

ZONE 1AUX**CARACTÈRE DE LA ZONE 1AUX**

La **zone 1AUX** est destinée à une future urbanisation, insuffisamment desservie par les réseaux et destinée à une vocation d'**activités de proximité** à la fois **artisanales, commerciales, d'entrepôts et de bureaux**, dans le cadre d'opérations d'aménagement d'ensemble..

Elle correspond à un **futur pôle tertiaire de développement, situé au carrefour entre la RD150 et la Route du Bourget** qui appartient à la centralité multipolaire de Fontcouverte.

Les principes d'aménagement de ces espaces sont précisés dans les « Orientations d'aménagement et de programmation » du présent plan local d'urbanisme.

Les règles énoncées ci-dessous sont essentiellement destinées à permettre :

- de réduire les nuisances liées à ces activités vis-à-vis des espaces urbanisés qui l'entourent.
- d'assurer la qualité urbaine, architecturale et paysagère des entrées de ville.

RÈGLES APPLICABLES A LA ZONE 1AUX

ARTICLE 1AUX 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article 1AUX 2.

ARTICLE 1AUX 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

RAPPEL

Les règles définies pour cette zone doivent respecter, s'il y en a, les prescriptions définies au niveau des arrêtés préfectoraux du 31 décembre 1976, relatif à la protection de l'alimentation en eau potable de l'agglomération rochelaise (protection du captage de Coulonge-sur-Charente) et du 12 juin 2007 (forage « Vallée de l'Escambouille »).

De plus, La RD 150 est une infrastructure classée à l'égard du bruit impliquant, sur le tronçon de Fontcouverte, une largeur de 100m affectée par le bruit. Le règlement spécifique, lié à ce classement sonore (notamment en terme d'isolation acoustique) est à consulter au niveau de la chemise n°6 « Annexe _ classement sonore » du présent dossier de PLU.

Sont admises, sous réserve de ne pas porter atteinte aux « Orientations d'aménagement et de programmation » du présent plan local d'urbanisme et sous réserve de constituer une opération d'aménagement d'ensemble :

- > les activités artisanales, commerciales, d'entrepôts et de bureaux sous réserve qu'elles ne constituent pas de nuisances vis-à-vis des espaces résidentiels et qu'elles fassent preuve d'une bonne intégration paysagère dans le site.
- > les installations classées pour la protection de l'environnement, à condition qu'elles n'engendrent pas d'inconvénients incompatibles avec le fonctionnement du quartier.
- > les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sous réserve qu'elles ne constituent pas de nuisances vis-à-vis des espaces résidentiels et qu'elles fassent preuve d'une bonne intégration paysagère dans le site.
- > les travaux d'infrastructure routière ainsi que les affouillements et exhaussements qui y sont liés dans la mesure où le projet reste compatible avec un aménagement de la zone et qu'il soit lié à des travaux de construction ou d'aménagement admis dans la zone
- > les petites éoliennes (inférieures à 12 m) sous réserve qu'elles soient intégrées à son architecture.

ARTICLE 1AUX 3 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES ET D'ACCÈS AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

1. ACCÈS

Pour tout nouvel accès créé, une permission de voirie doit être déposée en Mairie.

L'accès à une voie ouverte à la circulation publique doit présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile, et du ramassage des déchets ménagers et répondre à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé.

2. VOIRIE

- > Les voies nouvelles, publiques ou privées, doivent permettre la circulation et l'utilisation des véhicules assurant un service public, si cette circulation et cette utilisation sont nécessaires.
- > Les voies en impasse seront évitées : elles devront, le cas échéant, impérativement être aménagées de manière à permettre à tous véhicules susceptibles de circuler dans la zone, d'effectuer un demi-tour sans avoir à effectuer une marche-arrière.

- > Les voies nouvelles doivent respecter les principes de voirie à réaliser et les principes de cheminements piétonniers et/ou cyclables à réaliser figurant dans les « Orientations d'aménagement et de programmation », du présent plan local d'urbanisme.

ARTICLE 1AUX 4 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX PUBLICS D'EAU, D'ÉLECTRICITÉ ET D'ASSAINISSEMENT

1. EAU POTABLE

Toute construction susceptible de requérir une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable dans les conditions et selon les modalités définies par le gestionnaire du réseau.

