

CHAPITRE 2 : REGLEMENT DE LA ZONE 1AUX

Les zones 1 AUX sont destinées à recevoir des **activités industrielles, commerciales, artisanales et tertiaires** dans le cadre d'un aménagement d'ensemble. On en recense deux :

- à Digny, le long de la RD24, pour permettre l'extension de la zone d'activités existante,
- à Senonches : elle s'inscrit dans le prolongement de la zone d'activités du Fossé Rouge.

Pour ces futurs secteurs de développement, différentes orientations d'aménagement sont à respecter conformément à la pièce n°2b du PLU « Orientations d'aménagement » (liaisons piétonnes, principes viaires...)

Par ailleurs, comme mentionné dans le document orientations d'aménagement relatives à des secteurs particuliers, l'aménagement de ces nouvelles zones de développement à dominante d'activités, devra intégrer une réflexion écologique.

Protections, risques, nuisances (Eléments d'information)

RISQUE NATUREL RETRAIT-GONFLEMENT DES SOLS ARGILEUX

La communauté de communes est concernée par un risque naturel de mouvement de terrain en temps de sécheresse lié au retrait - gonflement des sols argileux. Il est conseillé de procéder à des sondages sur les terrains et d'adapter les techniques de construction pour les bâtiments neufs.

PRESENCE DE MARNIERES

Le territoire de la communauté de communes du Perche Senonchois se caractérise par la présence de nombreuses marnières. Les marnières recensées (source : BRGM ou communes) sont reportées sur les plans de zonage, sont également reportés les secteurs connus ayant fait l'objet d'une forte exploitation de marnières. Dans ces secteurs, il est nécessaire de procéder à des études géotechniques préalables à tout aménagement.

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

ARTICLE 1 AUX -1- OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sur l'ensemble de la zone, tout ce qui n'est pas visé à l'article 2 est interdit.

ARTICLE 1 AUX -2- OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

a) Les constructions visées au paragraphe ci-dessous (b) sont autorisées. L'aménagement de la zone pourra être réalisé en plusieurs tranches.

Le schéma d'aménagement d'ensemble devra garantir une bonne insertion dans le site et assurer des liaisons automobiles et piétonnes satisfaisantes avec le tissu environnant. Il devra prévoir la réalisation des équipements nécessaires au bon fonctionnement de l'ensemble.

Il devra prendre en compte les prescriptions particulières mentionnées dans le document « orientations d'aménagement relatives à des secteurs particuliers » (obligation de planter, accès, cheminement piéton à réaliser ou protégé...).

b) Constructions autorisées selon les conditions visées au paragraphe (a) :

- les établissements à usage d'activité comportant des installations classées ou non dans la mesure où, compte tenu des prescriptions techniques imposées pour éliminer les inconvénients qu'ils

produisent, il ne subsistera plus pour leur voisinage ni risques importants pour la sécurité, ni nuisances polluantes qui seraient de nature à rendre inacceptables de tels établissements dans la zone,

- Les locaux destinés aux commerces, à l'artisanat ou à des bureaux, les entrepôts, à condition d'une bonne insertion dans le site,
- les constructions à usage d'habitation, si elles sont destinées à des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer le fonctionnement, le gardiennage ou la surveillance des bâtiments,
- les affouillements et exhaussements du sol indispensables pour la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation autorisés.
- les constructions de bâtiments et équipements nécessaires pour la desserte par les réseaux visés à l'article 4.

Protections, risques, nuisances

RISQUE NATUREL RETRAIT-GONFLEMENT DES SOLS ARGILEUX

La communauté de communes est concernée par un risque naturel de mouvement de terrain en temps de sécheresse lié au retrait - gonflement des sols argileux. Il est conseillé de procéder à des sondages sur les terrains et d'adapter les techniques de construction pour les bâtiments neufs.

PRESENCE DE MARNIERES

Les marnières recensées (source : BRGM ou communes) sont reportées sur les plans de zonage, sont également reportés les secteurs connus ayant fait l'objet d'une forte exploitation de marnières. Dans ces secteurs, il est nécessaire de procéder à des études géotechniques préalables à tout aménagement.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 1 AUX -3- ACCES ET VOIRIE

1- Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile et en état de viabilité. Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

Les accès sur la voie publique doivent être aménagés de façon à éviter toute perturbation et tout danger pour la circulation générale. Les accès se feront conformément aux indications mentionnées sur le plan de zonage ou dans le document « orientations d'aménagement relatives à des secteurs particuliers » .

Les caractéristiques des accès à la voirie doivent être soumises à l'avis du gestionnaire de la voirie concernée.

2- Voirie

Les principes de liaisons viaires sont mentionnés dans le document « orientations d'aménagement relatives à des secteurs particuliers ».

ARTICLE 1 AUX -4- DESSERTE PAR LES RESEAUX

1- Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable doit être alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes.

