

CHAPITRE II - REGLES APPLICABLES A LA ZONE 1AUX

La zone 1AUX est une zone naturelle, actuellement non équipée, destinée à une urbanisation sous forme d'activités principalement industrielles, commerciales, artisanales et hôtelière dont l'utilisation pourra se faire soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par le plan d'aménagement et de développement durable.

La zone pourrait également accueillir des installations de production d'énergie renouvelable.

Les secteurs 1AUX et 1AUXc correspondent respectivement à la zone de la Bruyère destinée à tout type d'activités, et à la zone d'activité de la Varenne-Hodier destinée aux activités commerciales et hôtelières.

Les secteurs 1AUXbr et 1AUXcbr correspondent à la partie de la zone 1AUX exposée aux nuisances de bruit de la route nationale 10 (tracé actuel et voie de contournement de CHATEAUDUN).

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

ARTICLE 1AUX 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- l'aménagement de terrains de camping,
- les parcs d'attractions ouverts au public
- Les dépôts non couverts qui nuisent à la qualité paysagère des lieux,
- le garage collectif de caravanes,

De plus dans le secteur 1AUXc correspondant à la Varenne-Hodier sont interdites

- les constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière,
- les constructions destinées à l'industrie.

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

Sont autorisées sous réserve de respecter les conditions ci-après :

- les constructions à usage d'habitation à condition qu'elles soient destinées au gardiennage, à la surveillance ou à la direction des établissements ou installations réalisés dans la zone, et à condition qu'elles soient intégrées au volume des bâtiments d'activité

- toutefois les extensions des habitations déjà existantes sont possibles, mais uniquement dans le secteur géographique de la Varenne Hodier,
- les aires de jeux et de sports ouvertes au public uniquement à la Varenne Hodier.

Les voies et réseaux divers devront être dimensionnés à cet effet.

Les installations et équipements de production d'énergie renouvelable sont autorisés dans la zone.

Dans tout les cas le projet devra respecter les principes exposés dans le document « Orientations d'Aménagement » du PLU le cas échéant.

Dans le secteur 1AUXbr, les constructions et installations recevant des activités susceptibles d'être gênées par le bruit (logement, bureau, hôtel etc.) doivent comporter un isolement acoustique conforme aux dispositions de l'arrêté interministériel du 6 octobre 1978 modifié le 23 février 1983 relatif à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation contre les bruits de l'espace extérieur, dès lors que leurs conditions d'exposition au bruit rendent cet isolement nécessaire.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 1AUX 3 - ACCES ET VOIRIE

Les accès et voies des terrains doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences :

- des modes d'occupation du sol envisagés et du trafic prévisible,
- des possibilités de construction résultant de l'application du règlement de la zone,
- du fonctionnement et de la sécurité de la circulation,
- du fonctionnement normal des services publics (lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères, etc.),
- d'accessibilité des Personnes à Mobilité Réduite (voir plan d'accessibilité de la commune du 12 juillet 2010).

1 - ACCES

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil.

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 peut être interdit.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

Pour la zone 1AUXbr à la Bruyère, l'accès se fera à partir de la route départementale n°111.

2 - VOIRIE

Les voies publiques ou privées, existantes ou à créer, ouvertes à la circulation automobile doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

Les voies publiques ou privées, existantes ou à créer, doivent présenter des caractéristiques adaptées à l'accessibilité des Personnes à Mobilité Réduite (voir plan d'accessibilité de la commune du 12 juillet 2010).

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques de ces voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Pour les voies publiques ou privées se terminant en impasse devront être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

ARTICLE 1AUX 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 - ALIMENTATION EN EAU POTABLE

Toute construction ou installation nécessitant l'utilisation d'eau potable doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

2 - ASSAINISSEMENT

Eaux usées :

Le branchement est obligatoire sur le réseau collectif d'assainissement pour toute construction engendrant des eaux usées.

En l'absence de réseau public, toutes les eaux usées doivent être dirigées par des canalisations souterraines vers des dispositifs de traitement et d'évacuation conformes aux exigences des textes réglementaires (notamment le règlement sanitaire départemental).

Ces dispositifs devront être conçus de façon à permettre le branchement sur le réseau collectif dès sa réalisation.

L'évacuation des eaux usées non domestiques est subordonnée à un prétraitement conformément aux réglementations sanitaires en vigueur.

Eaux pluviales :

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (articles 640 et 641 du Code Civil).

Lorsqu'il existe un réseau public capable de recevoir les eaux pluviales, les aménagements sur le terrain doivent être conçus de manière à garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le dit réseau.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

3 - ELECTRICITE

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant l'électricité sera obligatoirement raccordée au réseau public.

Les réseaux électriques de distribution seront réalisés en souterrain.

Lorsque les lignes publiques sont enterrées, les branchements privés seront obligatoirement enterrés.

4 - TELECOMMUNICATIONS

Toute construction ou installation nouvelle devra pouvoir être raccordée en souterrain depuis le domaine public.

ARTICLE 1AUX 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

A la Varenne Hodier, pour être constructible, tout terrain non desservi par un assainissement collectif doit avoir une superficie au moins égale à 800m².

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

Les constructions doivent être implantées avec un retrait minimum de :

A la Bruyère

Par rapport à l'axe de la déviation de la RN10, voie de contournement de Châteaudun :

- 35 mètres pour toutes les constructions,
- Toutefois ces dispositions ne s'appliqueront pas :
 - aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics,
 - aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières,
 - aux réseaux d'intérêt public.

Par rapport à l'axe de la route départementale n°111

- 12 mètres pour toutes les constructions.