2. EAUX USÉES

- > Toute construction susceptible de requérir un assainissement doit être raccordée au réseau public d'assainissement des eaux usées s'il existe, dans les conditions et selon les modalités définies par le gestionnaire du réseau. Dans le cas où le réseau public n'existe pas, toute construction doit être assainie par un dispositif d'assainissement conforme à la législation en vigueur. La surface parcellaire devra être compatible avec les techniques d'assainissement non collectif privilégiant l'infiltration des effluents traités dans le sol en application des articles 11 et 12 de l'arrêté du 7 septembre 2009 fixant les prescriptions techniques applicables aux installations d'assainissement non collectif. Le rejet vers le milieu hydraulique superficiel ne pouvant être justifié que s'il est démontré, par une étude particulière à la charge du pétitionnaire, qu'aucune autre solution d'évacuation n'est envisageable. Ainsi le rejet en milieu hydraulique superficiel ne saurait être justifié par le seul fait que la faible surface de terrain constructible disponible est incompatible avec les dispositifs d'assainissement non collectif permettant l'infiltration des eaux usées traitées dans le sol.
- > Les extensions du réseau public d'assainissement des eaux usées doivent respecter les principes figurant sur le schéma des réseaux d'assainissement des eaux usées des « Annexes sanitaires » du présent plan local d'urbanisme.
- > Les ouvrages d'assainissement des eaux usées destinés à être incorporés dans le domaine public doivent être conformes aux cahiers des prescriptions techniques établis par le gestionnaire du réseau.

3. EAUX PLUVIALES

- > Les eaux pluviales sont en règle générale conservées sur l'unité foncière. Les dispositifs d'infiltration doivent être conçus, dimensionnés et implantés pour éviter toute résurgence sur les fonds voisins. Toutefois, si la nature des terrains, l'occupation, la configuration ou l'environnement de l'unité foncière ne le permettent pas, l'évacuation des eaux pluviales sera autorisée au niveau de la rue ou dans le réseau public d'assainissement des eaux pluviales. Un pré-traitement approprié et un volume de rétention permettant de limiter le rejet peuvent alors être imposés par le SDAGE en vigueur.
- > Les eaux pluviales des parties communes des lotissements et des groupements d'habitations (voirie interne, aires de stationnement communes, aires de jeux, espaces verts, autres équipements) doivent être infiltrées sur ces emprises. Toutefois, si la nature des terrains, l'occupation, la configuration ou l'environnement de ces parties communes ne le permettent pas, l'évacuation des eaux pluviales peut être autorisée dans le réseau public d'assainissement des eaux pluviales, un volume de rétention permettant de limiter le rejet peuvent alors être imposés par le SDAGE en vigueur. Dans les deux cas, un pré-traitement des eaux pluviales peut être imposé.
- > Il est interdit de rejeter des eaux autres que pluviales dans les dispositifs d'infiltration ou dans le réseau public d'assainissement des eaux pluviales, excepté les eaux de refroidissement non polluées et les eaux de vidange déchlorées des piscines.
- > Tout rejet d'eaux pluviales dans un collecteur unitaire est interdit.

4. RÉSEAUX DIVERS (ÉLECTRICITÉ, GAZ, ÉCLAIRAGE PUBLIC, TÉLÉPHONE, NUMÉRIQUE, ...)

- > Les lignes ou conduites de distribution ainsi que les branchements doivent être installés en souterrain.
- > S'il y a impossibilité d'alimentation souterraine, les câbles apposés en façade doivent être dissimilés ou encastrés.

ARTICLE 1AUX 5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Il n'est pas fixé de superficie minimale des terrains constructibles.

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

RAPPEL

Article L111-1-4 du Code de l'Urbanisme : En dehors des espaces urbanisés des communes, les constructions ou installations sont interdites :

- dans une bande de 100m de part et d'autre de l'axe des autoroutes, des routes express et des déviations au sens du Code de la Voirie Routière
- Dans une bande de 75m de part et d'autre de l'axe des autres routes classées à grande circulation.

Sur le territoire de Fontcouverte, cela concerne la Route Départementale n°150. Cette interdiction ne s'applique pas :

- Aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières
- Aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières
- Aux bâtiments d'exploitation agricole
- Aux réseaux d'intérêt public

Elle ne s'applique pas non plus à l'adaptation, la réfection ou l'extension de constructions existantes. Ces dispositions ne s'appliquent pas dès lors qu'une étude justifie des règles concernant ces zones et motive la compatibilité au regard, notamment, des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale, ainsi que la qualité de l'urbanisme et des paysages.

1. PRINCIPES

Les constructions (tout ou partie) peuvent être implantées :

- à l'alignement des voies et emprises publiques, en cohérence avec le front bâti environnant ;
- et/ou en observant un retrait de 1 mètre minimum par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques.

2. DISPOSITIONS PARTICULIERES

- > Les règles du présent article ne s'appliquent pas pour l'isolation thermique et phonique par l'extérieur des constructions existantes à la date d'approbation du PLU dans la limite d'une épaisseur de 0,30 m.
- > Lorsque l'opération fait l'objet d'un projet d'ensemble et justifie de dispositions architecturales ou urbanistiques, des implantations différentes des prescriptions définies ci-dessus sont possibles.
- > Des conditions d'implantations différentes de celles énoncées au paragraphe 1 ci-dessus ou des implantations spécifiques peuvent être imposées lorsque des impératifs techniques le justifient.

ARTICLE 1AUX 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

1. PRINCIPES

> Les constructions (tout ou partie) peuvent être implantées :

- sur une ou plusieurs limites séparatives,
- et/ou en observant un retrait minimal de 1 m par rapport à une ou plusieurs limites séparatives.

2. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES

- > Les limites séparatives avec les voies privées, ou avec les emprises privées d'usage public, doivent être assimilées à des limites sur voies et emprises publiques. L'implantation des constructions par rapport à ces limites est régie par les dispositions de l'article 1AUX 6.
- > Des conditions d'implantations différentes de celles énoncées au paragraphe 1 ci-dessus peuvent être imposées en considérant la fonction de la voie ou de l'emprise publique dans le réseau général de la circulation, ou lorsque des impératifs techniques le justifient.
- > Les règles du présent article ne s'appliquent pas pour l'isolation thermique et phonique par l'extérieur des constructions existantes à la date d'approbation du PLU dans la limite d'une épaisseur de 0,30 m.

ARTICLE 1AUX 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Il n'est pas fixé de règle d'implantation des constructions les unes par rapport aux autres.

ARTICLE 1AUX 9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Il n'est pas fixé de règle d'emprise au sol.

ARTICLE 1AUX 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

1. PRINCIPES

La hauteur maximale (voir lexique) d'une construction doit être cohérente avec la hauteur des constructions existantes au voisinage et ne doit pas excéder la hauteur maximale de 13 mètres.

2. DISPOSITION PARTICULIÈRES

- > Il n'est pas fixé de hauteur maximale pour les constructions et installations nécessaires aux services publics et/ou d'intérêt collectif.
- > Des dispositions particulières peuvent s'appliquer, en raison de contraintes techniques (auquel cas, la hauteur des constructions ne peut excéder 15 mètres).
- > Les éléments techniques indispensables à la viabilité de l'activité ne sont pas pris en compte dans le calcul des hauteurs sous réserve du respect des dispositions de l'article 1AUX11.
- > Une augmentation de la hauteur maximale peut-être autorisée pour l'isolation thermique ou phonique par l'extérieur des constructions existantes à la date d'approbation du PLU dans la limite de 0,30 m.

ARTICLE 1AUX 11 : ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS

1. CONSTRUCTIONS

Intégration architecturale et paysagère

- > Les constructions, transformations et surélévation doivent s'intégrer harmonieusement aux lieux avoisinants ainsi qu'aux paysages environnants.
- > Les façades, lorsqu'elles seront constituées de bardage, présenteront des couleurs neutre de tonalité moyenne ou sombre pour mieux s'intégrer à l'environnement.
- > Une attention particulière sera apportée à la qualité des matériaux, à leur pérennité, à leur coloration (façades, menuiseries,...) et à leur capacité d'intégration à l'environnement dans une perception rapprochée ou lointaine.

Architecture contemporaine et bioclimatique

La réalisation de constructions d'expression architecturale contemporaine est possible, en particulier par l'usage de matériaux nouveaux de qualité et par le dessin de formes nouvelles avec un souci de cohérence et l'intégration par rapport aux lieux environnants. L'inscription du projet dans une démarche contemporaine permettra aussi de mieux intégrer la spécificité de l'architecture bioclimatique en accompagnement d'une meilleure prise en compte du développement durable.

2. CLÔTURES

2.1. Généralités

- > L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, ou agglomérés de ciment par exemple) est interdit. Par exemple, les murs en parpaings doivent être enduits.
- > Les enduits sur murs autres que moellons auront un aspect lisse.
- > A proximité immédiate des carrefours, des modalités particulières de clôture peuvent être imposées pour des raisons de sécurité (interdiction de mur plein, réalisation de pan coupé,...).

2.2. Les clôtures végétales

- > Les clôtures végétales (haies vives ou grillage doublé de haies vives ou barrières en bois) seront obligatoires en limite avec une zone naturelle ou agricole.
- > Les grillages seront obligatoirement doublés de haies vives d'essences variées (pas de haies monospécifiques).
- > Les haies seront constituées par des plantations d'essences variées (pas de haies monospécifiques).

2.3. Composition et hauteur

Composition

- > Les clôtures peuvent être constituées d'un mur plein, d'un mur-bahut surmonté d'un dispositif à claire-voie, d'un grillage doublé de haies, ou de haies vives.
- > La hauteur d'une clôture doit être cohérente avec la hauteur des clôtures existantes au voisinage.