2 - Assainissement

a) Eaux usées

Le branchement à un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toute construction ou installation engendrant des eaux usées.

Toute évacuation des eaux ménagères ou des effluents non traités dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite.

Le rejet des eaux résiduaires industrielles dans le réseau collectif n'est possible que dans le respect de la réglementation en vigueur. Il pourra être soumis à un pré-traitement.

b) Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

Sauf impossibilité technique ou géologique, les eaux pluviales doivent être conservées sur la propriété,

Toute construction ou installation doit privilégier la gestion des eaux pluviales à la parcelle conformément à la réglementation en vigueur. Les eaux excédentaires provenant des surfaces artificiellement imperméabilisées doivent être stockées et infiltrées. Les aménagements nécessaires sont à la charge exclusive du propriétaire.

Avant tout rejet des eaux pluviales des parcs de stationnement et des voies de circulation dans le réseau public, il sera installé un système de dégraissage des eaux ainsi qu'un ouvrage de dessablage ou débourbeur. Dans le cas d'un parking ou d'une voirie isolée, les eaux de ruissellement pourront être infiltrées après pré-traitement (débouillage, déshuilage) adapté à la sensibilité et à la vulnérabilité des eaux souterraines.

La continuité de la circulation des eaux de ruissellement devra être préservée par la mise en place de tout moyen approprié sur un linéaire donné.

Les conditions normales de ruissellement seront recherchées.

4- Desserte électrique, desserte téléphonique, câblage et réseau de gaz

L'enfouissement des réseaux électrique, téléphonique et de câblage est obligatoire chaque fois que les conditions techniques et économiques le permettent, en concertation avec les organismes publics concernés.

Les comptages doivent être prévus en coffret, en limite de propriété, à l'alignement du domaine public.

ARTICLE 1 AUX -5- CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Il n'est pas fixé de règle.

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

L'implantation des constructions se fera en retrait d'au moins 5 mètres par rapport à l'alignement actuel ou futur des voies de desserte.

Les marges de reculement seront paysagées et traitées selon les dispositions des articles 1AUx11 (clôtures) et 1AUx13 (plantations).

A Digny, le long de la RD24, un paysagement d'au moins 10 mètres de large est à réaliser.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions de bâtiments et équipements nécessaires pour la desserte par les réseaux visés à l'article 4.

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

Les constructions nouvelles pourront être implantées sur une des deux limites séparatives ou en retrait de celles-ci.

En cas de retrait, la marge de reculement par rapport aux limites séparatives sera au moins de 5 mètres.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions de bâtiments et équipements nécessaires pour la desserte par les réseaux visés à l'article 4.

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

La distance entre deux bâtiments industriels implantés sur une même propriété devra répondre aux impératifs de la sécurité contre l'incendie.

ARTICLE 1 AUx -9- EMPRISE AU SOL

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE 1 AUx -10- HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Pour les constructions à usage d'habitation, la hauteur ne peut excéder R+combles.

ARTICLE 1 AUx -11- ASPECT EXTERIEUR

Les bâtiments doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, des sites et des paysages.

Les bâtiments devront présenter une simplicité de volume et une unité de conception. L'aspect esthétique des constructions et de leurs annexes sera étudié de manière à assurer leur parfaite intégration dans le paysage.

Le plus grand soin sera apporté au traitement architectural et paysager des espaces extérieurs en liaison avec les constructions.

Les bâtiments devront faire l'objet d'une attention particulière dans le choix des matériaux.

Les bâtiments annexes, transformateurs, poste de coupure, détendeur de gaz, chaufferie, etc.. seront intégrés aux bâtiments.

A l'exception de l'indication de la raison sociale et du sigle de l'entreprise ainsi que la signalétique générale de la zone d'activités reprenant les noms des entreprises occupantes, toute publicité ou affichage sur le terrain, sur les clôtures, ou sur les bâtiments est interdit.

Les vues directes depuis l'espace public sur les aires de stockage et de dépôt doivent être occultées par l'organisation du plan masse, par la disposition des bâtiments, par l'implantation de haies et de plantations.

1. Toitures

Elles devront présenter une simplicité de volume et une unité de conception.

Les édifices et matériels techniques situés sur les toitures-terrasses devront, par un traitement spécifique, faire partie intégrante du bâtiment.

2. Parements extérieurs

Toutes les façades des constructions, visibles ou non de l'espace public seront traitées en un nombre limité de matériaux ainsi qu'en un nombre limité de couleurs, en cohérence avec l'environnement général du secteur.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, béton brut, etc..) est interdit.

Les matériaux brillants sont interdits.

Les verres réfléchissants ou semi-réfléchissants sont interdits.

Les matériaux suivants sont autorisés :

- bardages métalliques peints dans les teintes sombres,
- clins de bois,
- maçonneries d'aspect traditionnel (briques, pierre...) ou enduites de teintes foncée (ocre foncé, rose foncé, beige foncé...)