Par rapport aux voies internes à la zone, toutes les constructions doivent être implantées avec un retrait minimum de :

- 10 mètres pour les bâtiments à usage industriel,
- 8 mètres pour les bâtiments à usage commercial,
- 5 mètres pour les autres bâtiments.

Pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, des implantations différentes pourront être admises.

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

Les constructions peuvent être édifiées en limite séparative ou en retrait.

En cas de retrait, celui-ci devra être au moins égal à :

- 10 mètres pour les constructions à usage industriel,
- 5 mètres pour les constructions à usage artisanal et autres bâtiments.

Pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, des implantations différentes pourront être admises.

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

La distance entre deux constructions non contiguës implantées sur une même propriété devra répondre aux impératifs de sécurité.

ARTICLE 1AUX 9 - EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol ne devra pas dépasser 50% de la superficie de l'unité foncière.

ARTICLE 1AUX 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

A la Bruyère :

La hauteur des constructions mesurée depuis le sol naturel au faîtage est fixée à 30 mètres maximum.

Pour les bâtiments à usage d'habitation, la hauteur est fixée à 5,60 mètres à l'égout des toitures.

Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, des hauteurs différentes pourront être admises.

Dans tous les cas, la hauteur des constructions devra respecter les règles de hauteur résultant des servitudes aéronautiques de dégagement de l'aérodrome de CHATEAUDUN.

ARTICLE 1AUX 11 - ASPECT EXTERIEUR

Les constructions de quelque nature qu'elles soient, doivent s'intégrer dans leur environnement, en particulier par leur implantation, leur volumétrie, le choix des couleurs.

Les mouvements de terre destinés à briser la pente naturelle du terrain sont interdits.

Toute imitation de matériaux ainsi que l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts d'un enduit sont interdits.

A la Bruyère : La future zone constituera une nouvelle lisière nord pour la ville de Châteaudun. Cette lisière doit être en rapport d'échelle avec l'environnement. Elle doit montrer le dynamisme de la ville. Le volume des bâtiments et des structures pourra être important.

Ces bâtiments devront être d'architecture simple et soignée. Le long de la déviation, seront privilégiées des bardages métalliques de couleur foncée (noir, gris anthracite) et mate de façon à ne pas refléter la lumière, éblouir l'automobiliste ou être repérable de trop loin.

Les grandes parcelles seront privilégiées permettant ainsi de simplifier le schéma d'organisation et de développer de grands volumes.

Les zones de stockage seront permises dans la marge de recul mais devront être traitées comme les bâtiments, à savoir fermées sur la façade de la déviation avec le même bardage de couleur foncée que celui des bâtiments.

Clôtures

Les clôtures doivent être constituées par des grilles, grillages ou tout autre dispositif à claire-voie comportant ou non un mur bahut ; la hauteur de la partie pleine des clôtures ne devra pas excéder 50cm au dessus du niveau du trottoir.

Les clôtures peuvent être doublées d'une haie vive.

Les clôtures le long de la déviation seront composées soit :

- par les arrières des bâtiments ou les bardages des zones de stockage.
- les plus discrètes possibles, masquées par les boisements. Elles seront alors sous forme de grillage de bonne qualité (panneau à treillis soudés) de couleur sombre (vert foncé, noir, gris foncé).

ARTICLE 1AUX 12 - STATIONNEMENT

Pour les établissements recevant du public, des aires de stationnement pour les deux roues doivent être aménagées.

Les places adaptées destinées à l'usage du public doivent présenter au minimum 2% du nombre total de places prévues pour le public. Le nombre minimal de places adaptées est arrondi à l'unité supérieure.

Le stationnement des véhicules automobiles correspondant aux besoins des constructions doit être assuré en dehors de la voie publique.

Il est défini ci-après par fonctions.

La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 25m² y compris les accès.

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-après est celle auxquels ces établissements sont le plus directement assimilables.

Constructions à usage d'habitation (liées à l'activité)

Il sera aménagé au moins deux places de stationnement sur la propriété.

Bureaux, services :

Une surface au moins égale à 60 % de la superficie de plancher hors œuvre nette de la construction sera affectée au stationnement.

Construction à usage de commerce

Il sera créé une place de stationnement par tranche de 25m² de surface de vente et une surface de stationnement au moins égale à 60% de la surface hors œuvre nette des locaux non affectés à la vente.

En l'absence de surface de vente, il sera créé une surface de stationnement au moins égale à 60% de la surface hors œuvre nette de la construction.

Établissements industriel, artisanal ou entrepôt :

Il sera aménagé au moins une place de stationnement pour 2 emplois.

En outre, il sera aménagé une surface suffisante pour le stationnement des véhicules de livraison et de services.

Hôtels et restaurants :

Il sera aménagé au moins une place de stationnement pour deux chambres et une place de stationnement par 20 m² de salle de restaurant.

ARTICLE 1AUX 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Le traitement paysager participe à l'image de la zone. Il devra être particulièrement soigné le long de la déviation et en rapport avec l'échelle et l'ambiance de la zone.

Dans la marge de recul, les végétaux plantés seront sous la forme de massifs boisés, composés d'arbres de haut-jet (tiges ou baliveaux) d'essences indigènes ou poussant bien sur le plateau agricole.

Ces massifs seront plantés en bordure de l'emprise de la déviation ou en alignement des façades des bâtiments de façon à composer une lisière cohérente. Les essences proposées sont : chênes, charmes, érables, noyers.

Les grillages et mailles soudées devront être de couleur sombre pour mieux s'intégrer à l'environnement.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 1AUX 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet.