporter notamment :
  - en bordure des espaces résidentiels, agricoles ou naturels, une bande de 15 m minimum non construite et plantée d'arbres sous forme boisée ou de haies bocagères sur au moins deux rangs ;
  - si la clôture sur rue est implantée en retrait de l'alignement, l'espace compris entre celle-ci et l'alignement doit être planté ou seulement engazonné si des plantations réduisent la visibilité ;
  - les essences susceptibles d'être menacées par le feu bactérien sont interdites ;
- Les aires de stationnement devront être plantées de la façon suivante :
  - des arbres de haute tige plantés à raison d'un sujet pour 6 places de stationnement (leur répartition irrégulière reste libre).
  - des haies, de composition variée et de sujets à petit développement, délimitant les surfaces de stationnement.

#### EXEMPTIONS

- *Les équipements et les ouvrages d'utilité publique ;*
- *Les établissements publics et communaux ;*
- *Les réseaux publics ou concédés ainsi que tout équipement technique liés à leur fonctionnement.*

### **ARTICLE 1AUI 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS**

Non réglementé