Les installations techniques sont placées de façon à provoquer le minimum de gênes, notamment visuelles, sonores, olfactives. Elles doivent répondre aux réglementations en vigueur.

3. Les clôtures

Tant en bordure de voies qu'entre les propriétés, les clôtures devront s'harmoniser avec la ou les constructions existantes sur la propriété et dans le voisinage immédiat. Elles seront de nature différente selon la localisation et seront :

- soit minérales (murs, grilles, etc..) d'une hauteur maximale de 1,50 mètre,
- soit végétales (haies) doublées ou non d'un grillage vertical à maille rectangulaire.

Le traitement de l'accès et la clôture de la façade principale du lot devra obligatoirement figuré au permis de construire.

La hauteur et la composition des clôtures des bâtiments publics ou parapublics pourront être différentes en fonction de la nature du site et des impératifs de sécurité inhérents à leur bon fonctionnement.

4. Dispositions diverses

Les citernes à gaz liquéfié ou à mazout ainsi que les installations similaires ou nécessaires à la collecte des ordures ménagères et des déchets industriels banals seront implantées de telle manière qu'elles ne soient pas visibles de l'espace public.

ARTICLE 1 AUX -12- STATIONNEMENT

1. Principe

Le stationnement des véhicules de toute nature correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles doit être assuré en dehors des voies publiques.

Dans le cas de parkings au sol, ceux-ci devront être paysagés et plantés à raison d'un arbre de haute tige pour 4 emplacements et distants de 2 mètres minimum de toute limite séparative.

Les acquéreurs devront prendre toutes les dispositions pour réserver sur leurs lots les surfaces nécessaires aux stationnements, manœuvres, opérations de manutention et extensions éventuelles.

Les espaces non utilisés seront obligatoirement engazonnés.

2. Besoins en stationnement

Le nombre de places de stationnement correspondra aux dispositions minimales suivantes:

- constructions à usage industriel	:	1 place pour 60 m2 SHON
- bureaux ou assimilable	:	3 places pour 100 m2 SHON
- ateliers, commerces ou assimilable	:	1,5 places pour 50 m2 SHON
- stockage ou assimilable	:	1 place pour 200 m2 SHON
- Hôtels	:	1,5 place par chambre
- Restaurants	:	1 place pour 3 couverts

3. Localisation

La localisation des places de stationnement devra respecter les règles suivantes :

- véhicules utilitaires

Les aires de stationnement ne pourront être implantées dans les marges de reculement situées en bordure des voies. Elles seront localisées le long des façades latérales ou postérieures des bâtiments.

- véhicules du personnel et des visiteurs :

Les parcs de stationnement des véhicules du personnel et des visiteurs pourront être implantés le long de la façade avant des bâtiments (cf. article 6).

Ne sont pas soumis au présent article les bâtiments publics ou privés à usage sportif, scolaire, social, sanitaire, ou hospitalier, les équipements collectifs d'infrastructure ou de superstructure et les édifices culturels. Pour ces bâtiments, le nombre de places doit répondre aux besoins créés par l'équipement en tenant compte de son lieu d'implantation, des possibilités de fréquentation simultanée ou en alternance et des possibilités de stationnement existantes à proximité.

ARTICLE 1 AUX -13- ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

1- Espaces boisés classés

Sans objet

2- Obligation de planter

Les espaces libres à usage privatif (hors voirie, stationnement, aires de manœuvre et de livraison, etc..) devront couvrir une superficie minimale de 20 % de la superficie de chaque lot et devront être traités par des plantations et des pelouses. Ils devront constituer le prolongement naturel des

espaces publics et devront être traités à raison d'un arbre haute tige pour 100 m², les plantations pouvant être regroupées en bosquets.

Les aires de stockage seront masquées à la vue et traitées en continuité et en harmonie avec l'architecture du bâtiment et avec le paysagement extérieur.

Les obligations de planter reportées dans le document orientations d'aménagement doivent être réalisées.

Pour les haies situées le long des voies ouvertes à la circulation, seules les espèces indigènes sont autorisées.

Zone du Fossé Rouge : une zone inconstructible est définie entre la zone d'activités et la forêt (confère les orientations d'aménagement) afin de créer un espace de transition entre les espaces naturels et construits.

A Digny, le long de la RD24, un paysagement d'au moins 10 mètres de large est à réaliser.

Un traitement paysager de la limite d'urbanisation est à réaliser pour les deux zones conformément au document « orientations d'aménagement ».

Essences locales conseillées : châtaignier, chêne, érable, charme, houx, cormier, cornouiller sanguin, néflier, noisetier, troène commun, églantier... (voir guide des essences des haies du Perche, réalisé par le parc naturel régional du Perche).

SECTION III - POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 1 AUX -14- COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de règle.