Hauteurs

A l'alignement des voies et emprises publiques et en limites séparatives avec les voies privées ou avec les emprises privées d'usage public, les clôtures doivent, si elles existent, être constituées :

- d'un mur plein d'une hauteur maximale de 1,20 m,
- ou d'un mur-bahut surmonté d'une grille ouvragée, l'ensemble ne dépassant pas 1,20 m,
- ou de haies vives composées d'essences variées (pas de haies monospécifiques),
- ou d'un grillage d'une hauteur maximale de 1,60 m sous réserve d'être doublé de haies vives d'essences variées (pas de haies monospécifiques) côté voie ou espace public.

En limites séparatives, les clôtures doivent, si elles existent, être constituées :

- d'un mur plein d'une hauteur maximale de 1,20 m,
- ou d'un mur-bahut surmonté d'une grille ouvragée, l'ensemble ne dépassant pas 1,20 m,
- ou de haies vives composées d'essences variées (pas de haies monospécifiques),
- ou d'un grillage d'une hauteur maximale de 1,60 m sous réserve d'être doublé de haies vives d'essences variées (pas de haies monospécifiques) côté voie ou espace public.

3. DISPOSITIFS DE PRODUCTION ET D'ÉCONOMIE D'ÉNERGIE ET AUTRES ÉLÉMENTS TECHNIQUES

- > Les équipements techniques liés à la gestion énergétique (citernes à gaz, pompes à chaleur, climatiseur, ...) ne devront pas apparaître directement à la vue depuis l'espace public. Des dispositifs d'intégration en matériaux durables pourront être utilisés.
- > La pose de panneaux solaires ou photovoltaïques, sur les toitures des constructions uniquement, est autorisée sous réserve qu'elle ne porte pas atteinte aux paysages naturels et urbains avoisinants, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.
- > Les petites éoliennes (inférieures à 12 m) seront intégrées à l'architecture de la construction.

ARTICLE 1AUX 12 : OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

1. AIRES DE STATIONNEMENT POUR LES VÉHICULES AUTOMOBILES

1.1. Normes à respecter

- > Il n'est pas fixé de nombre minimal de places de stationnement pour les véhicules automobiles.

1.2. Modalités d'application

- > Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être assuré sur le terrain d'assiette du projet ou sur une unité foncière privée située dans l'environnement immédiat du projet.
- > Le stationnement des véhicules se fera, sous forme de poches de stationnement mutualisées entre plusieurs activités.
- > Les aires de stationnement doivent limiter l'imperméabilisation des sols, être aménagées autant que possible avec des matériaux perméables et participer à la qualité urbaine et paysagère de la zone.

2. AIRES DE STATIONNEMENT POUR LES VELOS

- > Il est exigé au minimum, sauf pour les constructions existantes dans le cas d'impossibilité technique ou architecturale :
 - 1 emplacement pour dix places de voitures créées.
- > Ces aires de stationnement pour les vélos pourront être mutualisées entre plusieurs activités.
- > Ces places de stationnement seront couvertes et accessibles facilement depuis l'espace public. Lors de la réalisation, des dispositifs permettant d'accrocher les deux roues doivent être mis en œuvre.

ARTICLE 1AUX 13 : OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

- > Les arbres existants doivent être conservés, sauf nécessité motivée d'abattage. Tout arbre abattu doit être remplacé.
- > Les espaces libres - c'est-à-dire les espaces non consommés par les constructions, les aires de stationnement en surface et les circulations des véhicules - doivent être traités en espaces paysagés. Il conviendra d'éviter au maximum le ruissellement des eaux de pluie, la perméabilité pouvant être assurée par des matériaux de type poreux (exemple : dalles type dalles alvéolaires engazonnées, stabilisé, ...).
- > Les aires de stationnement extérieures comportant plus de 4 emplacements doivent être plantées, à raison d'au moins un arbre de haute tige pour 4 places de stationnement.
- > Les principes de plantations à réaliser figurant dans les « Orientations d'aménagement et de programmation », du présent plan local d'urbanisme doivent être respectés.
- > Pour les plantations nouvelles, l'unité du paysage étant conditionnée par l'observation de l'équilibre écologique local, le choix des essences devra se limiter autant que possible à la palette végétale locale. Les haies de thuyas ou de lauriers palme sont interdites.

ARTICLE 1AUX 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation du sol.

ARTICLE 1AUX 15 : OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMÉNAGEMENTS, EN MATIÈRE DE PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Toute construction nouvelle devra avoir une efficacité énergétique au moins égale à la réglementation thermique en vigueur.

ARTICLE 1AUX 16 : OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMÉNAGEMENTS, EN MATIÈRE D'INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES

Pour toutes les nouvelles constructions, les réseaux de communications électroniques seront en distribution souterraine. Même en cas d'absence de réseau de communication électronique, un fourreau sera créé par anticipation de l'arrivée d'un tel réseau.